

# **ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



**«УТВЕРЖДАЮ»**



## **ОТЧЕТ № 469/2015**

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества,  
расположенного по адресу: Томская область, Томский район,  
д. Большое Протопопово, микрорайон Авиатор-1, д. 5/1**

**Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью  
«Газпром трансгаз Томск»**

**Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью  
«Институт оценки собственности и финансовой деятельности»**

**Дата проведения оценки: «10» июля 2015 года**

**Томск 2015 г.**

г. Томск, «10» июля 2015 года  
 Директору филиала Томское ЛПУМГ  
 ООО «Газпром трансгаз Томск»  
 господину Массону А.И.

Уважаемый Александр Иосифович!

В соответствии с договором на проведение оценки №16/0139/15 от 10.07.2015 г., мы произвели расчет рыночной стоимости нежилого здания (ГРС-3 газопровода Парабель-Кузбасс), инв. № 001001800, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, д. Большое Протопопово, микрорайон Авиатор-1, д 5/1.

Целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки является определение рыночной стоимости объекта для дальнейшей реализации.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта приведена в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете. Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объекта, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с: федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; федеральным стандартом оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №256 от 20.07.2007 г.; федеральным стандартом оценки №2 (ФСО№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №255 от 20.07.2007 г.; федеральным стандартом оценки №3 (ФСО№3) «Требования к отчету об оценке», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №254 от 20.07.2007 г.; стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства НП СОО «Сибирь».

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость имущества по состоянию на дату проведения оценки «10» июля 2015 года составляет с учетом НДС:

**3 250 000 (Три миллиона двести пятьдесят тысяч) рублей.**

Если у Вас возникнут вопросы по оценке, по методике или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,  
 Зам.директора  
 ООО «Институт оценки»

Турова Е.Ю.



ООО «Институт оценки»

г. Томск, пр. Фрунзе, 96а, тел. (3822) 52-11-49, факс 52-25-61

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>4</b>
1.1 Основные факты и выводы.....	4
1.2 Основание для оценки .....	4
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки..	5
1.4. Сведения об оценщике и Исполнителе.....	5
1.5 Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика .....	6
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки .....	7
1.7. Перечень правоустанавливающих документов и документов, подтверждающих имущественные права на объект оценки .....	7
1.8. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	7
1.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	7
<b>2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ).....</b>	<b>8</b>
<b>3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>9</b>
<b>4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>9</b>
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
5.1. Краткая характеристика социально экономического положения Томской области .....	12
5.2. Краткая характеристика социально экономического положения Томского района .....	15
5.3. Обзор рынка недвижимости Томского района .....	17
<b>6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>21</b>
6.1. Наилучшее использование земельного участка как свободного (незастроенного) .....	21
6.2. Наилучшее использование участка с улучшениями .....	22
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>23</b>
7.1. Затратный подход .....	23
7.1.1. Оценка стоимости земельного участка .....	24
7.1.2. Расчет затрат на замещение объекта .....	32
7.2. Сравнительный подход .....	36
7.3. Обоснование отказа от применения доходного подхода.....	44
7.4. Согласование результатов .....	45
<b>8. СПИСОК ИСПОЛЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>48</b>
Приложение №1 .....	49
Приложение №2 .....	51
Приложение №3 .....	55
Приложение №4 .....	71

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1 Основные факты и выводы

<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Оцениваемый объект:	Одноэтажное нежилое здание общей площадью 326,4 кв.м. (дом оператора ГРС-3 газопровода Парабель-Кузбасс), инв. № 001001800.
Местоположение объекта:	Томская область, Томский район, д. Большое Протопопово, микрорайон Авиатор-1, д. 5/1
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Собственник объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Томск» 634029, г. Томск, пр. Фрунзе, 9 ИНН 7017005289, КПП 701701001 ОГРН 1027000862954 присвоен 16.09.2002 г.
Первоначальная/остаточная балансовая стоимость нежилого здания на 01.06.2015 г.	2 495 549,00 рублей/ 1974 061,01 рублей
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Томск» 634029, г. Томск, пр. Фрунзе, 9 ИНН 7017005289, КПП 701701001 ОГРН 1027000862954 присвоен 16.09.2002 г. 634067, г. Томск, Кузовлевский тракт, 8/3, стр. 1 (Томское ЛПУМГ ООО «Газпром трансгаз Томск») КПП 701702010
<i>Результаты оценки, полученные при примени различных подходов</i>	
Затратный подход	3 945 785 рублей
Сравнительный подход	3 102 352 рублей
Доходный подход	Не применялся
Итоговая рыночная стоимость	3 250 000 рублей

### 1.2 Основание для оценки

Основание для проведения оценки: Договор №16/0139/15 от 10.07.2015 г.

**Предмет Договора** - Заказчик поручает, а Исполнитель по поручению Заказчика обязуется оказывать услуги по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с заданием на оценку (приложение № 1 к договору).

#### Задание на оценку

1. Объект оценки: нежилое здание (дом оператора ГРС-3 газопровода Парабель-Кузбасс), инв. № 001001800, общей площадью 326,4 кв.м, расположенное по адресу: Томская область, Томский район, д. Большое Протопопово, мкр-н Авиатор-1, д 5/1.
2. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для дальнейшей реализации.
3. Результат оценки может быть использован только для целей, указанных в п.3. настоящего задания.
4. Вид определяемой стоимости объекта оценки: рыночная стоимость.
5. Дата определения стоимости объекта оценки: 10.07.2015 г.
6. Срок проведения оценки: 5 рабочих дня с момента получения всей необходимой информации.
7. Допущения и ограничительные условия приведены в п.1.3.

### 1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Отчет Оценщика достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для получения представления о собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев<sup>1</sup>.

### 1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Сведения об Оценщике	
ФИО	Покровская Елена Анатольевна
Информация о членстве в СРОО	Член саморегулируемой организации оценщиков НП СОО «Сибирь» (место нахождения НП СОО «Сибирь»: 105062, г.Москва, пер. Фурманский, д.9), Свидетельство №330 от 12.08.2009 г., включен в реестр членов НП СОО «СИБИРЬ»: 03 сентября 2007 г., регистрационный №314
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 743762 от 30.06.07 г. Томского государственного университета; Свидетельство о повышении квалификации №630/2010 от 17.05.2010 г. Алтайского государственного технического университета им И.И.Ползунова, г. Барнаул; Свидетельство о повышении квалификации №951/2013 от 20.06.2013 г. Алтайского государственного технического университета им И.И.Ползунова, г. Барнаул
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет, трудовой договор с ООО «Институт оценки» от 13.02.2012 г.

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №256 от 20.07.2007 г.

Сведения о страховании гр. Ответственности	Полис страхования гражданской ответственности СОАО «ВСК» №15770В4000003 от 28.01.2015 г. на сумму 3 000 000 рублей, период страхования с 28.02.2015 г. по 27.02.2016 г.
<i>Сведения об Исполнителе</i>	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт оценки собственности и финансовой деятельности»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) :	1027000867750
Дата присвоения ОГРН:	01.10.2002
Юридический и фактический адреса:	634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96а
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована на сумму 200 000 000 рублей в Томском филиале ОСАО «Ингосстрах» (Договор страхования №433-074-015421/11 от 28.03.2011 г., дополнительные соглашения №1,2,3,4 . Срок действия с 15.05.2011 г. по 05.01.2018 г.)
Информация об иных привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Никто кроме лиц указанных в отчете к проведению оценки и подготовке отчета не привлекался

### **1.5 Заявление о соблюдении требований (декларация) оценщика**

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика;
2. Проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
3. Оценщик, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
4. Вознаграждение оценщиков, равно как и фирмы – исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик;
6. Образование подписавших отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
9. Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральными стандартами оценки; Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является оценщик; Единым Кодексом профессиональной этики оценщиков.



### **1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки**

Оценщик является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь». В соответствии со статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности» от 27.07.2006 №157-ФЗ при проведении оценки объекта оценки Оценщиком были использованы следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №256 от 20.07.2007 г.;
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №255 от 20.07.2007 г.;
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО№3) «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №254 от 20.07.2007г.;
- Федеральный стандарт оценки №7 (ФСО№7) «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СОО «Сибирь».

### **1.7. Перечень правоустанавливающих документов и документов, подтверждающих имущественные права на объект оценки**

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права: серия 70АБ №069959, дата выдачи 13.03.2007 г.;
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права: серия 70АА №161139, дата выдачи 05.09.2006 г.

### **1.8. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

- 1) Технический паспорт, составленный по состоянию на 29.04.2008 г.
- 2) Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 06.02.2009 г. №7014/201/09-1514.

### **1.10. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения**

1. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства ООО «КО-ИНВЕСТ» «Жилые дома» (2014 г.).
2. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, выпуск №91, апрель 2015 г.
3. Автоматизированная информационная система «ORIS», версия 2.35. ООО "Орис", ул. Пушкина, 61/1, оф. 205, тел. 21-60-80.
4. Автоматизированная информационная система «Активная база», версия 2.1. ООО Бит Соло", адрес: пер. Карповский, 13, офис 509-5, тел. 21-41-50;
5. Информация, размещенная в сети Internet на сайте: [www.tomsk.ru09.ru](http://www.tomsk.ru09.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru).

## 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)

Целью данной работы по оценке имущества является расчет рыночной стоимости.

*Рыночная стоимость объекта оценки*<sup>2</sup> - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### ***Основная терминология, используемая при оценке объектов недвижимости***

*При расчете с использованием затратного подхода.*

Расчет затрат на новое строительство производится на базе *затрат на воспроизводство или затрат на возмещение*.

*Затратами на воспроизводство*<sup>3</sup> объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

*Затратами на замещение объекта* оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

*При расчете с использованием сравнительного подхода.*

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке недвижимости. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость

*При расчете с использованием доходного подхода.*

*Метод капитализации дохода* – метод в рамках доходного подхода, в котором доход за один репрезентативный период пересчитывается в стоимость с использованием ставки капитализации

*Метод дисконтированных денежных потоков* – метод в рамках доходного подхода, при использовании которого на основе ставки дисконта рассчитывается текущая стоимость ожидаемых будущих денежных потоков.

*Ставка дисконта* – норма доходности, используемая для пересчета будущей стоимости денежных потоков в текущую стоимость

*Ставка капитализации* – делитель, обычно выражаемый в процентах, используемый для пересчета дохода в стоимость.

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №255 от 20.07.2007 г.

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1).



### 3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с федеральным стандартом оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №256 от 20.07.2007 г. проведение оценки включает следующие этапы:

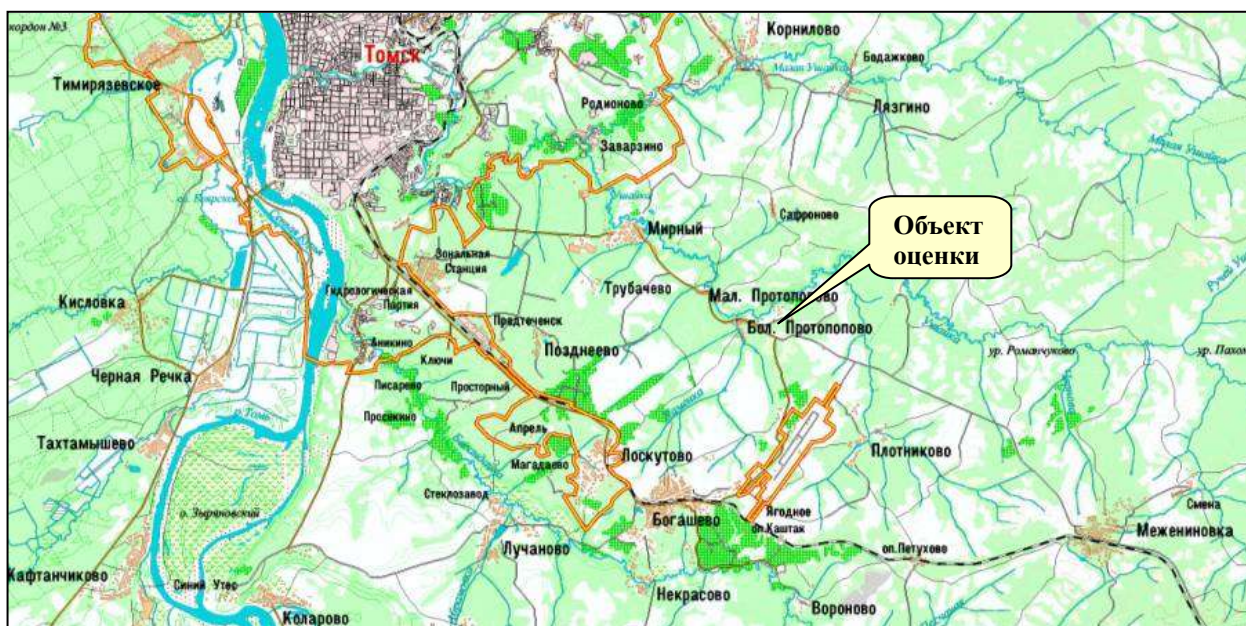
- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов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

### 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки, представляет собой нежилое здание общей площадью 326,4 кв.м. (оператора ГРС-3 газопровода Парабель-Кузбасс), инв. № 001001800, расположенное по адресу: Томская область, Томский район, д. Большое Протопопово, мкр-н Авиатор-1, д. 5/1.

Рис. 4.1.

Схемы расположения объекта оценки



**Описание имущественных прав на объект оценки.** Нежилое здание принадлежит на праве собственности ООО «Газпром трансгаз Томск» согласно свидетельству о государственной регистрации права: серия 70АБ №2842098, дата выдачи 19.12.2008 г.

Земельный участок, на котором расположено нежилое здание, принадлежит на праве собственности ООО «Газпром трансгаз Томск» согласно свидетельству о государственной регистрации права: серия 70АА №161139, дата выдачи 05.09.2006 года.

**Сведения об обременениях.** Согласно предоставленным свидетельствам о государственной регистрации прав существующие ограничения права собственности на нежилое здание и земельный участок не зарегистрированы.

**Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки  
(физических свойств объекта оценки, износа, устаревания)**

Описание физических свойств объекта оценки осуществлено на основании следующих документов:

- Технический паспорт, составленного по состоянию на 29.04.2008 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) от 06.02.2009 г. №7014/201/09-1514.

Кроме этого, Оценщиком проведен осмотр оцениваемого недвижимого имущества.

Описание и основные характеристики оцениваемого здания приведены в Таблице 4.1, описание земельного участка – в Таблице 4.2, Фотографии объекта оценки приведены в Приложении №1 к настоящему отчету.

