

ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ И ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



«УТВЕРЖДАЮ»

Зам.директора ООО «Институт оценки»



/Турова Е.Ю./

«10» июля 2015 года

ОТЧЕТ № 468/2015

**об определении рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Томская область,
Томский район, пос. Зональная станция, ул. Солнечная, 17**

**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 №16/0138/15 от 10.07.2015 года, мы произвели расчет рыночной стоимости нежилого помещения, инв. № 001976100, расположенного по адресу: Томская область, Томский район, пос. Зональная Станция, ул. Солнечная, 17.

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;
- 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.;
- Федеральным стандартом оценки №7 (ФСО№7) «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «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:

720 000 (Семьсот двадцать 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

| | |
|---|-----------|
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 4 |
| 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 документов, подтверждающих имущественные права на объект оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 7 |
| 1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | 7 |
| 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)..... | 8 |
| 3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 9 |
| 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 9 |
| 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 5.1. Краткая характеристика Томской области..... | 11 |
| 5.2. Краткая характеристика Томского района Томской области | 14 |
| 5.3. Обзор рынка недвижимости пос. Зональная Станция Томского района | 16 |
| 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 20 |
| 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 21 |
| 7.1 Обоснование отказа от затратного подхода | 21 |
| 7.2. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода | 22 |
| 7.3 Расчет стоимости в рамках доходного подхода | 29 |
| 7.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ..... | 37 |
| 8. СПИСОК ИСПОЛЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ | 40 |
| Приложение №1 | 41 |
| Приложение №2 | 43 |
| Приложение №3 | 47 |
| Приложение №4 | 50 |

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

| <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i> | |
|--|--|
| Оцениваемый объект: | Нежилое помещение, общая площадь 32,9 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1007-1011, инв. № 001976100адрес: Томская область, Томский район, пос. Зональная Станция, ул. Солнечная, д. 17. |
| 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 на 01.06.2015 г. | 143 937,00 рублей / 137 633,16 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 применении различных подходов</i> | |
| Затратный подход | Не применялся |
| Сравнительный подход | 818 289 рублей |
| Доходный подход | 573 911 рублей |
| Итоговая рыночная стоимость | 720 000 рублей, включая НДС |

1.2 Основание для оценки

Основание для проведения оценки: Договор №16/0138/15 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 помещение, общая площадь 32,9 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1007-1011, инв. № 001976100, адрес: Томская область, Томский район, пос. Зональная Станция, ул. Солнечная, д. 17.
2. Имущественные права на объект оценки: право собственности принадлежит ООО «Газпром трансгаз Томск»
3. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки для дальнейшей реализации.
4. Результат оценки может быть использован только для целей, указанных в п.3. настоящего задания.
5. Вид определяемой стоимости объекта оценки: рыночная стоимость.
6. Дата определения стоимости объекта оценки: 10.07.2015 г.

7. Срок проведения оценки: 5 рабочих дня с момента получения всей необходимой информации.
8. 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 месяцев¹.

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

| <i>Сведения об Оценщике</i> | |
|---|--|
| 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 техни- |

¹ 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.

| | |
|---|---|
| | ческого 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. |
| 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 500 000 000 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 документов, подтверждающих имущественные права на объект оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права: серия 70АБ №069959, дата выдачи 13.03.2007 г.;
- 2) Перечень объектов ООО «Газпром трансгаз Томск», подлежащих реализации. Основание: Протокол заседания комиссии по непрофильным активам ООО «Газпром трансгаз Томск» от 07.04.2015 №35.

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

1. Справочник укрупненных показателей стоимости строительства ООО «КО-ИНВЕСТ» «Общественные здания» (2014 г.).
2. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», КО-ИНВЕСТ, выпуск №91, апрель 2015 г.
3. Автоматизированная информационная система «Активная база» (АИС «Активная база»), версия 2.1. ООО «Бит Соло», адрес: пер. Карповский, 13, офис 509-5, тел:21-41-50;
4. Автоматизированная информационная система «Орис» (АИС «Орис»), версия 2.39. ООО «Орис», адрес: ул. Обруб, 10а, 2 этаж, тел.:306-307, факс:53-51-13 тел. 21-30-80;
5. Информация, размещенная в сети Internet на сайтах: www.avito.ru, www.tomsk.ru09.ru.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ПОНЯТИЙ (ТЕРМИНОВ)

Целью данной работы по оценке имущества является расчет рыночной стоимости.

*Рыночная стоимость объекта оценки*² - 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*³ 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,

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

³ Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1).

используемый для пересчета дохода в стоимость.

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 нежилое помещение общей площадью 32,9 кв.м., расположенное на 1-ом этаже 6-этажного жилого дома по адресу: Томская область, Томский район, пос. Зональная станция, ул. Солнечная, 17.

Описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «Газпром трансгаз Томск» согласно свидетельству о государственной регистрации права: серия 70АБ №069959, дата выдачи 13.03.2007 г.

Сведения об обременениях. Согласно предоставленному свидетельству о государственной регистрации права существующие ограничения права собственности на объект оценки не зарегистрированы.