Таблица 4.1

**Описание оцениваемого нежилого здания**

<b>Показатели</b>	<b>Значения</b>
Местоположение	Томская область, Томский район, д. Большое Протопопово, микрорайон Авиатор-1, д. 5/1
Краткое описание	Нежилое строение (дом оператора)
Фактическое использование	по назначению
Год постройки	1992
Число этажей надземной части	1
Число этажей подземной части	1
Площадь застройки, кв.м.	227,4
Общая площадь, кв.м., в т.ч.	326,4
- площадь 1-ого этажа	188,8
- площадь подвала	137,6
Строительный объем, куб.м., в т.ч.	1267
- 1 этаж	625
- подвала	642
Фундамент	железобетонный ленточный сборный
Стены	железобетонные крупнопанельные
Перекрытия	железобетонные пустотные плиты
Кровля	металлочерепица
Окна	пластиковые стеклопакеты
Отделка внутренняя	побелка, покраска, штукатурка, обои, керамическая плитка
Электро- и сантехнические устройства	отопление местное газовое, электроснабжение, водопровод центральный, канализация – сброс в местный отстойник
Техническое состояние	удовлетворительное

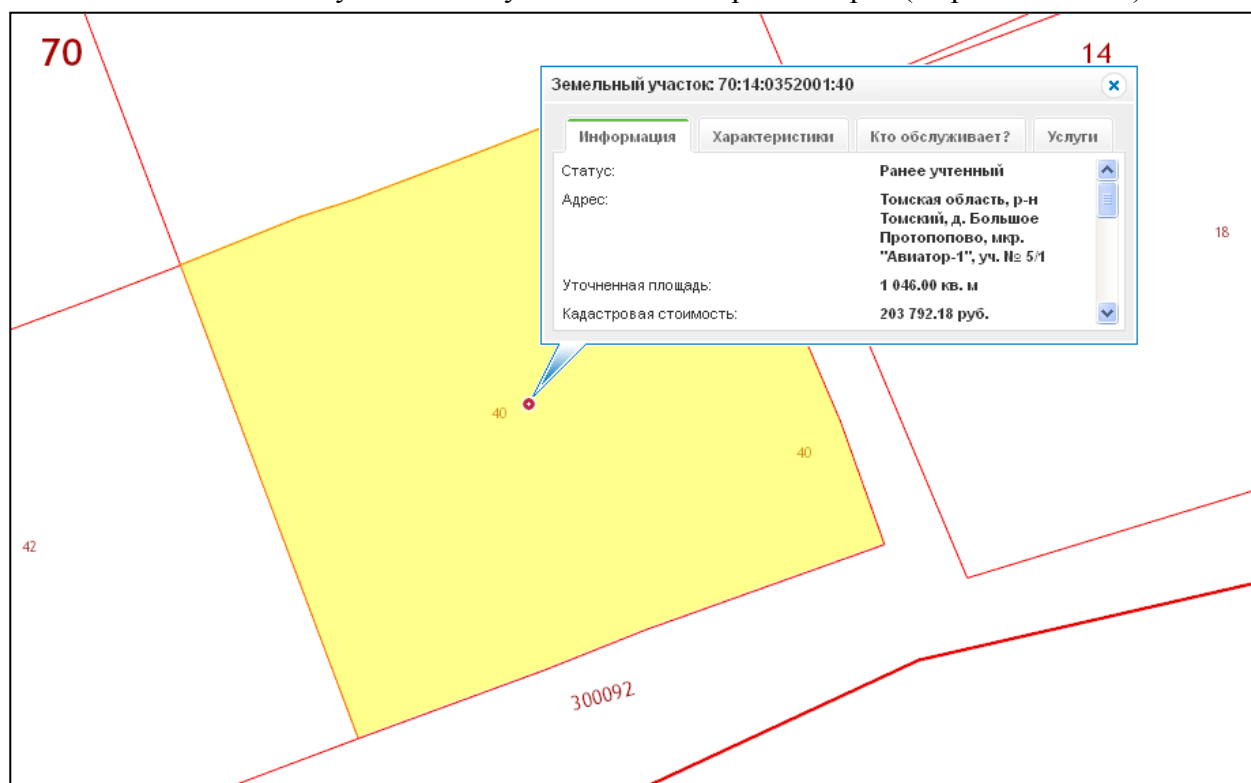
Таблица 4.2

**Описание оцениваемого земельного участка**

Местоположение	Томская область, Томский район, д. Большое Протопопово, мкр. Авиатор-1, уч. №5/1
Кадастровый номер	70:14:0352001:0040
Общая площадь, кв.м.	1046
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для эксплуатации и обслуживания нежилого здания (дом оператора)
Кадастровая стоимость, руб.	203 792,18
Форма участка	Близка к квадратной

Рис. 4.2

План земельного участка на публичной кадастровой карте (maps.gosreestr.ru)



#### ***Сведения об износе объекта оценки***

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ может возникать под воздействием эксплуатационных факторов или под воздействием естественных и природных факторов. В данном случае физический износ объекта оценки соответствует его году постройки. Расчет физического износа приведен в Таблице 7.1.2.4.

#### ***Сведения об устареваниях объекта оценки***

Функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик зданий и сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости. Объект оценки соответствует современным требованиям, предъявляемым к аналогичным жилым помещениям, на основании чего можно утверждать об отсутствии признаков функционального устаревания объекта оценки.

Устаревание внешнего воздействия вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д. Оценщик считает, что объект оценки имеет признаки внешнего устаревания, обусловленного местоположением объекта в населенном пункте с низкой численностью населения, расположенном в 22 км от г. Томска, что приводит к низкому спросу на недвижимость. Расчет экономического устаревания приведен в таблице 7.1.2.3.

## 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки объектов недвижимости основывается на анализе общей экономической ситуации в регионе – место расположения объекта оценки, а также основных характеристиках сегмента рынка недвижимости, к которому относится объект оценки.

### 5.1. Краткая характеристика социально экономического положения Томской области<sup>4</sup>

Томская область расположена в географическом центре Сибири – в юго-восточной части Западно-Сибирской равнины. Граничит на юге – с Кемеровской, Новосибирской областями, на юго-западе – с Омской областью, на западе, северо-западе и севере – с Ханты-Мансийским автономным округом, на северо-востоке и востоке – с Красноярским краем. Площадь Томской области составляет 314,4 тыс. кв.км.

Почти вся территория Томской области находится в пределах таежной зоны. Климат умеренно-континентальный циклический, отличается значительными суточными и годовыми амплитудами, более длительным зимним периодом. Климатические условия южных и северных районов Томской области заметно отличаются ввиду того, что расстояние между северной и южной границами области по меридиану достигает 600 километров.

Рельеф местности представлен в основном плоскими заболоченными равнинами. Река Обь в своем среднем течении делит Томскую область практически на две равные части, пересекая ее с юго-востока на северо-запад. Возвышенное правобережье в меньшей степени заболочено и отличается лучшей заселенностью. На долю речных долин приходится 1/5 территории Томской области. Основные природные зоны: средняя тайга, южная тайга и лесостепная зона.

Большую часть территории Томской области составляют земли лесного фонда (85%). Общая площадь лесного фонда — 26722,0 тыс. га, в том числе площадь территории, занятой хвойными породами — 10105,6 тыс. га. Общий запас древесины основных лесообразующих пород — 2602,8 млн. м<sup>3</sup>. Лесные массивы занимают около 60% территории области.

**Природные ресурсы:** Томская область обладает значительными запасами полезных ископаемых и сырьевых ресурсов. Разведано около половины геологических ресурсов нефти и газа. По объемам торфа Томская область занимает второе место в России. Открыто 12 месторождений металлических руд: железа, титана, циркония, скандия, каолина, меди, боксита, цинка и др. Прогнозируемые запасы Бакcharского железорудного месторождения — 110 млрд. тонн. Потенциальные геологические запасы углеводородов — 5,47 млрд. тонн, торфа — 28,7 млрд. тонн. Имеются ресурсы тугоплавких глин, стекольных песков, ильменит-цирконовых песков, пресных подземных вод, термальных и минеральных вод. Обнаружены проявления золота и платины, титана и циркония.

**Население:** численность населения на 01.01.2014 составила 1 070 128 человек. На территории Томской области проживают более 80 национальностей, в том числе малочисленные народы — чулымцы и кеты, насчитывающие менее 100 человек. Плотность населения: 3,4 человека на 1 км<sup>2</sup>.

#### Экономика

Ведущие отрасли промышленности – машиностроение и металлообработка, лесная и нефтяная. Все машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия сосредоточены главным образом в Томске и частично в Колпашево и Северске. Крупнейшие лесозаводы – Могочинский, Кетский, Асиновский и Томский. Нефтедобыча

<sup>4</sup> [http://strategia.tomsk.ru/tomsk\\_area.html](http://strategia.tomsk.ru/tomsk_area.html), [http://tomsk.gov.ru/ru/tomsk\\_region/](http://tomsk.gov.ru/ru/tomsk_region/), <http://tmsk.gks.ru/SMI/default.aspx>



ведется в основном на северо-западе и западе области, в районе пос. Александровское и бассейне р. Васюган. В районе Томска расположен крупный нефтехимический комбинат.

Сельскохозяйственные угодья занимают около 5% территории области. Здесь в небольших количествах выращивают пшеницу, лен, картофель и овощи. Разводят крупный рогатый скот, свиней, овец и коз, домашнюю птицу. Развиты пушной промысел (белка, соболь, ондатра, колонок) и звероводство (серебристо-черная лисица).

Показатели ежемесячного мониторинга социально-экономического развития Томской области за январь-май 2015 года<sup>5</sup> приведены в таблице 4.2.1.

Таблица 4.2.1.

### ПОКАЗАТЕЛИ ЕЖЕМЕСЯЧНОГО МОНИТОРИНГА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

за январь - май 2015 года

	Май 2015	В % к		Январь - май 2015	В % к январю-маю 2014	Сравнимо январь - май 2014 в % к январю - маю 2013
		апрель 2015	маю 2014			
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	95.4	106.8	х	100.1	99.5
Добыча полезных ископаемых	х	101.7	103.5	х	99.9	95.2
Обрабатывающие производства	х	90.0	117.2	х	103.6	107.4
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	х	83.1	93.5	х	90.3	99.4
Продукция сельского хозяйства – всего, млн. рублей	1471.6	101.3	103.2	6797.0	104.2	97.9
Оборот розничной торговли, млн. рублей	11098.9	102.1	99.8	52744.3	93.3	100.8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	3534.8	102.3	102.3	16700.1	99.1	99.1
Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», млн. рублей	2410.0	81.8	86.4	13240.0	87.4	109.6
Ввод в действие жилых домов, м <sup>2</sup> общей площади	15382	30.3	50.0	243756	145.0	123.3
Индекс потребительских цен	х	100.3	114.0	107.6 <sup>2)</sup>	114.9	106.9
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup>	х	102.7	123.3	117.3 <sup>2)</sup>	117.3	105.8
Реальные денежные доходы (в среднем на душу населения в месяц) <sup>4)</sup>	х	90.0	105.1	х	101.1	103.8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, включая малое предпринимательство <sup>5)</sup>						
номинальная, рублей	37531.8	х	110.9	32937.7	106.9	110.4
реальная	х	х	96.7	х	92.9	103.6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец месяца <sup>6)</sup> , тыс. человек	9.1	96.8	111.0	х	х	х

<sup>1)</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» на основе динамики производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за базисный (2010) год.

<sup>2)</sup> Конец периода к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

<sup>4)</sup> Предварительные данные

<sup>5)</sup> Данные за январь-апрель 2015 года.

<sup>6)</sup> По данным Департамента труда и занятости населения Томской области.

**Экономические преимущества и недостатки.** Томская область имеет на своей территории перспективные запасы нефти, газа, торфа, древесины, а также располагает сельскохозяйственными угодьями, достаточными для обеспечения населения продовольствием. Предприятия Томска относительно успешно адаптируются к условиям

<sup>5</sup> [http://tmsk.gks.ru/public/release/sait\\_10\\_12.pdf](http://tmsk.gks.ru/public/release/sait_10_12.pdf)

рынка. Из недостатков следует выделить дефицит электроэнергии, плохую транспортную связь Томска с другими регионами Сибири (одноколейная железная дорога), а также неразвитость внутрирегиональной транспортной инфраструктуры. Основными транспортными артериями Томской области являются: ответвление федеральной автодороги М53, региональные трассы Р398 (Томск—Колпашево), Р399 (Каргала—Бакчар), Р400 (Томск—Мариинск), Томская железнодорожная ветвь Тайга—Томск—Белый Яр. Строится Северная широтная магистраль. Имеется аэропорт Богашево в Томске, малые аэропорты в Колпашеве, Стрежевом. Главные водные артерии — Обь, Томь, Чулым, Кеть, Васюган.

Томская область относительно среднероссийского уровня выделяется повышенной степенью развития лесного хозяйства, лесозаготовительной, топливной и химической промышленности.

Топливная промышленность занимает доминирующее положение в структуре промышленного производства.

Томская область образует третий по значению центр нефтедобывающей промышленности Западной Сибири. Участки с доказанной нефтегазоносностью занимают почти 60% нефтеперспективных земель области. К настоящему времени открыто 106 месторождений, в том числе 87 нефтяных. На территории области функционирует развитая система нефте- и газопроводов.

К крупнейшим компаниям, занимающимся добычей и транспортировкой углеводородного сырья на территории Томской области, относятся:

ОАО «Томскгазпром» (дочерняя структура ОАО «Газпром»);

ООО «Газпром трансгаз Томск» (дочерняя структура ОАО «Газпром»);

ОАО «Центрсибнефтепровод» (дочерняя структура ОАО «АК «Транснефть»).

В ряде районов Томской области (Александровский, Кургасовский, города Стрежевой и Кедровый) нефтедобыча является практически единственной рентабельной отраслью.

Устойчивое развитие топливной промышленности Томской области во многом определяется динамикой мировых цен на нефть. Для сохранения достигнутого уровня добычи необходимы значительные инвестиции.

В настоящее время наблюдается сокращение объемов инвестиций в отрасли, которое влечет за собой возможное снижение объемов добычи нефти в последующие годы.

Хотя структура экономики области имеет ресурсную направленность с преобладанием добычи и первичной переработки углеводородного сырья, вместе с тем, на юге Томской области сложились предпосылки для ускоренного развития производства продукции и услуг с высокой добавленной стоимостью. Доля инновационной продукции и услуг в объеме промышленного производства области постоянно увеличивается.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (приборостроение, электротехническая промышленность, производство подшипников, горно-шахтного оборудования, инструментов); нефтедобывающая, химическая, лесная, деревообрабатывающая, пищевая промышленность. Неподалеку от Томска расположен один из центров переработки ядерных отходов, действует атомная станция теплоэлектроснабжения (АСТЭС). Томская область является монополистом в России по производству полипропилена, полиэтилена, метанола, гоноккокковой вакцины

**Административно-территориальное деление:** в состав Томской области входят 4 городских округа (Томск, Стрежевой, Кедровый, закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО) Северск), 16 муниципальных образований (районов), включающих в себя 3 городских и 117 сельских поселений, 580 сельских населенных пунктов. Административный центр Томской области - город Томск (более 500 тыс. жителей).

## 5.2. Краткая характеристика социально экономического положения Томского района<sup>6</sup>

Томский район расположен в юго-восточной части Томской области и представляет собой часть Западно-Сибирской низменности. Район на севере граничит с Кривошеинским и Асиновским районами, на востоке - с Асиновским и Зырянским районами, на западе - с Кожевниковским и Шегарским районами, на юге - с Кемеровской областью.

Территория района имеет площадь 10 тыс. квадратных километров. Население насчитывает 71 541 человек, плотность населения –6,83 чел./км<sup>2</sup>.

Административный центр района: г. Томск.

### *Природные ресурсы*

Томский район богат полезными ископаемыми. Здесь распространены месторождения угля, песков строительных, белой глины (кирпичная и керамическая), крупные месторождения песчано-гравийной смеси, полудрагоценных камней; месторождения редкоземельных металлов (сурьмы, цинка), титана, бокситов, циркония, золота и т.д. Общий запас торфа - более 200 млн.т. Также имеются запасы углекислых, содовых и хлоридно-натриевых вод.

Томский район является наиболее крупным поставщиком подземных вод в Томской области. Ежегодно на территории Томского района добывается 80-86 млн.м<sup>3</sup> артезианской воды, что составляет 14-15 % от утвержденных эксплуатационных запасов.

Из 1003,885 тыс. га общей площади земель района 486,196 тыс.га составляют земли лесного фонда, 6,957 тыс.га - земли водного фонда, 16,089 тыс.га - земли населенных пунктов, 20,057 тыс.га - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, и иного специального назначения, 55020 тыс.га - земли запаса. Покрытая лесом площадь составляет 756 тыс. га. Средняя лесистость территории района - 75 %.

На территории района обитает около 20 видов охотничье-промысловых животных. В южных районах постоянно держатся небольшие группы сибирской косули - вид занесен в Красную книгу Томской области. Численность водоплавающей и боровой дичи в Томском районе стабильна и находится на достаточно высоком уровне. Из озерно-речных видов рыб, составляющих основу рыбных запасов, остались высокими запасы леща. Причем экспансия этого акклиматизанта продолжается.

На территории района находятся Калтайский и Томский (зоологические) и Ларинский (ландшафтный) заказники общей площадью 92,5 тыс.га, а также особо охраняемая природная территория рекреационного назначения "Береговой склон р. Томи между г. Томском, с. Коларово и автодорогой Томск-Коларово" площадью 1,15 тыс.га. Фактически вся территория района в той или иной степени используется населением г. Томска и Томского района для отдыха и сбора дикоросов.

### *Демография*

За 5 лет численность населения Томского района выросла с 67,4 тыс. человек в 2009 году до 71,5 тыс. человек в 2013 году, прирост за указанный период составил 6%. С 2010 года преодолена неблагоприятная демографическая ситуация, наблюдается естественный прирост населения. Коэффициент естественного прироста в 2013 году достиг 3 человек на 1000 человек населения района. Также весь анализируемый период характеризуется высоким уровнем миграционного прироста. Ожидаемая оценка численности населения района за 2014 год составляет 71,9 тыс. человек.

Наименование показателя	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Численность населения, чел.	67352	68843	69642	70546	71541	71924
Рост, %		102,1	101,2	101,3	101,4	100,5

<sup>6</sup> [http://tomsk.gov.ru/ru/tomsk\\_region/municipal/tomskiy/about.html](http://tomsk.gov.ru/ru/tomsk_region/municipal/tomskiy/about.html), <http://www.tradm.ru>



Наименование показателя	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Естественный прирост (убыль) населения	-36	43	155	196	212	115
Коэффициент естественного прироста, на 1000 чел.	-0,5	0,6	2,2	2,8	3,0	1,6
Миграционный прирост (убыль) населения	625	744	657	709	779	268
Коэффициент миграционного прироста, на 1000 чел.	9,3	10,8	9,4	10,1	10,9	3,7

### *Экономика*

Ведущие отрасли экономики - агропромышленный комплекс, лесозаготовительная отрасль и производство стройматериалов.

#### *Промышленное производство*

За 5 лет объем промышленного производства вырос более, чем в 2 раза, с 5,6 млрд. руб. в 2009 году до 12,1 млрд. руб. в 2013 году. Ежегодный рост за указанный период составил в среднем 125%. В 2014 году данный показатель составил 11,9 млрд. руб., несколько ниже показателя 2013 года, что обусловлено простоем в течение полугода одного из крупнейших предприятий обрабатывающей промышленности ООО «Томскнефтепереработка». Запуск производства осуществлен в сентябре 2014 года, тем не менее на сегодняшний день финансовое положение предприятия остается крайне нестабильным (введена процедура банкротства – внешнее управление).

Наименование показателя	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Объем промышленного производства, млрд. руб.	5,6	6,4	6,5	11,8	12,1	11,9
Рост, %		113	102	181	103	98,3

#### *Сельское хозяйство*

Томский район является основным поставщиком сельскохозяйственной продукции в области. Здесь производится вся свинина промышленного производства и все мясо бройлеров. Производство яиц также находится в Томском районе.

В сельхозпредприятиях района производится 36% молока от областного объема, а также все овощи и картофель так называемого "промышленного" производства.

В 2014 году объем сельскохозяйственного производства составил 10 361 млн. руб., за четыре года рост составил 105,7%. Основные объемы реализованной сельскохозяйственной продукции получены за счет крупных сельскохозяйственных комплексов: ООО «Межениновская птицефабрика», предприятия Сибирской Аграрной группы, тепличный комбинат ООО «Трубачево». В дальнейшем рост объемов производства будет продолжаться за счет успешной работы указанных комплексов.

	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год
Продукция сельскохозяйственных организаций:				
- в действующих ценах, млн. руб.	7 563,9	7 890,0	8 012,0	8 599,0
Продукция крестьянских (фермерских) хозяйств:				
- в действующих ценах, млн. руб.	114,5	132,6	136,0	158,0
Продукция в хозяйствах населения:				
- в действующих ценах, млн. руб.	2 122,0	1 288,0	1 407,0	1 604,0
<b>Итого сельскохозяйственной продукции, млн. руб.</b>	<b>9 800,3</b>	<b>9 310,6</b>	<b>9 555,0</b>	<b>10 361,0</b>

#### *Жилищное строительство*

Томский район остается лидером области по вводу в действие жилых домов, за 6 лет показатель вырос более чем в 6 раз, с 12 763 кв. м в 2009 году до 115 560 кв. м в 2014 году.

В среднем на 80% рост показателя обусловлен активизацией индивидуального жилищного строительства, однако с 2012 года указанная доля имеет тенденцию к увеличению.

Наименование показателя	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ввод в действие жилых домов, кв.м.	12763	15664	19599	22427	61625	115560
<i>Рост, %</i>		123	125	114	275	188
в т.ч. индивидуальное жилищное строительство, кв.м.	11193,0	9525,0	11804,0	19741,0	49402,0	112438
<i>Рост, %</i>		85	124	167	250	228

### ***Рынок труда***

За 6 лет численность экономически активного населения выросла на 6,5%, с 35,5 тыс. человек в 2009 году до 37,8 тыс. человек в 2014 году при сохранении тенденции снижения уровня регистрируемой безработицы.

Наименование показателя	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Численность экономически активного населения (ЭАН), чел.	35500	35500	39900	39200	37800	38500
Численность безработных граждан, состоявших в органах службы занятости, человек	1205	763	560	417	366	394
Уровень регистрируемой безработицы от ЭАН, %	3,4	2,2	1,4	1,1	1	1

### ***Уровень жизни населения***

Среднемесячная заработная плата в Томском районе начиная с 2009 года выросла с 14,5 тыс. руб. до 28 тыс. руб., то есть практически в 2 раза. Заработная плата в Томском районе ежегодно увеличивается в среднем на 15%, однако относительно показателя по Томской области остается ниже в среднем на 20%.

Наименование показателя	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Средняя заработная плата, тыс. руб.	14,5	15,8	17,9	21,1	25,2	27,9
<i>Рост, %</i>		109,1	113,4	117,6	119,7	110,7

**Большое Протопопово** – деревня в Томском районе Томской области, входит в состав Мирненского сельского поселения. Население составляет 519 человек (по данным на 01.01.2015 год).

Деревня расположена на берегу реки Ушайки, в 4 км от центра сельского поселения посёлка Мирный и в 22 км от г. Томска.

## **5.3. Обзор рынка недвижимости Томского района<sup>7</sup>**

### **Рынок жилой недвижимости**

Рынок жилой недвижимости Томского района характеризуется активным строительством загородных коттеджных поселков вокруг Томска: например «Ключи», «Просторный», «Апрель», «Снегири», коттеджные поселки в районе с. Корнилово и др. Стоимость жилых домов в этих поселках зависит от четырех факторов: первое – от экологичности направления, второе - от престижности и «раскрученности» места, третье - от степени транспортной доступности и расстояния до участков/поселка, и, наконец, от наличия инфраструктуры и коммуникаций.

Диапазоны цен на жилые дома в Томском районе по данным автоматизированной информационной системы «Активная база», версия 2.1. во 2 квартале 2015 г. приведены в таблице 5.3.1.

<sup>7</sup> Источник: данные ООО «Институт оценки»

Таблица 5.3.1

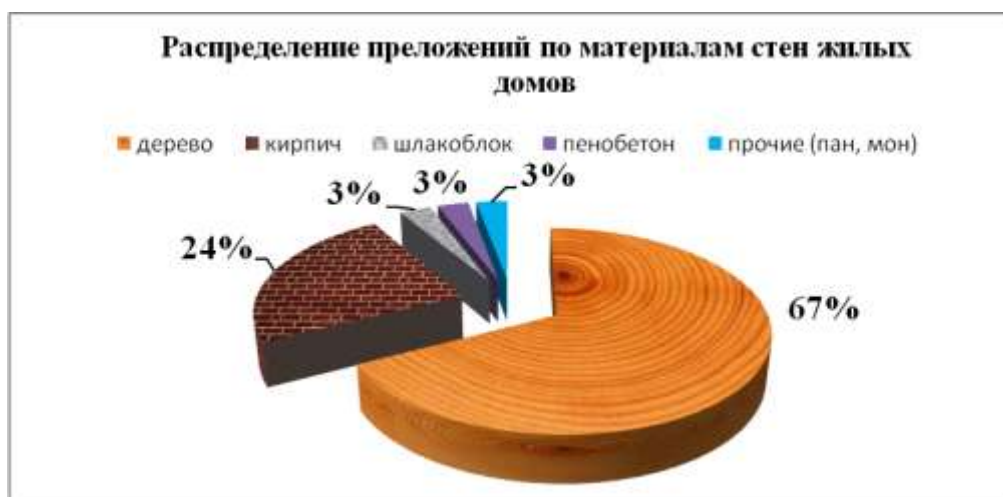
Диапазон цен стоимости 1 кв.м. жилых домов в Томском районе и пригородной зоне  
г. Томска

Населенный пункт	Минимальное значение стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.	Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.	Максимальное значение стоимости 1 кв.м., руб./кв.м.
Аникино	7 250	40 129	106 060
Апрель	17 000	34 908	79 170
Барабинка	13 490	38 030	53 330
Басандайка	12 960	16 060	20 310
Батурино	16 670	42 204	83 330
Березкино	8 800	21 207	25 000
Богашево	12 000	30 002	73 390
Губино	10 000	16 324	33 650
Дзержинский	3 330	37 014	69 700
Заречный	20 000	15 959	50 000
Зональная Станция	15 560	37 609	59 090
Зоркальцево	18 000	27 895	40 980
Калтай	18 930	40 646	62 220
Кандинка	15 680	40 245	66 670
Кафтанчиково	10 600	38 888	83 330
Киреевск	6 250	21 335	59 090
Кисловка	11 820	45 372	131 940
Коларово	29 570	49 348	74 070
Корнилово	9 520	29 100	80 000
Курлек	10 170	29 375	47 140
Лоскутово	47 140	36 585	53 200
Лучаново	23 730	36 883	62 500
Малиновка	15 960	23 006	26 320
Межениновка	21 580	30 872	42 860
Мельниково	10 000	26 803	37 500
Мирный	18 500	29 821	46 300
Моряковский затон	11 330	23 533	37 930
Некрасово	17 530	25 423	30 000
Нелюбино	11 310	34 390	34 390
Победа	5 560	41 945	109 370
Просторный	16 720	59 520	59 520
Тахтамышево	9 720	37 125	100 000
Тимирязево	8 330	51 908	130 000
Черная Речка	17 500	36 433	56 000

Структура предложений о продаже жилых домов в Томской области распределена следующим образом: большая часть (38% от общего количества) предложений о продаже жилых домов и коттеджей представлена жилыми домами площадью до 50-100 кв.м, 28% предложений - это дома площадью до 50 кв.м., 15% и 14% предложений - дома площадью 150-200 кв.м., и 200-300 кв.м., и 5% составляют предложения о продаже домов площадью более 300 кв.м.



Относительно материала стен жилых домов и коттеджей представленных на продажу в Томском районе структура предложений распределена следующим образом: подавляющее количество домов, выставленных на продажу является деревянными (67%), на втором месте кирпичные дома – 24%, на шлакоблочные, пенобетонные дома и дома из прочих материалов (моноклит, панели) приходится по 3% предложений.



Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость объектов коммерческой недвижимости являются:

1. общая площадь;
2. материал стен;
3. наличие инженерных коммуникаций;
4. техническое состояние объекта.

Коллективные экспертные оценки двух параметров (материал стен и общая площадь) согласно данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Авторы Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., издание третье, актуализированное и расширенное – Нижний Новгород, 2014), который составлен на основе опроса и последующего обобщения результатов этого опроса 190 профессиональных оценщиков из 52 городов, приведены в Таблицах 5.3.2- 5.3.3.

Таблица 5.3.2

Корректирующие коэффициенты по фактору общей площади жилых домов/коттеджей

Площадь, кв.м.	<150	150-300	300-600	>600
<150	1,00	0,95	0,87	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
>600	1,19	1,13	1,04	1,00

Таблица 5.3.3

Корректирующие коэффициенты по фактору материала стен жилых домов/коттеджей

Отношение удельной цены кирпичного дома/коттеджа к удельной цене такого же панельного дома/коттеджа	1,12
Отношение удельной цены кирпичного дома/коттеджа к удельной цене такого же деревянного дома/коттеджа	1,21
Отношение удельной цены панельного дома/коттеджа к удельной цене такого же деревянного дома/коттеджа	1,15
Отношение удельной цены кирпичного дома/коттеджа к удельной цене такого же пеноблочного дома/коттеджа	1,13
Отношение удельной цены пеноблочного дома/коттеджа к удельной цене такого же панельного дома/коттеджа	1,06

### **Рынок коммерческой недвижимости**

Рынок коммерческой недвижимости в Томском районе развит слабо.

Агентства недвижимости, занимающиеся продажей и сдачей в аренду объектов коммерческой недвижимости находятся в г.Томске. Но чаще всего, собственники помещений предпочитают самостоятельно продавать и сдавать в аренду свое имущество.

Рынок коммерческой недвижимости Томского района представлен объектами производственно-складского и торгового/торгово-офисного назначения.

Таблица 5.3.2.

Статистические показатели базы данных объектов, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости Томского района Томского района

Назначение	Количество объектов, шт.	Минимальное значение стоимости, руб./ м2	Максимальное значение стоимости, руб./ м2	Среднее значение стоимости, руб./ м2
Производственно-складское	22	2 660	16 940	8 290
Торговое, торгово-офисное	34	9 600	48 750	28 530

Таблица 5.3.6.

Статистические показатели базы данных объектов, предложенных в аренду на рынке коммерческой недвижимости Томского района

Тип	Количество объектов, шт.	Минимальное значение стоимости аренды, руб./ м <sup>2</sup> в месяц	Максимальное значение стоимости аренды, руб./ м <sup>2</sup> в месяц	Среднее значение стоимости аренды, руб./ м <sup>2</sup> в месяц
Производственно-складское	10	22	167	78
Торговое, торгово-офисное	5	290	500	382

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость объектов коммерческой недвижимости являются:

1. назначение;
2. общая площадь;
3. материал стен;
4. наличие инженерных коммуникаций;
5. техническое состояние объекта.

В связи с отсутствием развитого рынка коммерческой недвижимости представить значения либо диапазон значений ценообразующих факторов не представляется возможным.

## **6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

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

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### **6.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного (незастроенного)**

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

*Физически возможные варианты использования.*

Такое возможное использование, которое соответствует размеру форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Участок расположен в жилом микрорайоне, его ближайшим окружением являются индивидуальные жилые дома, и имеет общую площадь 1046 кв.м. Имеется возможность подключения ко всем необходимым коммуникациям. Поэтому физически возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка является строительство индивидуального жилого дома или нежилого здания ограниченной этажности.

*Законодательно разрешенное использование.*

Согласно кадастровому паспорту земельного участка его разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания нежилого здания (дом оператора).

*Финансово целесообразные варианты использования*

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования. Критерием финансовой осуществимости является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные доходы, потери и т.д.