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

Описание физических свойств объекта оценки осуществлено на основании данных Заказчика (Перечень объектов ООО «Газпром трансгаз Томск», подлежащих реализации. Основание: Протокол заседания комиссии по непрофильным активам ООО «Газпром трансгаз Томск» от 07.04.2015 №35). Кроме этого, оценщиком лично проведен осмотр объекта оценки.

Описание основных характеристик здания, в котором расположен объект оценки приведено в Таблице 4.1, описание оцениваемого нежилого помещения – в Таблице 4.2.

Таблица 4.1

Описание основных характеристик здания, в котором расположен объект оценки

| Показатели | Значения |
|---|---|
| Адрес | Томская область, Томский район, пос. Зональная Станция, ул. Солнечная, 17 |
| Назначение | жилой дом |
| Год постройки | 1993 |
| Количество этажей | 6 |
| Фундамент | свайный |
| Материал стен и перегородок | кирпич |
| Перекрытия | железобетонные пустотные плиты |
| Кровля | металл |
| Электро- и санитарно-технические устройства | центральные отопление, водопровод, горячее водоснабжение; канализация – сброс в местный отстойник |

Таблица 4.1

Описание основных характеристик объекта оценки

| Показатели | Значения |
|--|--|
| Адрес | Томская область, Томский район, пос. Зональная Станция, ул. Солнечная, 17 |
| Наименование | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | 1 |
| Номера на поэтажном плане | 1007-1011 |
| Общая площадь, кв.м. | 32,9 |
| Площадь застройки, кв.м. | 43,6 |
| Строительный объем, куб.м. | 135 |
| Заполнение оконных проемов | деревянные переплеты, с 2-ое остекление |
| Заполнение дверных проемов | деревянные полотна |
| Внутренняя отделка | Отделка класса есопот: полы – покрытие линолеумом, стены: обои, пластиковые стеновые панели, потолки – потолочная плитка. В санузле стены и пол –керамическая плитка |
| Общее техническое состояние | хорошее |
| Доступность | Помещение не имеет отдельного входа с улицы, доступ к нему осуществляется через подъезд дома (помещение расположено на одной лестничной площадке с соседними квартирами) |
| Первоначальная балансовая стоимость, руб. | 143 937,00 |
| Остаточная балансовая стоимость на 01.06.2015 руб. | 137 633,16 |
| Инвентарный номер | 001976100 |

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.

Признаки физического износа объекта оценки: загрязнение обоев, потемнение потолочной плитки и местами ее отсутствие, местами истертость линолеума, отслоение окрасочного слоя труб водоснабжения, повреждения окрасочного слоя дверей и окон.

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 объектам, 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. В данном случае, по мнению Оценщика, у объекта оценки признаки внешнего устаревания отсутствуют.

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 Томской области⁴

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. м³. 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 км².

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

⁴ http://strategia.tomsk.ru/tomsk_area.html, 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).

Краткие итоги социально – экономического положения Томской области за январь-май 2015 года⁵ приведены в таблице 4.1.1.

Таблица 4.1.1

**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 | Справочно январь - май 2014 в % к январю - маю 2013 |
|---|-------------|---------------------|-------------|----------------------|------------------------------|--|
| | | апре- лю 2015 | маю 2014 | | | |
| Индекс промышленного производ- ства ¹⁾ | х | 96.4 | 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 – все- го, млн. рублей | 1471.6 | 101.3 | 103.2 | 6797.0 | 104.2 | 97.9 |
| Оборот розничной торговли, млн. руб- лей | 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 собст- венными силами по виду деятельно- сти «строительство», млн. рублей | 2410.0 | 81.8 | 86.4 | 13240.0 | 87.4 | 109.6 |
| Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади | 15382 | 30.3 | 50.0 | 243756 | 145.0 | 123.3 |
| Индекс потребительских цен | х | 100.3 | 114.0 | 107.6 ²⁾ | 114.9 | 106.9 |
| Индекс цен производителей про- мышленных товаров ³⁾ | х | 102.7 | 123.3 | 117.3 ²⁾ | 117.3 | 105.8 |
| Реальные денежные доходы (в сред- нем на душу населения в месяц) ⁴⁾ | х | 90.0 | 105.1 | х | 101.1 | 103.8 |
| Среднемесячная начисленная зар- ботная плата одного работника, включая малое предпринимательст- во ⁵⁾ | | | | | | |
| 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 зарегист- рированных безработных на конец месяца ⁶⁾ , тыс. человек | 9.1 | 96.8 | 111.0 | х | х | х |

¹⁾ 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.

²⁾ Конец периода к декабрю предыдущего года.

³⁾ На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

⁴⁾ Предварительные данные

⁵⁾ Данные за январь-апрель 2015 года.

⁶⁾ 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 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—

⁵ <http://tmsk.gks.ru>

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. На ее долю, по данным за 2004 год, приходится 52,8% от общего объема промышленного производства. Доля топливной промышленности в ВРП составляет 30% (оценка), доля в совокупных налоговых поступлениях с территории Томской области более 50%.