*Использование, приводящее к максимальной эффективности  
(наивысшей стоимости)*

Быть максимально эффективным, значит иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Учитывая, местоположение земельного участка, его физические характеристики и возможность изменения вида разрешенного использования, оценщик указывает, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является строительство индивидуального жилого дома.

## **6.2. Наиболее эффективное использование участка с улучшениями**

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на нижеприведенных четырех критериях.

*Физически возможные варианты использования*

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Технические характеристики объекта оценки (планировка соответствующая планировке жилого дома, наличие всех коммуникаций) позволяют использовать его в качестве жилого дома.

*Законодательно разрешенное использование.*

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. Фактически оцениваемое здание используется в качестве жилого дома.

Согласно статье 22 Жилищного кодекса РФ перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц. Требования, которым должно отвечать жилое помещение изложены в «Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденном постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47. Оцениваемое здание отвечает этим требованиям, поэтому Оценщик рассматривает возможность перевода объекта оценки из нежилого фонда в жилой фонд.



*Финансово целесообразные и максимально эффективные варианты использования*

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования и тем самым создавать стоимость. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Принимая во внимание технические характеристики объекта оценки, его местоположение, фактическое использование и спрос на рынке жилой недвижимости г. Томска, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в качестве жилого дома.

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 7.1. Затратный подход

Основная формула затратного подхода выглядит следующим образом:

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{нов}} - I_{\text{накопл}} + C_{\text{зу}}, \quad \text{где}$$

$C_{\text{затр}}$  – стоимость объекта оценки, полученная с применением затратного подхода;

$C_{\text{нов}}$  – сумма затрат, необходимых для создания объекта идентичного или аналогичного объекту оценки;

$I_{\text{накопл}}$  – стоимостное выражение накопленного износа;

$C_{\text{зу}}$  – стоимость земельного участка.

Из приведенной формулы вытекает следующая последовательность оценки затратным подходом:

- 1) определение стоимости участка земли;
- 2) определение стоимости затрат на воспроизводство или замещение сооружений;
- 3) определение величины накопленного износа сооружений;
- 4) определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство или затрат на замещение сооружений за вычетом накопленного износа и всех видов устареваний.

При определении стоимости затрат на воспроизводство или замещение зданий и сооружений используются следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов;
- метод разбивки на компоненты;
- базисный метод и его разновидности;
- ресурсный метод и его разновидности;
- метод на основе данных о реальных затратах в строительстве объекта;
- комбинированный метод.

Учитывая тот факт, что на объект оценки отсутствует проектно-сметная документация и информация о стоимости объектов-аналогов, а также значительную трудоемкость в использовании большинства методов, при определении стоимости затрат на замещение оцениваемых объектов оценщиком был выбран *метод сравнительной единицы*.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравнимых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для расчета полной стоимости объектов скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем и др.). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

### **7.1.1. Оценка стоимости земельного участка**

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р.

Данные Методические рекомендации используются для оценки не изъятых из оборота земельных участков (объектов оценки), которые сформированы (или могут быть сформированы) в соответствии с законодательством.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих основных принципах.

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

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

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

Принцип ожидания - рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Принцип изменения - рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и ее определяют на конкретную дату.

Принцип разделения прав - рыночная стоимость земельного участка изменяется при различном разделении имущественных прав на него.

Принцип внешнего влияния - рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип наиболее эффективного использования - рыночную стоимость земельного участка определяют, исходя из его наиболее эффективного использования, являющегося весьма вероятным/физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, что в результате дает максимальную расчетную величину стоимости земельного участка. Наиболее эффективное использование земельного участка будет при возможном обоснованном его делении на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное и текущее использование земельного участка могут не совпадать.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять следующим принципам:

- потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности);
- зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);
- не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения);
- зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций земельной ренты) (принцип ожидания);
- изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения);
- зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся нормами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования земельного участка следует принимать во внимание:

- его целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- существующее использование земельного участка.

В соответствии с федеральными стандартами оценки оценщик при ее проведении обязан применять (или обосновать отказ) сравнительный, доходный и затратный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из них конкретные методы оценки. При этом следует учитывать объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Суть *сравнительного подхода* состоит в определении рыночной стоимости земельного участка путем сравнения объекта оценки с аналогичными земельными участками, имущественными правами на земельные участки и (или) едиными объектами недвижимости, по которым известны их цены с учетом поправок, устраняющих влияние на цены аналогов отличий от объекта оценки. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

Суть *доходного подхода* состоит в определении рыночной стоимости земельного участка, исходя из величины, продолжительности периода и вероятности получения ренты от земельного участка. На доходном подходе основаны методы капитализации земельной ренты, остатка для земли и предполагаемого использования.

Суть *затратного подхода* как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, которые необходимы для восстановления либо замещения объекта оценки, означает, что для оценки земельных участков как объектов невоспроизводимых данный подход в чистом виде не применим. При расчете стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используют в методах остатка для земли и выделения.

Определение стоимости оцениваемого земельного участка осуществлялось с применением *метода сравнения продаж*. Невозможность применения остальных методов оценки для оцениваемого земельного участка в рамках существующих трех подходов обусловлена отсутствием достоверных данных, необходимых для проведения корректных расчетов. Метод распределения не применим из-за отсутствия данных о соотношении стоимости земли и стоимости строений в общей стоимости объекта недвижимости. Метод

остатка для земли может использоваться только при наличии информации о сдаче в аренду объектов недвижимости на застроенных сопоставимых с оцениваемым земельными участками, а также коэффициентов капитализации доходов от улучшений и от земли. Метод капитализации земельной ренты не применим из-за отсутствия сложившегося рынка аренды земельных участков.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При отсутствии информации о ценах реальных сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения. В данном случае Оценщиком принято решение в качестве единиц сравнения использовать величину стоимости 1 кв.м. общей площади.

Описание земельных участков, используемых в качестве аналогов, приведено в таблице 7.1.1.1. Расчет стоимости земельного участка с использованием метода сравнения продаж приведен в таблице 7.1.1.2.

Таблица 7.1.1.1

## Описание земельных участков-аналогов

№ п/п	Местонахождение	S зем. участка, кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена, руб./кв.м.	Имущественные права	Дата предложения	Источник информации	Примечания
1	Томский район, д. Большое Протопопово, мкр. "Авиатор-2", ул. Арбатская	1 500	550 000	367	собственность	июн.15	т. 343093, АН "Лагуна", <a href="http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&amp;id=2199367">http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&amp;id=2199367</a>	Свободный земельный участок, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Поселок газифицирован, холодная вода центральная. Соседние участки уже застроены.
2	Томский район, д. Большое Протопопово, ул. Равенства	2 100	600 000	286	собственность	фев.15	т. 8-923-405-0647, АИС "Активная база"	Свободный земельный участок под строительство индивидуального жилого дома, есть электричество.
3	Томский район, д. Большое Протопопово, ул. Кедровая	1 500	350 000	233	собственность	июн.15	т. 8-952-151-5050, АН "Партнер", <a href="https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_568217405">https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_568217405</a> , <a href="http://bazan.tomsk.ru/print.php?mod=print_ad&amp;id=1036267&amp;param=1">http://bazan.tomsk.ru/print.php?mod=print_ad&amp;id=1036267&amp;param=1</a>	Свободный земельный участок под строительство индивидуального жилого дома, есть электричество.
4	Томский район, д. Большое Протопопово	800	200 000	250	собственность	июн.15	т. 8-913-828-2613, <a href="https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_585663035">https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._izhs_585663035</a>	Земельный участок под строительство со старыми постройками под снос, есть электричество.

Таблица 7.1.1.2

## Расчет стоимости оцениваемого земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог № 4
Адрес:	д. Большое Протопопово, мкр. «Авиатор-1», уч. №5/1	д. Большое Протопопово, мкр. "Авиатор-2", ул. Арбатская	д. Большое Протопопово, ул. Равенства	д. Большое Протопопово, ул. Кедровая	д. Большое Протопопово
Предложение/продажа		предложение	предложение	предложение	предложение
Площадь, м <sup>2</sup> :	1 046	1 500	2 100	1 500	800
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие коммуникаций	электричество, водопровод, газ	электричество, водопровод, газ	электричество	электричество	электричество
Назначение	для эксплуатации дома оператора	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС
Цена предложения, руб.:		550 000	600 000	350 000	200 000
Цена предложения, руб./м <sup>2</sup>		366,7	285,7	233,3	250,0
Дата предложения:		июн.15	фев.15	июн.15	июн.15
Корректировка на торг		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		330,0	257,1	210,0	225,0
Корректировка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		330,0	257,1	210,0	225,0
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		330,0	257,1	210,0	225,0
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		330,0	257,1	210,0	225,0
Корректировка на условия рынка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		330,0	257,1	210,0	225,0
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./м <sup>2</sup>		0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на общую площадь		2,6%	5,1%	2,6%	-1,9%
Величина корректировки, руб./м <sup>2</sup>		8,6	13,1	5,5	-4,3
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	+21%	+21%	+21%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог № 4
Величина корректировки, руб./м <sup>2</sup>		0,0	54,0	44,1	47,3
Корректировка на назначение		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./м <sup>2</sup>		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м <sup>2</sup>		338,6	324,3	259,6	268,0
Среднее арифметическое значение скорректированной стоимости аналогов, руб./м <sup>2</sup>	297,6				
<b>Стоимость объекта оценки, руб.</b>	<b>311 290</b>				



***Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.***

1) *Корректировка на торг.* Позволяет осуществить приведение цены предложения к цене продажи. Размер данной корректировки определен в результате опроса участников рынка коммерческой недвижимости в г. Томске и Томского района (агентств недвижимости «Токко», тел. 51-77-69, АН "Наш дом", т. 58-60-60, АН «Роснедвижимость», т. 65-06-06) в размере 10%.

2) *Корректировка на имущественные права.* Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковый объем передаваемых прав.

3) *Корректировка на условия финансирования.* Корректировки на условия финансирования для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

4) *Корректировка на условия продажи.* Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Данных факторов по объектам – аналогам не выявлено.

5) *Корректировка на условия рынка (дату предложения).* Корректировка на данный фактор не вносилась, так как предложения продажи объектов сравнения актуальны на дату оценки и близки к дате оценки.

6) *Корректировка на местоположение.* Размер данной корректировки принят равным нулю, поскольку оцениваемый земельный участок и все аналоги расположены в д. Большое Протопопово.

7) *Корректировка на общую площадь.* При прочих равных условиях, меньшие по площади земельные участки, имеют более высокую в пересчете на единицу цену, поэтому вносились повышающие корректировки стоимости аналогов. Размер корректировок на площадь определялся на основании корреляционно-регрессионного анализа, поскольку при оценке рыночной стоимости как вероятной величины (исходя из определения рыночной стоимости, изложенного в законе №135-ФЗ) данный метод дает наиболее адекватные результаты, т.к. учитывает только объективный механизм формирования стоимости и не зависит от субъективного мнения оценщика.

В силу отсутствия достаточного количества предложений по продаже земельных участков в д. Протопопово для расчета величины поправки была собрана информация о предложениях продажи земельных участков, расположенных в г. Томске (данные АИС «ORIS»).

Расчет поправки был выполнен в следующей последовательности:

- Определение цены предложения 1 кв. м (удельная цена предложения)
- Сортировка выборки по параметру «Площадь объекта» ( $S_i$ );
- Для каждого интервала определялись средние величины площади и средние

удельные цены предложения, на основании которых в дальнейшем строятся регрессионные модели зависимости стоимости объектов недвижимости от их площади. Использование именно усредненных значений позволяет исключить влияние других различий в характеристиках объектов на величину поправки. Результаты представлены в таблице ниже:

Номер интервала	Интервал	Количество аналогов, попавших в интервал, шт.	Средняя площадь, кв.м	Средняя цена, руб. /кв.м
1	до 600 кв.м	44	500,23	5 195
2	от 620 до 980	58	791,55	4 922
3	от 1000 до 1400	59	1 088,98	4 825
4	от 1500 до 2000	23	1 657,83	4 773

• Аппроксимация зависимости между площадью ( $S_{jcp}$ ) и средней удельной скорректированной ценой предложения ( $C_{jcp}$ ). Результаты аппроксимации представлены в таблице ниже:

№ пп	Вид зависимости	Формула	Кэфф. корреляции
1	Линейная	$y = -0,3313x + 5263,4$	0,7623
2	Логарифмическая	$y = -351,1\ln(x) + 732$	0,8977
3	Степенная	$y = 7972,9x^{-0,071}$	<b>0,9034</b>

Таким образом, наиболее точная достоверность аппроксимации для степенной зависимости.

Далее Оценщиком были определены корректировки в зависимости от площади как отношение разницы между рассчитанными на основании полученного уравнения стоимостями 1 кв.м. объекта оценки и конкретного аналога к рассчитанной стоимости 1 кв.м. аналога.

#### Величина корректировки на площадь

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Общая площадь, кв.м.	1 046	1 500	2 100	1 500	800
Расчетная величина стоимости, руб./кв.м.	4 867	4 744	4 632	4 744	4 960
Величина корректировки на площадь, %		2,6%	5,1%	2,6%	-1,9%

8) *Корректировка на наличие коммуникаций.* В соответствии с данными коллективных экспертных оценок (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. – Нижний Новгород, 2014. - С.182) отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных газоснабжением составляет не менее 1,13; отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением к удельной цене аналогичных участков не обеспеченных водоснабжением составляет не менее 1,08. Исходя из этого, размер повышающей корректировки для аналогов №1-3, обеспеченных только электроснабжением принят равным 21% (1,13+1,08).

9) *Корректировка на назначение.* Размер данной корректировки принят равным нулю, поскольку все аналоги предназначены для индивидуального жилищного строительства. Оцениваемый земельный участок, хотя и имеет разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания нежилого здания (дом оператора), но в соответствии с проведенным в разделе 5 настоящего отчета анализом, его наиболее эффективным использованием является строительство индивидуального жилого дома. Исходя из этого, размер корректировки на назначение для всех аналогов принят равным 0%.

После применения всех корректировок, получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left( C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}}$$

где  $C_i$  -  $i$ -ое значение ряда;  $k$  – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. В данном случае коэффициент вариации имеет значение 0,133. Таким образом, выборка является однородной и её можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта.

Стоимость объекта оценки рассчитана на основе среднего арифметического значения скорректированной стоимости квадратного метра объектов-аналогов.

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка, рассчитанная с использованием метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, составляет с учетом округления **310 000 (Триста десять тысяч) рублей.**

### **7.1.2. Расчет затрат на замещение объекта**

В основе расчётов лежит понятие затрат на замещение, под которыми понимаются затраты на строительство объекта, являющегося функциональным аналогом объекта оценки, воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям.

Поскольку фактически объект оценки представляет собой жилой дом и строился для проживания операторов, расчет затрат на замещение проводился с использованием сборника КО-ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства «Жилые дома» (2014 г.), межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, (выпуск №91, апрель 2015 г.).

Показатели справочника КО-ИНВЕСТ включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В сборнике КО-ИНВЕСТ приводятся удельные значения стоимости объектов в расчете на физические единицы измерений (1 куб.м. строительного объема, 1 кв.м площади, 1 пог.м., 1 км./1 м. протяженности, глубины или высоты, 1 шт.). Справочные показатели в Справочнике «Жилые дома» рассчитаны в уровне цен на 01.01.2014 г., без учета НДС для базового района - Московская область. Для объектов, расположенных в других районах, для расчета стоимости замещения применяются поправочные региональные коэффициенты. Актуализация стоимости замещения на дату оценки происходит путем применения индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ после 01 января 2014 г.

В случае различий в объемах/площадах оцениваемого здания и объемом здания из справочника применяются поправочные коэффициенты на разницу в объемах/площадах. В случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности (6 баллов), следует применять корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Основная формула расчета:

$$ЗЗ_{\text{без износа}} = \text{УПС} * C_1 * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6, \quad \text{где:}$$

$ЗЗ_{\text{без износа}}$  – затраты на замещение без износа, руб.;

УПС - укрупненный показатель стоимости для Московской области в ценах на 01.01.2014 г.), руб./ед. изм;

$C_1$  – физическая единица измерения (строительный объем, куб.м; площадь, кв.м.);

$K_1$  - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности устанавливается согласно данным сборника КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» (стр. 25) и приведен в таблице ниже:

Сейсмичность в баллах	Корректирующий коэффициент, $K_1$
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Согласно СНИП II-7-81 «Строительство в сейсмичных районах» с изменениями от 23.03.2001 г. (письмо Госстроя России № АШ-1382/9) сейсмичность для оцениваемых объектов, расположенных в Томской области, составляет 6 баллов и соответственно корректирующий коэффициент равен 1,0.

$K_2$  - коэффициент, учитывающий разницу в объемах/площадах рассматриваемых объектов и объектов-аналогов устанавливается согласно данным сборника КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» приведен (стр. 25) в таблице ниже:

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{снр}$	$K_o$	$S_o/S_{снр}$	$K_o$
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,2
0,30-0,49	1,2	0,50-0,86	1,1
0,50-0,71	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

$K_3$  – индекс цен 01.01.2014 г. к ценам на 01.04.2015 г. принят в соответствии с данными межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, выпуск №91, апрель 2015 г. (стр. 41);

$K_4$  – индекс цен 01.04.2015 г. к ценам на дату оценки принят в соответствии с данными межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, выпуск №91, апрель 2015 г. (стр. 33);

$K_5$  - коэффициент, учитывающий предпринимательский доход. Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Справочники КО-ИНВЕСТ включают лишь сметную прибыль, т.е. прибыль строительной организации-подрядчика. Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение за риски капиталовложений в строительство недвижимости. Предпринимательская прибыль тесно связана с внешним (экономическим) устареванием. Наличие экономического устаревания согласно принципу соответствия предполагает, что стоимость активов будет ниже рыночной стоимости, а значит, предпринимательская прибыль у объекта оценки будет отсутствовать. Получить предпринимательскую прибыль при строительстве аналогичного оцениваемого объектов, в аналогичном месте, из идентичных материалов при наличии экономического устаревания, в условиях нестабильной экономической ситуации не представляется возможным. Исходя из этого, для оцениваемых объектов недвижимого имущества прибыль предпринимателя была принята равной 0%;

$K_6$  - коэффициент, учитывающий НДС в размере 18%.

Таблица 7.1.2.1

Расчет затрат на замещение (без учета износа)

Наименование параметра	Значения	
Наименование	1 этаж здания	подвал
Класс конструктивных систем	КС-3	КС-3
Сборник КО-ИНВЕСТ	«Жилые дома» (2014 г.)	Приложение к изданиям КО-ИНВЕСТ 2014 года "Стоимостные коэффициенты по элементам зданий"
Таблица сборника	ЖЗ.02.001.0231, стр. 92	Сметная стоимость устройства подвалов, стр. 7

Наименование параметра	Значения	
Тип единицы измерения	1 м <sup>2</sup>	1 м <sup>3</sup>
Количество единиц	181,8	488
Стоимость строительства 1 единицы измерения в ценах на 01.01.2014, руб.	41765,80	1974,62
Корректировка на отсутствие конст.эл-тов	-3619,30	-
Скорректированная стоимость, руб./ед.	38146,50	1974,62
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K1)	1,00	1,00
Поправка на разницу в площади/объеме (K2)	1,00	1,00
Корректировка на изменение цен с 01.01.2014 на 01.04.2015 (K3)	0,81	0,81
Корректировка на изменение цен с 01.04.2014 на дату оценки (K5)	1,017	1,017
Прибыль предпринимателя (K6)	1,00	1,00
НДС (K7)	1,18	1,18
<b>Затраты на замещение (без учета износа), руб.</b>	<b>7 000 752</b>	<b>1 232 271</b>

Следующим этапом затратного подхода является определения износа объекта оценки. Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость объекта оказывают влияние внешние факторы, обусловленные изменением внешней среды, наложением ограничений на определенное использование объекта.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный, внешний.

Физический износ выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. В рамках данного Отчета физический износ зданий рассчитывался в соответствии с ВСН 53-86 (р). В теории оценки различают процент износа и стоимостное выражение износа. Суть в том, что при 80% физического износа здания утрачивают 100% стоимости. Иначе говоря, при 80% физического износа, стоимость здания равна нулю. Поэтому для определения величины износа в денежном выражении, определяют стоимостное выражение износа путем корректирующего коэффициента  $k=1,25$ .

Таблица 7.1.2.2

## Расчет физического износа основного строения

Наименование конструктивных элементов	Стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	Удельный вес констр. элементов, %	Затраты на замещение без износа, руб.	Физический износ констр. элемента, %	Физический износ, руб.
Подземная часть	4319,80	11,32	792 782	40	317 113
Стены наружные с отделкой	6288,00	16,48	1 153 991	30	346 197
Внутренние стены и перегородки	2585,20	6,78	474 443	30	142 333
Перекрытия и покрытия	3319,10	8,70	609 130	40	243 652
Кровля	6571,50	17,23	1 206 020	30	361 806
Окна, двери	2368,4	6,21	434 655	30	130 397
Полы	1200,9	3,15	220 393	40	88 157
Внутренняя отделка	2918,80	7,65	535 666	40	214 267
Прочие конструктивные элементы	1519,60	3,98	278 881	40	111 552

Наименование конструктивных элементов	Стоимость 1 ед. измерения объекта, руб.	Удельный вес констр. элементов, %	Затраты на замещение без износа, руб.	Физический износ конструкт. элемента, %	Физический износ, руб.
Инженерное оборудование	7055,20	18,50	1 294 790	40	517 916
<b>Итого:</b>	<b>38146,50</b>	<b>100,00</b>	<b>7 000 752</b>		<b>2 473 390</b>
<b>Итоговый износ с коэффициентом 1,25</b>					<b>3 091 737</b>

Физический износ подвала был рассчитан исходя из фактического и нормативного сроков службы по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{факт}}}{T_{\text{норм}}} * 100 * 1,25, \text{ где}$$

$T_{\text{факт}}$  – фактический срок службы объекта оценки в годах

$T_{\text{норм}}$  – нормативный срок службы объекта оценки в годах

Таким образом, физический износ для подвала составляет 29%  $[(2015-1992)/100 * 100 * 1,25]$  или 357 359 рублей.

К функциональному устареванию относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям. Объект оценки отвечает требованиям, предъявляемым к аналогичным объектам недвижимости, на основании чего можно утверждать об отсутствии признаков функционального устаревания объекта оценки.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Оценщик считает, что объект оценки имеет признаки внешнего устаревания, обусловленного местоположением объекта в населенном пункте с низкой численностью населения, расположенном в 22 км от г. Томска, что приводит к низкому спросу на недвижимость. Значение величины внешнего устаревания определено соотношением стоимости жилых домов в пригороде Томска и в г. Томске (данные сайта <http://statistic.tomsk.ru>):

#### Дома.

Район	Цена тыс.руб./кв.м	% изменения
Кировский	40.98	-5.63 ▼
Ленинский	43.19	-6.75 ▼
Октябрьский	45.67	-12.95 ▼
Советский	45.77	-8.64 ▼
Пригород	33.17	-3.96 ▼
г. Томск	43.9	-8.49 ▼

Таблица 7.1.2. 3

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Средняя стоимость 1 кв.м. жилых домов в г. Томске, тыс.руб./кв.м.	43,9
2	Средняя стоимость 1 кв.м. жилых домов в пригороде, тыс.руб./кв.м.	33,17
3	Экономический износ для объектов оценки, % $[(1-п.2/п.1)*100\%]$	24

Стоимость затрат на замещение определяется по формуле:

$$ЗЗ = (ЗЗ_{\text{без износа}} - И_{\text{физ}}) * (1 - У_{\text{функц}}) * (1 - У_{\text{экон}})$$

где ЗЗ – затраты на замещение;

$ЗЗ_{\text{без износа}}$  – затраты на замещение без износа;

И<sub>физ.</sub> – физический износ, руб.,  
 У<sub>функц.</sub> – функциональное устаревание, %,   
 У<sub>экон.</sub> – экономическое устаревание, %.

Таблица 7.1.2.4

Итоговое значение стоимости, полученной в рамках затратного подхода

Наименование показателей	Значения	
	основное строение	подвал
Наименование		
Стоимость затрат на замещение без износа, руб.	7 000 752	1 232 271
Износ физический, %	3 091 737	357 359
Функциональное устаревание, %	0	0
Экономическое устаревание, %	24	24
Стоимость затрат на замещение, руб.	2 970 851	664 933
Итого стоимость затрат на замещение, руб.	3 635 785	
Стоимость земельного участка, руб.	310 000	
<b>Стоимость по затратному подходу, руб.</b>	<b>3 945 785</b>	

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества, полученная в рамках затратного подхода, составляет **3 945 785 (Три миллиона девятьсот сорок пять тысяч семьсот восемьдесят пять) рублей**, включая НДС.

## 7.2. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

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

*Обоснованный выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога*

В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке для различных типов объектов недвижимости (1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup>, объект в целом, т.д.). В качестве параметра сравнения была принята стоимость 1 кв.м. общей площади объектов недвижимого имущества.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на рыночные цены на недвижимость. К основным элементам сравнения относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики.

Корректировки цен продажи объектов сравнения производятся в следующем порядке:



- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

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

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

Оценщиком был проанализирован рынок недвижимости с целью нахождения продаж сопоставимых объектов. Поскольку в соответствии с проведенным в разделе 6.2 анализом наиболее эффективным использованием объекта оценки признано использование под жилой дом, в качестве аналогов использовались предложения по продаже жилых домов, расположенных в д. Большое Протопопово и в соседней д. Малое Протопопово. В этом разделе следует отметить, что получение официальной информации о реальной стоимости продажи аналогичных объектов недвижимости практически невозможно, так как участники сделок купли-продажи предпочитают не афишировать сумму сделки, дату совершения сделки и владельца имущества. Как правило, в договорах купли-продажи указываются суммы ниже рыночных. Поэтому оценщик принял допустимым применение для расчетов по сравнительному подходу цены предложений с корректировкой торг.

Характеристики объектов-аналогов приведены в таблице 7.2.1. В таблице 7.2.2 приведен расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

Поскольку площадь земельных участков, на которых расположены аналоги значительно больше по площади, чем участок, на котором расположен объект оценки, к расчету принималась стоимость аналогов без учета земельных участков, а затем к полученная стоимость объекта оценки увеличена на стоимость земельного участка, определенную в разделе 7.1.1. Стоимость 1 кв.м. земельных участков, на которых расположены аналоги, принята равной средней стоимости земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, расположенных в д. Большое Протопопово (поисание приведено в Талице 7.1.1.1), с корректировкой на торг (-10%):

№ п/п	Местонахождение	S зем. участка, кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена, руб./кв.м.
1	Томский район, д. Большое Протопопово, ул. Равенства	2 100	600 000	286
2	Томский район, д. Большое Протопопово, ул. Кедровая	1 500	350 000	233
3	Томский район, д. Большое Протопопово	800	200 000	250
	Среднее значение			256
	Среднее значение с корректировкой на торг (-10%)			231

Таблица 7.2.1

## Описание объектов-аналогов

№ п/п	Наименование	Адрес	Мат. стен	S общ. недв., кв.м.	Цена объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Дата предложения	Источник информации	Примечания
1	Жилой дом	д. Малое Протопопово	брус	100	1 500 000	15 000	июн.15	т. 8-913-820-3282, АН "Предместье", <a href="https://www.avito.ru/toms k/doma_dachi_kottedzhi/d om_90_m_na_uchastke_3 2_sot._384016802">https://www.avito.ru/toms k/doma_dachi_kottedzhi/d om_90_m_na_uchastke_3 2_sot._384016802</a>	Усадьба из двух домов: старый бревенчатый 60м2, новый из бруса 40м2 в черновой отделке, печное отопление, скважина. Земельный участок 32 сотки в собственности. Есть баня
2	Жилой дом	д. Большое Протопопово, ул. Арбатская	брус	300	3 000 000	10 000	мар.15	т. 89528917002, АИС "Активная база"	Дом с подвалом (100 кв.м.). Отопление местное - котел на твердом топливе, водопровод, санузел в доме. Отделка черновая. Есть баня. Земельный участок 20 соток в собственности.
3	Жилой дом	д. Большое Протопопово, ул. Равенства	брус	82	1 600 000	19 512	январ.15	т. 89061997113, АИС "Активная база"	Два дома 62 кв.м. и 20 кв.м (оформлен как нежилое), удовлетворительное состояние, туалет на улице, отопление печное, скважина. Земельный участок 22 сотки в собственности. Есть баня.

Таблица 7.2.2

## Расчет стоимости с использованием сравнительного подхода

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		аналог №1	аналог №2	аналог №3
Адрес:	д. Большое Протопопово, мкр. "Авиатор-1", д. 5/1	д. Малое Протопопово	д. Большое Протопопово, ул. Арбатская	д. Большое Протопопово, ул. Равенства
Предложение/продажа		предложение	предложение	предложение
Общая площадь, кв.м.:	326,4	100	300	82
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Материал стен	панели	брус	брус	брус
Доля подвала в общей площади	42%	0%	30%	0%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		аналог №1	аналог №2	аналог №3
Наличие коммуникаций	отопление местное газовое, водопровод, канализация, электричество	отопление печное, электричество	отопление местное от котельной, электричество, водопровод, канализация	отопление печное, электричество
Техническое состояние	удовлетворительное	60% удовлетворительное, 40% - черновая отделка	черновая отделка	удовлетворительное
Наличие бани	нет	есть	есть	есть
Площадь земельного участка, кв.м.:	1 046	3 200	2 000	2 200
Цена предложения, руб.		1 500 000	3 000 000	1 600 000
Стоимость земельного участка, руб.		739 200	462 000	508 200
Цена без учета стоимости земельного участка, руб.		760 800	2 538 000	1 091 800
Цена 1 кв.м., руб.		7 608	8 460	13 315
Дата предложения		июн.15	мар.15	январ.15
Корректировка на торг		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 239	6 937	10 918
Корректировка на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 239	6 937	10 918
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 239	6 937	10 918
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 239	6 937	10 918
Корректировка на условия рынка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 239	6 937	10 918
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0
Корректировка на общую площадь		-13%	0%	-13%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-811	0	-1 419
Корректировка на материал стен		15%	15%	15%
Величина корректировки, руб./кв.м.		936	1 041	1 638

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		аналог №1	аналог №2	аналог №3
Корректировка на наличие коммуникаций		10%	0%	10%
Величина корректировки, руб./кв.м.		624	0	1 092
Корректировка на долю подвала		-16%	-5%	-16%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-998	-347	-1 747
Корректировка на наличие бани		-5%	-5%	-5%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-312	-347	-546
Корректировка на техническое состояние, руб./кв.м.		1 135	2 837	0
Корректировка на назначение		-5%	-5%	-5%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-312	-347	-546
Скорректированная цена, руб./кв.м.		6 500	9 774	9 389
Среднее арифметическое значение скорректированной цены аналогов, руб./кв.м.	8 555			
Стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, руб.	2 792 352			
Стоимость земельного участка, руб.	310 000			
<b>Стоимость объекта оценки с учетом стоимости земельного участка, руб.</b>	<b>3 102 352</b>			

***Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок.***

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета.