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 «Транснефть»).

В ряде районов Томской области (Александровский, Каргасокский, 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. 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 (ЗАО) 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 Томского района Томской области⁶

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./км².

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.м³ 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 |
| Естественный прирост (убыль) | -36 | 43 | 155 | 196 | 212 | 115 |

⁶ http://tomsk.gov.ru/ru/tomsk_region/municipal/zyryanskiy/about.html, <http://zir.tomsknet.ru>

| Наименование показателя | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| населения | | | | | | |
| 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 |
| Итого сельскохозяйственной продукции, млн. руб. | 9 800,3 | 9 310,6 | 9 555,0 | 10 361,0 |

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> | | <i>123</i> | <i>125</i> | <i>114</i> | <i>275</i> | <i>188</i> |
| в т.ч. индивидуальное жилищное строительство, кв.м. | 11193,0 | 9525,0 | 11804,0 | 19741,0 | 49402,0 | 112438 |
| <i>Рост, %</i> | | <i>85</i> | <i>124</i> | <i>167</i> | <i>250</i> | <i>228</i> |

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> | | <i>109,1</i> | <i>113,4</i> | <i>117,6</i> | <i>119,7</i> | <i>110,7</i> |

5.3. Обзор рынка недвижимости пос. Зональная Станция Томского района

Анализ рынка недвижимости пос. Зональная станция был проведен на основании данных Автоматизированной информационной системы «Активная база», версия 2.1. (ООО "Бит Соло", пер. Карповский, 13, оф.509/5, тел.214150, 214170, ooobaza@mail.tomsknet.ru), Автоматизированной информационной системы «Орис» ver.2.39 ул. Обруб, 10а, 2 этаж, тел.:306-307, факс:53-51-13), а также информации, размещенной в сети Internet. В базах данных информационных систем «Активная база» и «Орис» собрана информация о предложениях по продаже недвижимости г. Томска и Томской области. Базы обеспечивают максимальный охват источников информации: сайты, доски объявлений, газеты, уличные баннеры. Вся информация, содержащаяся в базах, проверяется сотрудниками информационных систем в личной беседе с собственником недвижимости. Базы постоянно поддерживаются в актуальном состоянии и доступны клиентам, оформившим подписку. Кроме этого, краткая информация из баз данных размещается на сайтах <http://www.prosto.tomsk.ru> и <http://oris.tomsk.ru>, находящихся в свободном доступе.

Наиболее развитым сегментом рынка недвижимости пос. Зональная Станция является рынок жилой недвижимости. В результате анализа данных информационной системы «ORIS» стоимость квартир, предлагаемых на продажу в поселке, составляет от 31 000 до 68 000 руб./кв.м. в зависимости от площади и технического состояния.

Активными темпами в пос. Зональная Станция ведется также строительство коттеджных поселков, что обусловлено экологической обстановкой, хорошей транспортной доступностью и близостью к г. Томску. Одним из наиболее динамично развивающихся коттеджных поселков является микрорайон «Радужный», в котором

общее количество земельных участков составляет 369 шт. В микрорайоне предусмотрены все необходимые объекты социально-культурного быта.

Рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости в пос. Зональная Станция развит слабо. На продажу и в аренду предлагаются преимущественно нежилые помещения торгово-офисного назначения. Выявленные на дату оценки предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости представлены в Таблице 5.3.1, по аренде объектов коммерческой недвижимости – в Таблице 5.3.2.

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;
6. транспортная доступность.

В связи с отсутствием развитого рынка коммерческой недвижимости в населенных пунктах Томской области представить значения либо диапазон значений ценообразующих факторов не представляется возможным.

Таблица 5.3.1

Предложения на продажу объектов коммерческой недвижимости, расположенных в п. Зональная Станция

| № п/п | Назначение | Адрес | Этаж/этажность | Материал стен | Общая площадь, кв.м | Стоимость, руб. | Стоимость, руб./кв.м | Техническое состояние | Источник информации |
|-------|---|---|-------------------|---------------|---------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|---|
| 1 | нежилое помещение свободного назначения | пос. Зональная Станция, ул. Строительная 16 | цоколь без окон/6 | кирпич | 80 | 1 450 000 | 18 125 | черновая отделка | т. 572926, АН "Авангард", http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=1240825 |
| 2 | офисное | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая 35/4 | цоколь с окнами/5 | кирпич | 66 | 2 500 000 | 37 879 | хорошее | т. 8-952-160-0024, АН "Алмаз", АИС "ORIS" |
| 3 | нежилое помещение свободного назначения | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая 35/4 | цоколь с окнами/5 | кирпич | 41,15 | 1 440 000 | 34 994 | хорошее | т. 8-913-853-4626, АИС "ORIS" |
| 4 | нежилое помещение свободного назначения | пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, 2а | цоколь с окнами/9 | кирпич | 98 | 2 950 000 | 30 102 | черновая отделка | т. 89138557733, АН "Терем", http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=1262178 |
| 5 | нежилое помещение свободного назначения | пос. Зональная Станция, ул. Строительная 16 | цоколь/ | кирпич | 77,8 | 1 000 000 | 12 853 | черновая отделка | т. 8-906-199-0489, https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_78_m_497545997 |
| 6 | нежилое помещение свободного назначения | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая 35/4 | цоколь/5 | кирпич | 51 | 2 150 000 | 42 157 | хорошее | т. 23-21-34 , ООО "ТомСтойИнвест", http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=2168161 |
| 7 | нежилое помещение свободного назначения | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая 35/4 | цоколь с окнами/5 | кирпич | 82 | 2 855 000 | 34 817 | черновая отделка | т. 8-952-899-6550 https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_82_m_582583488 |
| 8 | производственно-складское | пос. Зональная Станция, ул. Светлая, 17 | 1,2/2 | кирпич | 1358,8 | 18 500 000 | 13 615 | удовлетворительное | т. 8-913-871-7333, http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=1240981 |