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

Метод корреляционно-регрессионного анализа основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования риэлторов и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области. При расчете рыночной стоимости объекта оценки использовался «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Авторы Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., издание третье, актуализированное и расширенное – Нижний Новгород, 2014). Третье издание Справочника определено на основе опроса и последующего обобщения результатов этого опроса 190 профессиональных оценщиков из 52 городов России и содержит коллективные экспертные оценки 200 параметров и характеристик рынка недвижимости.

1) *Корректировка на торг* позволяет осуществить приведение цены предложения к цене продажи. Размер скидки на торг для индивидуальных жилых домов/коттеджей на неактивном рынке в соответствии с данными коллективных экспертных оценок (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». – Нижний Новгород, 2014 – С.62, Таблица 6.1.1) составляет до 18%.

2) *Корректировка на имущественные права*. Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). В рассматриваемом случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковый объем передаваемых прав.

3) *Корректировка на условия финансирования*. Корректировки на условия финансирования для всех объектов сравнения равны нулю, так как для всех объектов сравнения условия финансирования являются рыночными и не подразумевают применения бартерного расчета или рассрочки.

4) *Корректировка на условия продажи*. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Данных факторов по объектам – аналогам не выявлено.

5) *Корректировка на рыночные условия (дату предложения)*. Аналог №1 актуален на дату оценки, аналоги №2 и №3 предлагались на продажу ранее даты оценки, но согласно данным сайта <http://statistic.tomsk.ru/> существенного изменения стоимости жилых домов в

г. Томске и пригороде за период с января по июнь 2015 года не произошло, поэтому размер корректировки для всех аналогов принят равным 0%.

6) *Корректировка на местоположение.* Размер данной корректировки принят равным 0%, поскольку объект оценки и аналоги близки по фактору местоположения.

7) *Корректировка на общую площадь.* Корректирующие коэффициенты по фактору общей площади жилых домов/коттеджей в соответствии с данными коллективных экспертных оценок (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». – Нижний Новгород, 2014 – С.215, Таблица 13.1.1) представлены в таблице ниже:

Площадь, кв.м.	<150	150-300	300-600	>600
<150	1,00	0,95	<b>0,87</b>	0,84
150-300	1,05	1,00	0,92	0,88
300-600	1,15	1,09	1,00	0,96
>600	1,19	1,13	1,04	1,00

Объект оценки и аналог №2 попадают в один интервал [300-600 кв.м.], поэтому размер корректировки для аналога №2 принят равным 0%. Аналоги №1 и №3 попадают в интервал <100 кв.м., поэтому, исходя из приведенной таблицы, размер корректировки для аналогов №1,3 принят равным -13% (корректирующий коэффициент 0,87).

8) *Корректировка на материал стен.* Корректирующие коэффициенты по материалу стен для жилых домов/коттеджей в соответствии с данными коллективных экспертных оценок (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». – Нижний Новгород, 2014 – С.215, Таблица 13.1.2) представлены в таблице ниже:

Отношение удельной цены кирпичного дома/коттеджа к удельной цене такого же панельного дома/коттеджа	1,12
Отношение удельной цены кирпичного дома/коттеджа к удельной цене такого же деревянного дома/коттеджа	1,21
Отношение удельной цены панельного дома/коттеджа к удельной цене такого же деревянного дома/коттеджа	<b>1,15</b>
Отношение удельной цены кирпичного дома/коттеджа к удельной цене такого же пеноблочного дома/коттеджа	1,13
Отношение удельной цены пеноблочного дома/коттеджа к удельной цене такого же панельного дома/коттеджа	1,06

Исходя из этого, вносилась повышающая корректировка стоимости всех аналогов, представляющих собой деревянные дома, в размере 15%.

9) *Корректировка на наличие инженерных систем.* Объект оценки обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. Вносилась повышающая корректировка стоимости аналогов №1 и №3 без водопровода и канализации. Размер корректировки определен в результате опроса участников рынка коммерческой недвижимости в г. Томске (агентств недвижимости «Токко», тел. 51-77-69, АН "Наш дом", т. 58-60-60, АН «Роснедвижимость», т. 65-06-06) в размере 10%.

10) *Корректировка на долю подвала.* Поскольку в общей площади объекта оценки 42% составляют подвальные помещения вспомогательного назначения (погреб, склад, технические помещения), оценщик счел необходимым внести понижающую корректировку стоимости аналогов, в составе которых доля подвальных помещений значительно меньше. Размер корректировки определен на основании данных о средней стоимости помещений основного строения и помещений подвала в соответствии с данными сборника КО-ИНВЕСТ «Жилые дома» (2014 г.) в пересчете на 1 куб.м:

Таблица сборника	Описание	Стоимость, руб./кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./куб.м.
ЖЗ.03.001.1401	жилой дом без подвала, стены бетонные, объем 301 куб.м., площадь 93 кв.м.	52 655,9	4 896 999	16 269,1
Ж4.45.000.0515	Цокольный этаж, бетонный			10 192,5

**Расчет корректировки на долю подвальных помещений в составе объектов**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №2	Аналоги №1 и №3
Доля подвала, %	42%	30%	0% (без подвала)
Расчетное значение стоимости, руб./куб.м.	13 716,9 (42%*10192,5+58%*16269,1)	14 446,1 (30%*10192,5+70%*16269,1)	16 269,1
Величина поправки на долю подвала, %		-5%	-16%

11) *Корректировка на техническое состояние.* Размер корректировки для аналога №3 принят равным 0%, поскольку он сопоставим по фактору состояния с объектом оценки. Поскольку аналог №2 и 40% общей площади аналога №1 характеризуются отсутствием отделки (черновая отделка), вносилась повышающая корректировка их стоимости. Стоимость отделочных работ определена на основании данных Таблицы ЖЗ.02.001.02333 сборника Ко-Инвест «Жилые дома» (2014 г.):

Показатели	Значения
Стоимость отделки в ценах на 01.01.2014, руб./кв.м.	2918,80
Корректировка на изменение цен с 01.01.2014 на 01.04.2015	0,81
Корректировка на изменение цен с 01.04.2014 на дату оценки	1,017
НДС	1,18
<b>Стоимость отделки с учетом округления, руб./кв.м.</b>	<b>2837</b>

12) *Корректировка на наличие бани.* Наличие бани и прочих надворных построек повышает стоимость жилых домов, поэтому вносилась понижающая корректировка стоимости всех аналогов. Корректировка определена в результате опроса участников рынка коммерческой недвижимости в г. Томске (агентств недвижимости «Токко», тел. 51-77-69, АН "Наш дом", т. 58-60-60, АН «Роснедвижимость», т. 65-06-06) в размере 5%.

13) *Корректировка на назначение.* На текущий момент объект оценки зарегистрирован как нежилое здание. Поскольку здание соответствует требованиям, которым должно отвечать жилое помещение (изложены в «Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденном постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47), имеется возможность перевода объекта оценки из нежилого фонда в жилой фонд. Учитывая временные затраты на осуществление такого перевода, оценщиком вносилась понижающая корректировка стоимости всех аналогов, представляющих собой жилые дома. Корректировка определена в результате опроса участников рынка коммерческой недвижимости в г. Томске (агентств недвижимости «Токко», тел. 51-77-69, АН "Наш дом", т. 58-60-60, АН «Роснедвижимость», т. 65-06-06) в размере 5%.

Все описанные выше корректировки являются независимыми процентными корректировками, сложив которые мы получим общую процентную корректировку, которую необходимо применить к цене предложения объектов-аналогов.

После применения всех корректировок, получен ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^k \left( C_i - \frac{\sum_{j=1}^k C_j}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^k C_i}{k}},$$

где  $C_i$  -  $i$ -ое значение ряда;

$k$  – количество членов ряда.

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 0,3. В данном случае коэффициент вариации имеет значение 0,209. Таким образом, выборка является однородной и её можно использовать для определения стоимости оцениваемых объектов.

Стоимость объекта недвижимости рассчитана на основе среднего арифметического значения скорректированной стоимости квадратного метра объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет **3 102 352 (Три миллиона сто две тысячи триста пятьдесят два) рублей**, включая НДС.

### 7.3. Обоснование отказа от применения доходного подхода

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен<sup>8</sup>:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

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

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

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

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки №1 (ФСО-1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Пункт 21 Федерального стандарта оценки №1 (ФСО-1) предусматривает возможность использования доходного подхода только в случае, «когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

<sup>8</sup> Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №256 от 20.07.2007 г.



Поскольку в целях настоящей работы производится оценка стоимости прав собственности на объект недвижимого имущества, который в чистом виде не является объектом доходной недвижимости, и отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы, расчет стоимости доходным подходом не производился.

#### 7.4. Согласование результатов

В этом разделе отчета оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делает окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объектов недвижимости. В этом разделе отчета он может высказать свои соображения и согласовать все рыночные показатели в окончательном заключении.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались два подхода: затратный и сравнительный.

Согласование полученных результатов производилось с использованием Метода Анализа Иерархий (МАИ). Метод анализа иерархий - систематическая процедура для иерархического представления элементов определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- ❖ А - возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- ❖ Б - тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- ❖ В - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- ❖ Г - способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После представления проблемы согласования результатов в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется шкала отношений для парного сравнения.

Таблица 7.4.1

Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Значение
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:  $W_{ij} = (\prod a_{ij})^{\frac{1}{n}}$ , где

$W_{ij}$  – вес критерия;

$\prod$  – знак произведения элементов;

$a_{ij}$  – важность критерия (индекса);

$n$  – количество критериев.

Полученные веса нормируются по формуле:  $W = \frac{W_{ij}}{\sum W_{ij}}$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Результаты расчета весовых коэффициентов приведены в Таблице 7.4.2.

Таблица 7.4.2

Вычисление весовых коэффициентов для оцениваемых объектов недвижимости

Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев						
Критерии согласования	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
А	1	1	3	1	1,32	0,29
Б	1	1	5	3	1,97	0,43
В	0,3333	0,2	1	1	0,51	0,11
Г	1	0,3333	1	1	0,76	0,17
Сумма					4,56	1,00
2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А)						
	Затратный		Сравнительный		Вес по критерию	
Затратный	1		0,143		0,38	0,13
Сравнительный	7		1		2,65	0,87
Сумма					3,03	1,00
2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б)						
	Затратный		Сравнительный		Вес по критерию	
Затратный	1		0,333		0,58	0,25
Сравнительный	3		1		1,73	0,75
Сумма					2,31	1,00
2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)						
	Затратный		Сравнительный		Вес по критерию	
Затратный	1		0,143		0,38	0,13
Сравнительный	7		1		2,65	0,87
Сумма					3,03	1,00
2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (Г)						
	Затратный		Сравнительный		Вес по критерию	
Затратный	1		0,143		0,38	0,13
Сравнительный	7		1		2,65	0,87
Сумма					3,03	1,00
3. Рассчитывается итоговое значение весов каждого подхода						
	А	Б	В	Г	Уд. вес (округл)	
	0,29	0,43	0,11	0,17		
Затратный	0,13	0,25	0,13	0,13	0,18	
Сравнительный	0,87	0,75	0,87	0,87	0,82	
Сумма:					1,00	

Стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 Q_1 + V_2 Q_2,$$

где V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V<sub>1</sub>, V<sub>2</sub>, - стоимость объекта, определенная с использованием затратного и сравнительного подходов соответственно, руб.;

Q<sub>1</sub>, Q<sub>2</sub> - средневзвешенное значение достоверности затратного и сравнительного подходов соответственно.

Таблица 7.4.3.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Итоговое значение рыночной стоимости с учетом округления, руб.
	вес	величина стоимости, руб.	вес	величина стоимости, руб.	вес	величина стоимости, руб.	
Нежилое здание (дом оператора ГРС-3 газопровода Парабель-Кузбасс), инв. № 001001800, общая площадь 326,4 кв.м, адрес: Томская область, Томский район, д. Большое Протопопово, мкр-н Авиатор-1, д. 5/1	0,18	3 945 785	0,82	3 102 352	нет	нет	3 250 000

Таким образом, в результате использования возможных подходов к оценке нами установлено, что по состоянию на «10» июля 2015 года рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимого имущества составляет:

**3 250 000 (Три миллиона двести пятьдесят тысяч) рублей, включая НДС.**

Оценщик



Покровская Е.А./

## 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с..
2. Бочкарев В.В. Основные принципы определения залоговой стоимости объекта недвижимости. //Вопросы оценки. 1999. №1. – С. 8-12.
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: Питер, 2001.
4. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник.– 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2002.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М.: КНОРУС, 2008.
6. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. – Нижний Новгород, 2014. – 257 с.;
7. Приволжский центр коммерческого и информационного обеспечения оценки. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье, актуализированное и расширенное – Нижний Новгород, 2014;
8. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2007. – 422 с.
9. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
10. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
11. Экономика недвижимости: учебное пособие / под ред. Виноградова Д.В. – Владимир, 2007. – 136 с.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997

## Приложение №1

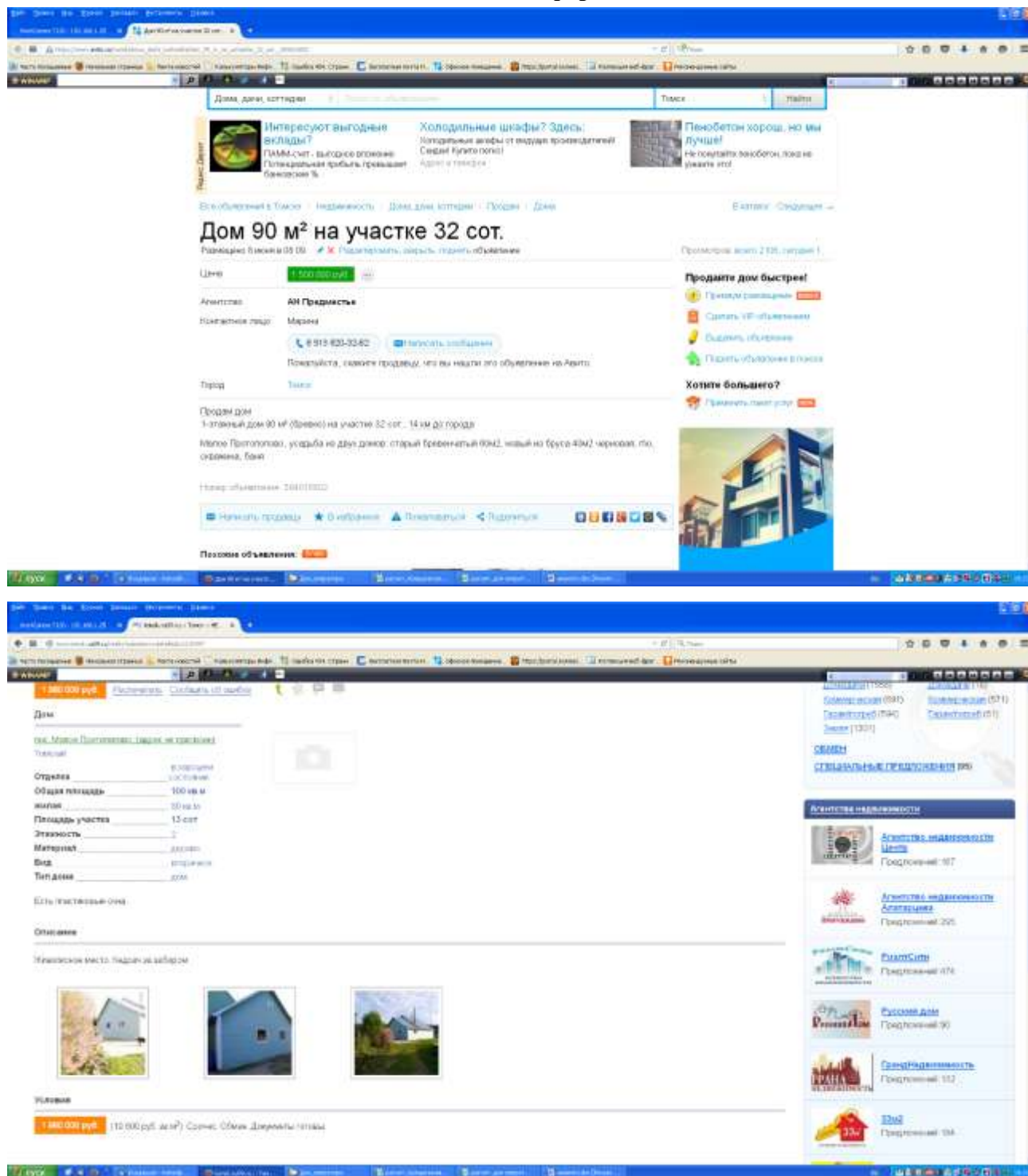
## Фотографии оцениваемого объекта

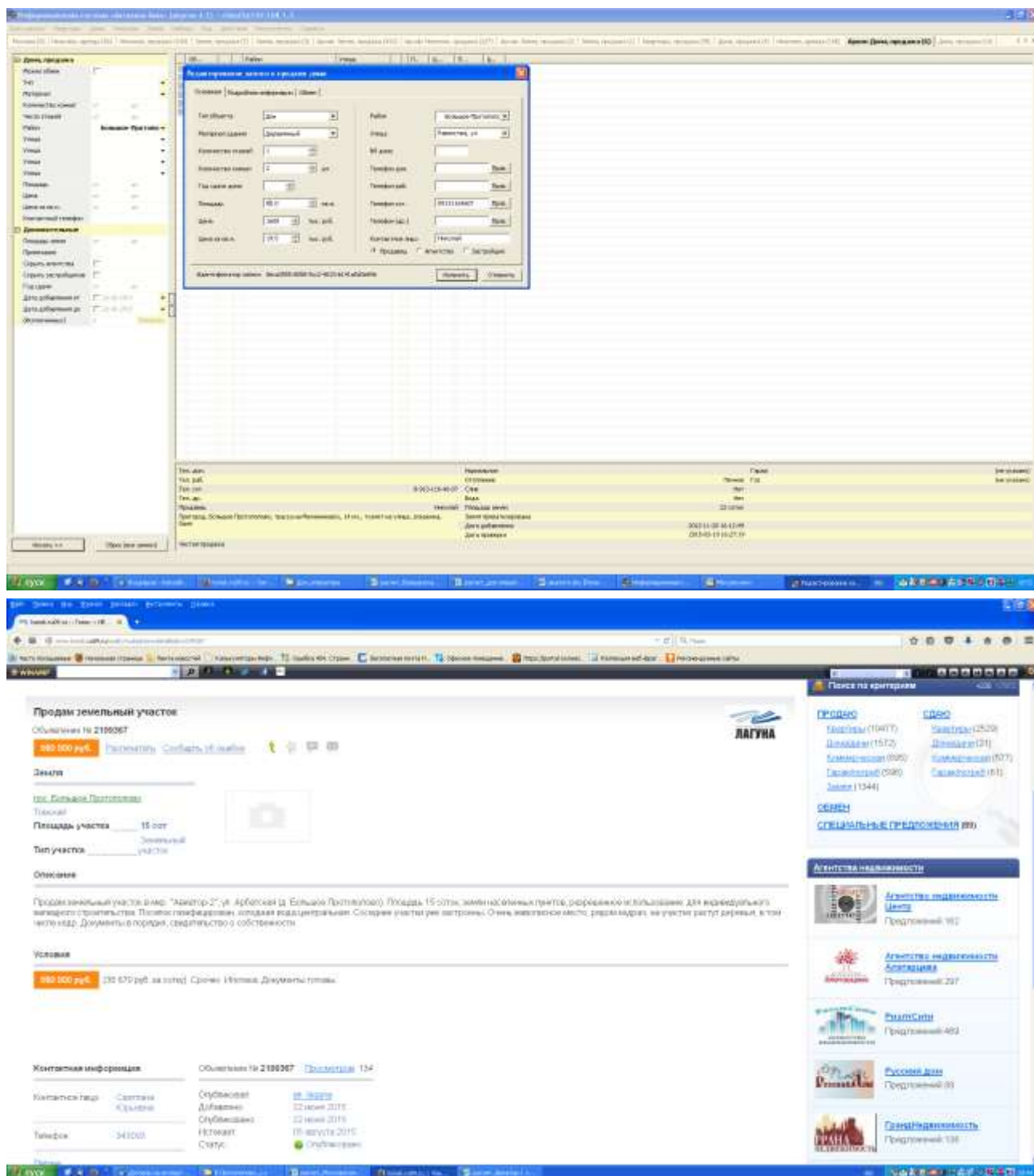






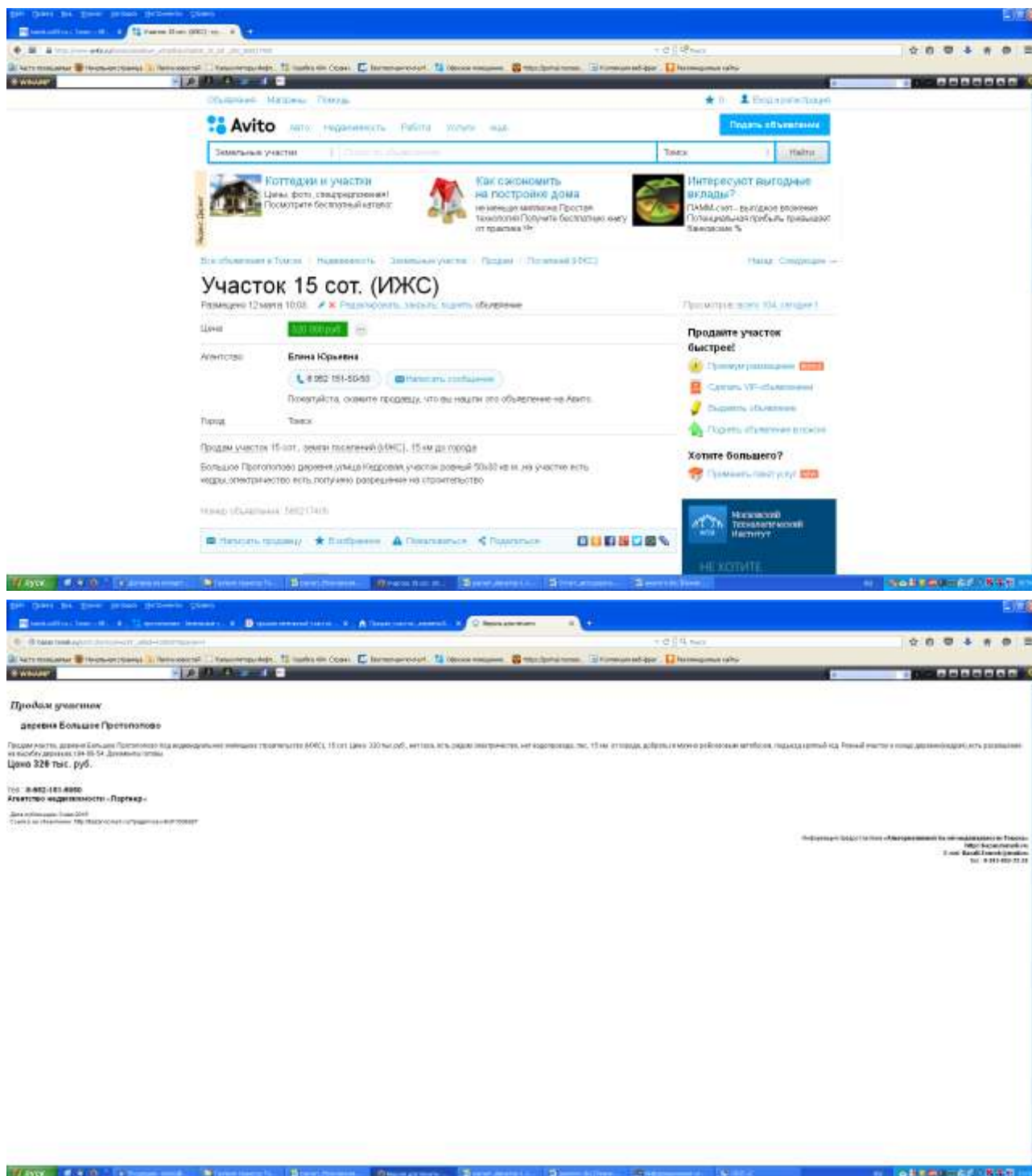
## Источники информации











## **Приложение №3**

### **Копии документов, используемых при проведении оценки**

**Перечень объектов ООО "Газпром трансгаз Томск", подлежащих реализации. Основание: Протокол заседания комиссии по непрофильным активам ООО "Газпром трансгаз Томск" от 07.04.2015 № 35.**

Инвентарный №	Наименование	Год выпуска	Дата ввода	Первоначальная стоимость бухгалтерская	Остаточная стоимость бухгалтерская на 01.06.2015	Код ОКОФ	Характеристика объекта
001001800	Нежилое здание (Дом оператора ГРС-3 газопровода Парабель-Кузбасс)	1992	31.05.1999	2497549.00	1974061.01	110001010	Одноэтажное нежилое здание общей площадью 326,4 кв.м, площадь застройки 227,4 кв.м, строительный объем 1267 м3, площадь цокольного этажа или подвала 137,6 кв.м. Фундамент ленточный. Материал стен: железобетонные панели. Кровля: шифер по деревянной обрешетке. Электрическое освещение. Отопление местное. Горячая и холодная вода. Дом оператора ГРС-3 газопровода Парабель-Кузбасс.

**И.о. заместителя директора**

**Руководитель УКТ**



**А.С. Федулов**

**С.Л. Зеленева**





# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Томской области

Дата выдачи:

"19" декабря 2008 года

**Документы-основания:** Сводный план приватизации предприятий Единой системы газоснабжения и активов Государственного газового концерна "Газпром", утвержденный распоряжением Госкомимущества России от 15 февраля 1994 г. № 341-р

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Газпром трансгаз Томск", ИНН: 7017005289, ОГРН: 1027000862954, дата гос. регистрации: 02.07.1999г., наименование регистрирующего органа: Муниципальное учреждение "Томская регистрационная палата", КПП: 701701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Томская область, г.Томск, Фрунзе проспект, д. 9

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** нежилое строение, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 326,4 кв. м, инв.№ 69:254:0023:18:08812, лит. А,А,а1, адрес объекта: Томская область, Томский район, д.Большое Протопопово, мкр-н Авиатор-1, д. 5/1

**Кадастровый (или условный) номер:** 70-70-01/079/2006-597

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним  
"28" июня 2006 года сделана запись регистрации № 70-70-01/079/2006-597



Регистратор

Авдеев Д.В.



(Подпись)

70 А В 284209





Филиал по Томскому району  
Областное государственное унитарное предприятие  
**ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Область, республика, край *Томская*  
Район *Томский*  
Город (др. поселение) *Большое Протопоново (деревня)*  
Муниципальное образование (поселение) *Мирненское*  
Район города  
Наименование элемента улично-дорожной сети *Авиатор - 1 (микрорайон)*  
Номер объекта *5/1*  
Номер строения  
Номер помещения (квартиры, офиса и т.п.)

*В. А. Литвинов*  
*В. А. Литвинов*



## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Инвентарный номер	<i>69:254:0023:18:08812</i>
Реестровый номер	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на **29.04.2008**  
(указывается дата обследования объекта учета)

Директор филиала ОГУП «ТОМСКИЙ ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
Томскому району



*В. А. Литвинов*

Д. А. Литвинов



### I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Наименование:	Здание (строение) нежилое
Краткое описание:	нежилое строение
Год постройки:	1992
Год реконструкции:	-
Год последнего капитального ремонта:	-
Число этажей:	1
Площадь застройки, м <sup>2</sup> :	227,4
Общая площадь, м <sup>2</sup> :	326,4
Площадь цокольного этажа или подвала, м <sup>2</sup> :	137,6
Площадь мансардного этажа, м <sup>2</sup> :	-
Площадь мезонина, м <sup>2</sup> :	-
Строительный объем, м <sup>3</sup> :	1267

### II. Состав зданий (строений) и служебных построек

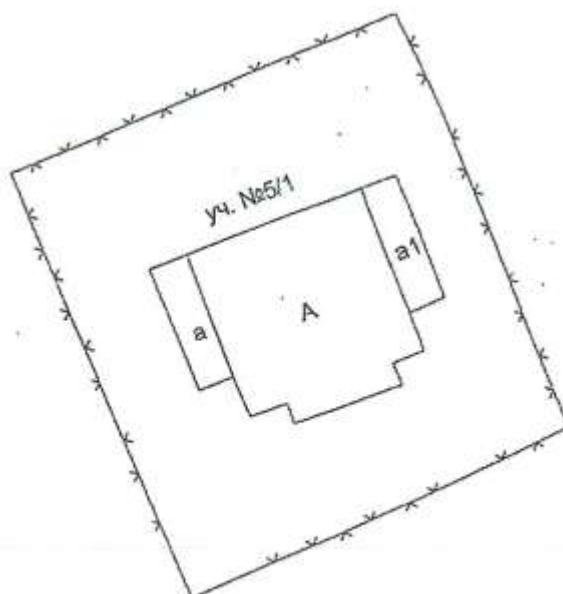
Литера по плану	Наименование	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Высота, м	Строительный объем, м <sup>3</sup>
А	основное строение (надземная часть)	184,6	2,80	517
	основное строение (подземная часть)	173,5	3,70	642
а	холодная пристройка	21,4	2,50	54
а1	холодная пристройка	21,4	2,50	54

### III. Сведения о принадлежности

Дата	Субъект права	Правоустанавливающие документы	Доля, литера



#### IV. План земельного участка



Томский областной центр технической инвентаризации			
План земельного участка			
Выполнил	Толстихин В. А.	Дата	29.04.2008
Район	Томский	Литера	А, а, а1
		Масштаб	б/м

Филиал по Томскому району ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. (3822) 26-31-28  
634021 г. Томск, пр. Фрунзе, 59а



## V. Техническое описание здания (строения)

Литера А				Число этажей 1		
№ п/п	Наименование элементов здания		Описание конструктивных элементов	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Средневзвешенное значение физического износа, %
1	2		3	4	5	6
1	Фундамент		железобетонный ленточный сборный	4	15	0,6
2	Каркас	Колонны				
		Ригели				
3	Стены	ограждающие	железобетонные крупнопанельные	35	15	5,3
		внутренние	железобетонные крупнопанельные			
		Перегородки				
4	Перекрытия	чердачные	железобетонные пустотные плиты	24	15	3,6
		междуетажные				
		подвальные	железобетонные пустотные плиты			
	Покрытия					
5	Крыша	тип	стропильная	2	15	0,3
		кровля	шиферная			
6	Полы		деревянные дощатые	6	15	0,9
7	Заполнение проемов	оконных	деревянные с 2-ым остеклением	7	15	1,1
		дверных	деревянные			
8	Отделка	внутренняя	побелка, покраска, штукатурка, обои	8	15	1,2
		наружная				
9	Электро- и сантехнические устройства	отопление	местное газовое	11	15	1,6
		водопровод	центральный			
		горячее водоснабжение	местное			
		канализация	сброс в местный отстойник			
		электрооснабжение	есть			
		газоснабжение	сетевое			
		напольные плиты				
		ванны	есть			
		лифт				
		радио				
		телевидение				
		телефон	есть			
10	Разные работы	вентиляция	естественная	3	15	0,5
		сигнализация				
		крыльца	деревянное			
		лестницы	железобетонные, деревянные			
		отмостки	бетонная			
		козырьки				
Физический износ			15			