Таблица 5.3.2

Предложения в аренду объектов коммерческой недвижимости, расположенных в п. Зональная Станция

| № п/п | Назначение | Адрес | Этаж/этажность | Материал стен | Общая площадь, кв.м | Стоимость аренды, руб./кв.м | Техническое состояние | Источник информации |
|-------|---|---|-------------------|---------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|---|
| 1 | торгово-офисное | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая, 31 | 1/1 | кирпич | 30 | 350 | хорошее | т. 89234012821, http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=1649689 |
| 2 | офисное | пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, 2а | цоколь/5 | кирпич | 30 | 333 | хорошее | т. 8-952-880-5107, https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_30_m_464464730 |
| 3 | офисное | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая, 41 | цоколь с окнами/5 | кирпич | 52 | 350 | хорошее | т. 8-913-827-3747, http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=2171257 |
| 4 | нежилое помещение свободного назначения | пос. Зональная Станция, ул. Солнечная, 17 | 1/5 | кирпич | 50 | 340 | хорошее | т. 8-953-929-5343, https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50_m_573186950 |
| 5 | офисное | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая 35/4 | 1/5 | кирпич | 66 | 500 | хорошее | т. 8-905-992-2300, https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_66_m_585460275 |
| 6 | производственно-складское | пос. Зональная Станция, ул. Светлая, 17 | 1,2/2 | кирпич | 1200 | 130 | удовлетворительное | т. 8-952-800-2227, АИС «ORIS» |

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.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, расположенное на первом этаже шестиэтажного жилого дома, земельный участок под ним в натуре не выделен и не оформлен. Поэтому нет возможности рассмотреть наиболее эффективное использование земельного участка под оцениваемым объектом как свободного.

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 на нижеприведенных четырех критериях.

Физически возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений. Технические характеристики объекта оценки (планировка, состояние, общая площадь, этаж расположения, наличие всех коммуникаций) позволяет использовать его под офисные или торгово-офисные площади (организация мастерской бытового обслуживания населения, парикмахерской и т.п.).

Законодательно разрешенное использование.

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения. Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования – законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования. Мы также принимаем во внимание возможность получения разрешения на перепрофилирование объекта.

Варианты использования, финансово целесообразные и приносящие максимальную

прибыль

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 оцениваемого помещения (планировка, состояние, общая площадь, наличие всех коммуникаций), его местоположение и состояние рынка недвижимости пос. Зональная Станция Томского района, оценщик считает, что наиболее эффективным и вероятным использованием объекта оценки является использование под офисно-торговые площади.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Обоснование выбора примененных методов оценки и описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке:

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости производится с использованием следующих подходов к оценке:⁷

- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

7.1 Обоснование отказа от затратного подхода

Основная формула затратного подхода выглядит следующим образом:

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

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

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

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

$C_{зу}$ – 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;

⁷ 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.

- 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.

Поскольку объектом оценки является встроенное нежилое помещение, доля которого в общей площади 6-этажного здания незначительна, применение затратного подхода к расчету рыночной стоимости дает некорректный результат.

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденному приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г., «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений». В силу этого, Оценщик считает обоснованным отказ от применения данного подхода.

7.2. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

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

В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке для различных типов объектов недвижимости (1 м², 1 м³, объект в целом, т.д.). Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

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;
- экономические характеристики.

Корректировка на набор прав учитывает разницу между рыночной арендной платой и контрактной арендной платой, которой может быть обременен объект недвижимости.

Корректировка на условия финансирования сделки купли-продажи учитывается разница в стоимости заемного капитала при рыночной и контрактной нормах процента.

Корректировка на условия сделки купли-продажи учитывает факторы, отражающие нетипичные рыночные отношения между продавцом и покупателем, например, наличие деловых и родственных связей, незаконного давления и вынуждающих обстоятельств.

Корректировка на время совершения сделки купли-продажи учитывает изменения стоимости недвижимости во времени.