ТОМСКОЕ

ЛИНЕЙНОЕ

ПРОЕКТИРОВАНИЕ

УПРАВЛЕНИЕ

НАГЛЯДЧИК

ГАЗОВОПРОВОД

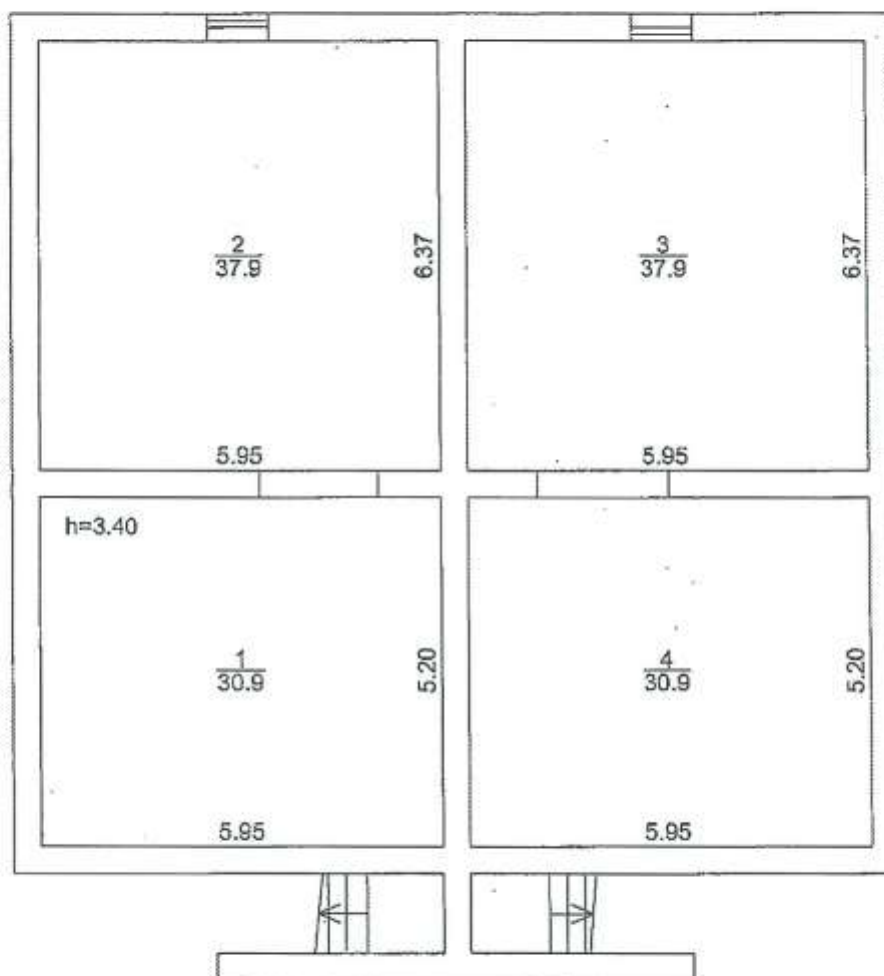
Филиал по Томскому району ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. (3822) 26-31-28  
634021 г. Томск, пр. Фрунзе, 59а

Литера а					
№ п/п	Наименование элементов здания	Описание конструктивных элементов	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Средневзвешенное значение физического износа, %
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент	железобетонный ленточный сборный, кирпичный	11	30	3,3
2	Стены	ограждающие	26	30	7,8
		перегородки			
3	Перекрытия	деревянные плоские	4	30	1,2
4	Крыша	шиферная	13	30	3,9
5	Полы	деревянные дощатые	7	30	2,1
6	Заполнение проемов	оконных	14	30	4,2
		дверных			
7	Отделка	внутренняя	18	30	5,4
		наружная			
8	Прочие работы	есть	3	30	0,9
Физический износ					30

Литера а1					
№ п/п	Наименование элементов здания	Описание конструктивных элементов	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Средневзвешенное значение физического износа, %
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент	железобетонный ленточный сборный, кирпичный	11	30	3,3
2	Стены	ограждающие	26	30	7,8
		перегородки			
3	Перекрытия	деревянные плоские	4	30	1,2
4	Крыша	шиферная	13	30	3,9
5	Полы	деревянные дощатые	7	30	2,1
6	Заполнение проемов	оконных	14	30	4,2
		дверных			
7	Отделка	внутренняя	18	30	5,4
		наружная			
8	Прочие работы	есть	3	30	0,9
Физический износ					30

# VI. поэтажный план здания (строения)

План подвала



*Handwritten signature and initials in blue ink.*

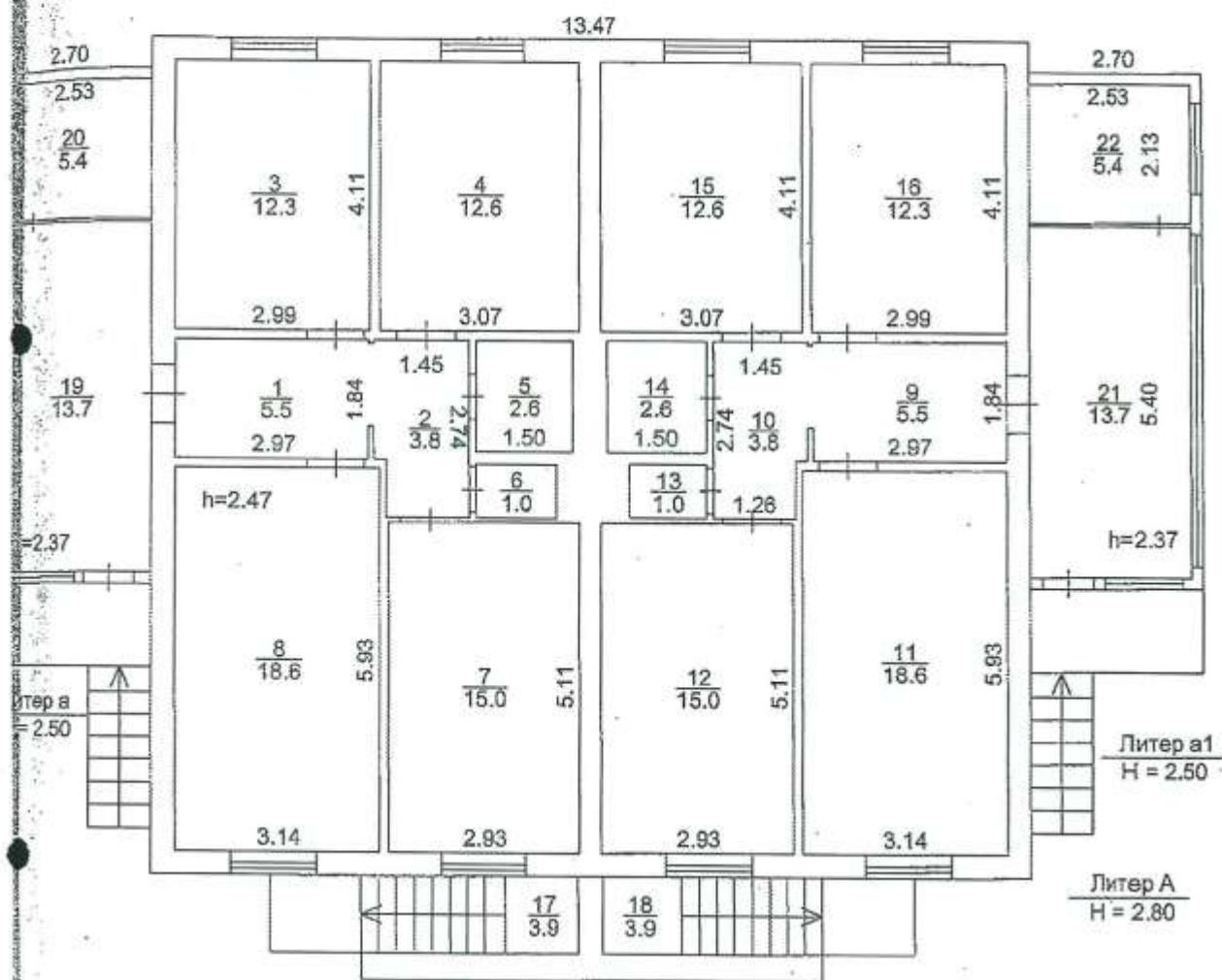


Томский областной центр технической инвентаризации			
Поэтажный план здания			
Выполнил	Голстихин В. А.	Дата	29.04.2008
Район	Томский	Литера	А
		Масштаб	1:100

Филиал по Томскому району ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. (3822) 26-31-28  
634021 г. Томск, пр. Фрунзе, 59а



План 1 этажа



В.А. Толстихин



Томский областной центр технической инвентаризации			
Постатейный план здания			
Выполнил	Толстихин В. А.	Дата	29.04.2008
Район	Томский	Литера	А, а, а1
		Масштаб	1:100

Филиал по Томскому району ОГУП "ТОЦТИ", т./ф. (3822) 26-31-28  
634021 г. Томск, пр. Фрунзе, 59а

**VII. Экспликация к поэтажному плану здания (строения)**  
**Здание (строение) нежилое**

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Наименование помещения	Общая площадь, м²	В т. ч. площадь, м²		Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь, м²	Примечание
					основной	вспомогательная			
А	подв.	1	помещение	30,9		30,9	3,40		
		2	помещение	37,9		37,9			
		3	помещение	37,9		37,9			
		4	помещение	30,9		30,9			
			Итого по подвальному этажу:	137,6	0	137,6			
	1	1	коридор	5,5		5,5	2,40		
		2	коридор	3,8		3,8			
		3	основное	12,3	12,3				
		4	основное	12,6	12,6				
		5	ванная	2,6		2,6			
		6	туалет	1,0		1,0			
		7	основное	15,0	15,0				
		8	основное	18,6	18,6				
		9	коридор	5,5		5,5			
		10	коридор	3,8		3,8			
		11	основное	18,6	18,6				
		12	основное	15,0	15,0				
		13	туалет	1,0		1,0			
		14	ванная	2,6		2,6			
		15	основное	12,6	12,6				
		16	основное	12,3	12,3				
		17	лестница в подвал	3,9		3,9			
		18	лестница в подвал	3,9		3,9			
а		19	помещение	13,7		13,7			
		20	помещение	5,4		5,4			
а1		21	помещение	13,7		13,7			
		22	помещение	5,4		5,4			
			Итого по 1 этажу:	188,8	117	71,8			
			Итого по зданию	326,4	117	209,4		0	

*Кавс Серг*

*В.В. Кан*


*[Подпись]*



## VIII. Стоимость в ценах 1969 г.

Литера	№ сборника (том)	№ таблицы	Единица измерения	Количество ед. изм.	Стоимость единицы измерения, руб	Коэффициент на территориальный пояс	Коэффициент на климатический район	Полная восстановительная стоимость, руб	Физический износ, %	Действительная (остаточная) стоимость, руб
A	26 (I)	51	м. куб.	1159	24,5	1,00	1,09	30951	15	26308
a	26 (I)	140	м. куб.	54	11,1	1,00	1,12	671	30	470
al	26 (I)	140	м. куб.	54	11,1	1,00	1,12	671	30	470
Итого:								32293		27248

Технический паспорт выполнен в соответствии с требованиями Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.98 г. № 37.

Исполнитель		 Толстикова В. А.
-------------	--	---

Паспорт зарегистрирован

*Комитет*  
*В. А. Толстикова*  
*В. А. Толстикова*





РОССИЙСКАЯ

ФЕДЕРАЦИЯ

16.1139

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Министерство юстиции Российской Федерации

Федеральная регистрационная служба

Управление Федеральной регистрационной службы по Томской области

# **СВИДЕТЕЛЬСТВО** **о государственной регистрации права**

Дата выдачи:

"05" сентября 2006 г. года

Документы-основания: Постановление Главы Мирненской Администрации  
№226 от 01.09.1995гПостановление Администрации Томского района  
№970-з от 07.04.2006г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Томсктрансгаз",  
ИНН 7017005289, зарегистрировано : 14.10.1993г. , место государственной  
регистрации: г. Томск, свидетельство о внесении в единый государственный  
реестр юридических лиц: серия 70, № 000371203; адрес местонахождения:  
Томская область, г. Томск, Барнаульская улица, д. 7; юридический адрес:  
Томская область, г. Томск, Барнаульская улица, д. 7

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли поселений, общая площадь  
1046 кв.мАдрес объекта: Томская область, Томский район, д. Большое Протопопово, мкр.  
"Авиатор-1", уч. № 5/1

Кадастровый (или условный) номер: 70:14:0352001:0040

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05"  
сентября 2006 года сделана запись регистрации № 70-70-01/079/2006-596

Государственный регистратор

Злобина И.Г.

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество  
и сделок с ним «                      »                      года

сделана запись регистрации №

Регистратор

т.п.

Серия 70АА-16.1139



## Управление Роснедвижимости по Томской области

Исполнительный орган кадастрового учета

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ 06 "февраль" 2009 г. № 7014/2010/09-1514

В. 1

1	Кадастровый номер	70:14:0352001:0040	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Предыдущие номера							
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.09.1995							
6	Местоположение: обл. Томская р-н. Томский д. Большое Протополово МКР "Авиатор-1" уч. №5/1							
7	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование /назначение/: Для эксплуатации и обслуживания нежилых здания (дом оператора)							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/							
11	Площадь:	1046 ± 22,6 кв.м.	12	Кадастровая стоимость, руб.:	1287709,67	13	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.:	1231,08
15	Сведения о правах: Собственность, ООО "Газпром трансгаз Томск"							
16	Особые отметки: 7014/2010/09-1505-1514, Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.							
17	Номера образованных участков:							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки							
18.1	Номер участка, преобразованного из кадастрового участка:							
18.2	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком:							
18.3	Номера участков, подлежащих разделу:							

И. о. начальника территориального (межрайонного) отдела №6

Грищенко О.О.  
Фамилия И.О.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ 06 "февраль" 2009 г № 7014/201/09-1514

В. 2

Кадастровый номер 70:14:0352001:0040		Лист № 2		Всего листов 2	
План (чертеж, схема) границ земельного участка					

Масштаб 1:500

Томский район

М.П. Подпись

И. о. начальника территориального (муниципального) отдела №6

06.02.2009

Грищенко О. О.

Фамилия И.О.



филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области  
(наименование органа кадастрового учета)

### КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 05.02.2015
2	Кадастровый номер: 70:14:0352001:40
3	Предыдущие номера: —
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01 января 2015 г., руб: 203792.18
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 01 января 2014 г.
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: 14 ноября 2014 г., № 134
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 29 ноября 2014 г.
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 10 декабря 2014 г.
9	Особые отметки: 70-0-1-29/4002/2015-585 Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: Приказ Департамента по управлению государственной собственностью Томской области от 14 ноября 2014 г., № 134

Уполномоченное лицо  
органа кадастрового учета:

Начальник отдела  
(наименование должности)



Н. А. Деева  
(инициалы, фамилия)



## **Приложение №4**

### **Копии документов Исполнителя и Оценщика**