Корректировка на физические характеристики учитывает наличие конкретных

конструктивных характеристик и элементов у объектов сравнения. Величина корректировки на физические различия определяется исходя из принципа вклада каждого элемента в общую стоимость недвижимости.

Корректировка на экономические характеристики учитывает разницу показателей, определяющих уровень доходности объектов недвижимости.

Корректировка на компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью, учитывает вклад бизнеса в цену продажи объекта сравнения. Величина корректировки на наличие компонентов стоимости, не связанных с недвижимостью, определяется выделением стоимости элементов бизнеса из общей стоимости недвижимости.

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".

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

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Если такой объект на рынке продаж отсутствует, сравнительный подход не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении данного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

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

В качестве параметра сравнения была принята стоимость 1 кв.м. соответствующего функционального назначения.

Оценщиком был проанализирован рынок недвижимости пос. Зональная Станция с целью нахождения продаж сопоставимых объектов. В этом разделе следует отметить, что получение официальной информации о реальной стоимости продаж аналогичных объектов недвижимости практически невозможно, так как участники сделок купли-продажи предпочитают не афишировать не только сумму сделки, но и 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 на торг.

В качестве аналогов использовались предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости в соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования объекта оценки.

Характеристики объектов-аналогов приведены в таблице 7.2.1, расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества – в таблице 7.2.2.

Таблица 7.2.1

Описание объектов-аналогов

| № п/п | Назначение | Адрес | Этаж | Мат. стен | S общ. недв., кв.м. | Цена объекта, руб. | Цена 1 кв.м., руб. | Дата предложения | Контактный телефон, источник информации | Примечания |
|-------|---|---|-------------------|-----------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------|---|--|
| 1 | нежилое помещение свободного назначения | пос. Зональная Станция, ул. Строительная 16 | цоколь без окон/6 | кирпич | 80 | 1 450 000 | 18 125 | июн.15 | т. 572926, АН "Авангард", http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=1240825 | В новом жилом доме. Черновая отделка. |
| 2 | офисное | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая 35/4 | цоколь с окнами/5 | кирпич | 66 | 2 500 000 | 37 879 | июн.15 | т. 8-905-992-2300, https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_66_m_585453989 | В новом жилом доме. Высокий цоколь на уровне 1-ого этажа, отделка "под ключ", отдельный вход. |
| 3 | нежилое помещение свободного назначения | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая 35/4 | цоколь с окнами/5 | кирпич | 41,15 | 1 440 000 | 34 994 | июн.15 | т. 89138267720, ООО "Лидер-Прогресс", http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=1575339 | В новом жилом доме. Высокий цоколь на уровне 1-ого этажа. Отдельный вход. Отделка: входные двери, пластиковые окна, обои на стенах, линолеум, навесной потолок, отопительные приборы, сантехника (унитаз), кухонная зона с раковиной и смесителем. |
| 4 | нежилое помещение свободного назначения | пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, 2а | цоколь с окнами/9 | кирпич | 98 | 2 950 000 | 30 102 | июн.15 | т. 402373, АН "АВС", http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=2175569 | В новом жилом доме. Высокий цоколь на уровне 1-ого этажа. Черновая отделка, отдельный вход. |

Таблица 7.2.2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объекты сравнения | | | |
|---|--|---|--|--|---|
| | | Аналог №1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
| Адрес: | пос. Зональная Станция, ул. Солнечная, д. 17 | пос. Зональная Станция, ул. Строительная 16 | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая 35/4 | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая 35/4 | пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, 2а |
| Предложение/продажа | | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Общая площадь, кв.м.: | 32,9 | 80 | 66 | 41,15 | 98 |
| Этаж | 1 | цоколь без окон | высокий цоколь | высокий цоколь | высокий цоколь |
| Материал стен | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич |
| Назначение | офисное | свободное | офисное | свободное | свободное |
| Класс отделки | еconomy | черновая | standard | standard | черновая |
| Имущественные права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Цена предложения, руб.: | | 1 450 000 | 2 500 000 | 1 440 000 | 2 950 000 |
| Цена 1 кв.м., руб.: | | 18 125 | 37 879 | 34 994 | 30 102 |
| Дата предложения: | | июн.15 | июн.15 | июн.15 | июн.15 |
| Корректировка на торг, % | | -18% | -18% | -18% | -18% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | | 14 863 | 31 061 | 28 695 | 24 684 |
| Корректировка на имущественные права, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | | 14 863 | 31 061 | 28 695 | 24 684 |
| Корректировка на условия финансирования, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | | 14 863 | 31 061 | 28 695 | 24 684 |
| Корректировка на условия продажи, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | | 14 863 | 31 061 | 28 695 | 24 684 |
| Корректировка на условия рынка (время предложения), % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | | 14 863 | 31 061 | 28 695 | 24 684 |
| Корректировка на местоположение, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка на площадь, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка на материал стен, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объекты сравнения | | | |
|--|----------------|-------------------|------------|------------|------------|
| | | Аналог №1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка на назначение | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка на этаж, % | | 20% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 6 212 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка на год постройки | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | -743 | -1 553 | -1 435 | -1 234 |
| Корректировка на доступность | | -7% | -7% | -7% | -7% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | -2 174 | -2 174 | -2 009 | -1 728 |
| Корректировка на класс отделки, руб./кв.м. | | 3 297 | -2 267 | -2 267 | 3 297 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м. | | 22 197 | 26 620 | 24 420 | 26 253 |
| Среднее арифметическое значение скорректированной стоимости, руб./кв.м.: | 24 872 | | | | |
| Стоимость объекта оценки, руб.: | 818 289 | | | | |

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 вывода 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. Оценщиком 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. Для объектов недвижимости офисно-торгового назначения скидка на торг на неактивном рынке составляет до 18% согласно данным коллективных экспертных оценок (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». – Нижний Новгород, 2014 – стр.81, Таблица 6.3.2).

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). Корректировка на данный фактор не вносилась, так как предложения продажи объектов сравнения актуальны на дату оценки.

- 6) *Корректировка на местоположение.* Размер данной корректировки принят равным 0%, поскольку объект оценки и аналоги сопоставимы по фактору местоположения.
- 7) *Корректировка на площадь.* Размер данной корректировки принят равным 0%, поскольку объект оценки и аналоги сопоставимы по площади (попадают в интервал до 100 кв.м.).
- 8) *Корректировка на назначение.* Размер данной корректировки принят равным 0%, поскольку объект оценки и аналоги близки по назначению.
- 9) *Корректировка на материал стен.* Размер данной корректировки принят равным 0%, поскольку объект оценки и все аналоги расположены в кирпичных зданиях.
- 10) *Корректировка на этаж.* Наибольшую привлекательность для потенциальных покупателей и наиболее высокую стоимость имеют объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первых этажах зданий. Согласно данным коллективных экспертных оценок (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». – Нижний Новгород, 2014 – стр.110, Таблица 8.1.2) отношение удельной цены объекта офисно-торгового назначения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет в среднем 0,83, т.е. обратное отношение составляет 1,2. Исходя из этого, вносилась повышающая корректировка стоимости аналога №1 в размере 20%. Для аналогов №2-4 оценщик счел возможным принять размер корректировки равным 0%, поскольку они расположены на высоком цоколе (на уровне 1-ого этажа).
- 11) *Корректировка на год постройки.* При прочих равных условиях, цена помещений в обратной пропорции зависит от года постройки здания вследствие увеличивающегося физического износа здания. Оценщик учитывал, что аналоги расположены в новых зданиях, и вносил понижающую корректировку их стоимости. Размер данной корректировки определен на основании опроса участников рынка коммерческой недвижимости в г. Томске (агентства недвижимости «Токко», тел. 51-77-69, АН "Наш дом", т. 58-60-60, АН "Роснедвижимость", т. 65-06-06).
- 12) *Корректировка на доступность объекта.* Согласно данным коллективных экспертных оценок (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». – Нижний Новгород, 2014 – стр.112, Таблица 8.1.3) отношение удельной цены объекта офисно-торгового назначения без отдельного входа к удельной цене такого же объекта без отдельного входа находится в диапазоне от 0,8 до 0,93. Объект оценки и все аналоги имеют отдельный вход, но доступ к объекту оценки осуществляется через подъезд жилого дома (помещение расположено на одной лестничной площадке с соседними квартирами), тогда как аналоги имеют отдельный вход с улицы. Поэтому Оценщик счел возможным принять размер понижающей корректировки стоимости аналогов равной -7% по нижней границе интервала (0,93).
- 12) *Корректировка на класс отделки.* Объект оценки характеризуется наличием простой отделки (класс есопот). Вносилась повышающая корректировка стоимости аналогов №1 и №4 без отделки (черновая отделка) и понижающая корректировка стоимости аналогов №2 и №3 с современной офисной отделкой класса standard. Размер корректировки принят равным разнице в стоимости отделки разного класса в соответствии с данными справочника Ко-Инвест «Общественные здания» (2014 г.):

Расчет корректировки на класс отделки

| Таблица сборника | Класс отделки | Площадь, кв.м. | Строит. объем, куб.м. | Стоимость отделки, руб./куб.м | Коэффициент перехода в текущие цены для ТО | НДС | Стоимость отделки, руб./кв.м |
|------------------|---------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|--|------|------------------------------|
| ruO3.03.000.0054 | econom | 1550 | 5425 | 853,24 | 0,936 | 1,18 | 3 297 |
| ruO3.03.000.0053 | standard | 1550 | 5425 | 1439,8 | 0,936 | 1,18 | 5 564 |
| Разница | | | | | | | 2 267 |

Исходя из этого, размер корректировки для аналогов №1 и №4 принят равным 3 297 руб./кв.м. (стоимость отделки класса есоном), для аналогов №2 и №3 размер корректировки принят равным -2 267 руб./кв.м.

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, мы получили 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 0,081. Таким образом, выборка является однородной и её можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки рассчитана на основе среднего арифметического значения скорректированной стоимости квадратного метра объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **818 289 (Восемьсот восемнадцать тысяч двести восемьдесят девять) рублей**, включая НДС.

7.3 Расчет стоимости в рамках 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 должен⁸:

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.

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

В рамках доходного подхода в данном Отчете использован метод капитализации доходов, предполагающий определение стоимости недвижимости через перевод годового чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Метод капитализации доходов является частным случаем метода дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации доходов применяется в том случае, если прогнозируется, что потоки доходов, приносимые оцениваемым объектом недвижимости, имеют постоянный характер либо имеют постоянный темп изменения. В соответствии с данным методом за основу берется годовой денежный поток, генерируемый объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании. Период прогнозирования получается равным оставшемуся сроку полезного использования объекта оценки.

В процессе расчетов стоимости объекта недвижимости доходным подходом участвуют следующие виды доходов:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход).

ПВД – доход, который можно получить от недвижимости при 100% ее использовании без учета всех потерь и расходов.

ДВД – доход за вычетом потерь от недозагрузки с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости. Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к ПВД.

ЧОД – действительный валовой доход за минусом операционных расходов.

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы.

Оценщиком был изучен рынок аренды коммерческой недвижимости пос. Зональная Станция с целью подбора аналогов для определения ставки арендной платы для объекта оценки. Описание объектов-аналогов представлено в Таблице 7.3.1.

Расчет ставки аренды для объекта оценки приведен в таблице 7.3.2, расчет рыночной стоимости объекта оценки – в Таблице 7.3.4.

Таблица 7.3.1.

Описание объектов-аналогов

| № п/п | Назначение | Адрес | Этаж | Мат. стен | S общ. недв., кв.м. | Цена, руб./кв.м. в месяц | Дата предложения | Источник информации | Описание |
|-------|---|---|-------------------|-----------|---------------------|--------------------------|------------------|---|---|
| 1 | торгово-офисное | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая, 31 | 1/1 | кирпич | 30 | 350,0 | июн.15 | т. 89234012821, http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=1649689 | Современная отделка, коммунальные услуги включены в стоимость аренды. |
| 2 | офисное | пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, 2а | цоколь/5 | кирпич | 30 | 333,3 | июн.15 | т. 8-952-880-5107, https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_30_m_464464730 | Сдам офисно-торговую площадь 30 кв. м, цокольный этаж, стандартный офисный ремонт, круглосуточный доступ, транспортная доступность. Есть интернет, охрана. Оплата 10000 руб. в месяц + электричество. |
| 3 | офисное | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая, 41 | цоколь с окнами/5 | кирпич | 52 | 350,0 | июн.15 | т. 8-913-827-3747, http://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=2171257 | Отдельный вход, сделан ремонт, пластиковые окна и двери, алюминиевые радиаторы отопления, санузел со счетчиками горячей и холодной воды, потолки 2,75м., на полу керамогранит. Коммунальные услуги включены в стоимость аренды. |
| 4 | нежилое помещение свободного назначения | пос. Зональная Станция, ул. Солнечная, 17 | 1/5 | кирпич | 50 | 340,0 | июн.15 | т. 8-953-929-5343, https://www.avito.ru/tomsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_50_m_573186950 | Все помещение 90м2, под сдачу 50м2. Есть санузел, интернет, кладовки, отдельное крыльцо, на окнах решетки, парковка. Хорошая проходимость. |

Таблица 7.3.2

Расчет ставки арендной платы для объекта оценки

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|--|---|---|---|---|
| | | аналог №1 | аналог №2 | аналог №3 | аналог №4 |
| Адрес | пос. Зональная Станция, ул. Солнечная, д. 17 | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая, 31 | пос. Зональная Станция, ул. Совхозная, 2а | пос. Зональная Станция, ул. Зеленая, 41 | пос. Зональная Станция, ул. Солнечная, 17 |
| Предложение/сделка | | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Общая площадь, кв.м. | 32,9 | 30 | 30 | 52 | 50 |
| Этаж | 1 | 1 | высокий цоколь | высокий цоколь | 1 |
| Назначение | офисное | торгово-офисное | офисное | офисное | свободное |
| Техническое состояние | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Коммунальные услуги | включены в стоимость аренды | включены в стоимость аренды | дополнительно оплачивается электричество | включены в стоимость аренды | включены в стоимость аренды |
| Дата предложения | | июн.15 | июн.15 | июн.15 | июн.15 |
| Стоимость арендной платы, руб./кв.м. | | 350,0 | 333,3 | 350,0 | 340,0 |
| Корректировка на торг | | -12% | -12% | -12% | -12% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 308,0 | 293,3 | 308,0 | 299,2 |
| Корректировка на условия рынка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 308,0 | 293,3 | 308,0 | 299,2 |
| Корректировка на местоположение | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 308,0 | 293,3 | 308,0 | 299,2 |
| Корректировка на общую площадь | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Корректировка на назначение | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка на этаж | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Корректировка на техническое состояние | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Корректировка на отсутствие в стоимости аренды коммунальных услуг | | 0% | 5% | 0% | 0% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0,0 | 14,7 | 0,0 | 0,0 |
| Скорректированная стоимость | | 308,0 | 308,0 | 308,0 | 299,2 |
| Среднее арифметическое значение скорректированной стоимости, руб./кв.м. | 306 | | | | |

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

- 1) *Корректировка на торг.* 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.73, Таблица 6.2.2) размер скидки на торг при сдаче в аренду объектов недвижимости офисно-торгового назначения на неактивном рынке составляет в среднем 12%.
- 2) *Корректировка на рыночные условия (дату предложения).* Корректировка на данный фактор не вносилась, так как предложения в аренду объектов сравнения актуальны на дату оценки.
- 3) *Корректировка на местоположение.* Размер данной корректировки принят равным 0%, поскольку объект оценки и аналоги сопоставимы по фактору местоположения.
- 4) *Корректировка на общую площадь.* Размер данной корректировки принят равным 0%, поскольку объект оценки и аналоги близки по площади.
- 5) *Корректировка на функциональное назначение.* Размер данной корректировки принят равным 0%, поскольку оцениваемые помещения и аналоги близки по назначению.
- 6) *Корректировка на этаж.* Объект оценки и аналоги №1, 4 расположены на 1-ых этажах жилых домов, аналоги №2 и №3 расположены в высоком цоколе жилых домов. Поэтому оценщик счел возможным принять размер корректировки на этаж для всех аналогов равным 0%.
- 7) *Корректировка на техническое состояние объекта.* Размер данной корректировки принят равным 0%, поскольку объект оценки и аналоги находятся в хорошем техническом состоянии.
- 8) *Корректировка на отсутствие в стоимости аренды коммунальных услуг.* Согласно условиям аренды аналогов №1, 3, 4, коммунальные платежи включены в стоимость аренды, поэтому размер корректировки принят равным 0%. В силу неразвитости рынка аренды коммерческой недвижимости в пос. Зональная Станция Томского района, оценщиком проведен анализ данных о ставках арендной платы объектов недвижимости офисного и торгово-офисного назначения, расположенных в г. Томске и выявлена следующая зависимость ставки аренды от условий оплаты коммунальных услуг:

| Условия оплаты коммунальных услуг | Объекты офисного назначения | | Объекты торгового и торгово-офисного назначения | |
|---|-----------------------------------|---------------------|---|---------------------|
| | Средняя ставка аренды, руб./кв.м. | Разница в стоимости | Средняя ставка аренды, руб./кв.м. | Разница в стоимости |
| Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно | 500 | -10% | 607 | -10% |
| Коммунальные услуги включены в стоимость аренды | 556 | 11% | 676 | 11% |

Поскольку условия аренды аналога №2 предусматривают дополнительную оплату электроэнергии, размер повышающей корректировки для него принят равным 5% (половине расчетной корректировки).

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, мы получили 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 0,014. Таким образом, выборка является однородной и её можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта.

Величина рыночного размера арендной платы рассчитана на основе среднего арифметического значения скорректированной арендной ставки за квадратный метр объектов-аналогов.

Таблица 7.3.4.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества
с применением доходного подхода

| Наименование показателя | Значение |
|---|----------------|
| Общая площадь, кв.м. | 32,9 |
| Арендная ставка, руб./кв.м. в месяц | 306 |
| Плановая аренда, руб. в месяц | 10 067 |
| Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. | 120 809 |
| Потери от незанятости (10% от ПВД), руб. | 12 081 |
| Действительный валовой доход (ДВД), руб. | 108 728 |
| Операционные расходы (18% от ПВД), руб. | 21 746 |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб. | 86 982 |
| Коэффициент капитализации, % | 15,16% |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб., вкл. НДС | 573 684 |

- *Арендная ставка*, руб./кв.м. – рыночная стоимость аренды в месяц.
- *Потенциальный валовой доход (ПВД)* за год - потенциальный валовой доход сдаваемого в аренду объекта недвижимости за 12 месяцев;
- *Действительный валовой доход (ДВД)* с учетом потерь от незанятости:

ДВД= ПВД за год – потери от незанятости

В соответствии с данными коллективных экспертных оценок (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». – Нижний Новгород, 2014. – С.19) процент недозагрузки при сдаче в аренду объектов офисно-торгового назначения оставляет в среднем 10%;

- *Операционные расходы (ОР)*. В соответствии с данными коллективных экспертных оценок (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» – Нижний Новгород, 2014. – С.37) процент операционных расходов для объектов торгового и офисного назначения составляет в среднем 18% от ПВД;
- *Ставка капитализации* - представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т.е. дохода, получаемого от сдачи объекта в аренду, к цене объекта недвижимости и должна учитывать в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал (ставка дисконтирования), так и норму возврата капитала.

Ставка дисконтирования (ставка дохода на вложенный капитал) представляет собой норму отдачи на инвестиции в сопоставимые по уровню риска активы, или иными словами, это ожидаемая ставка дохода по альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска.

Норма возврата капитала зависит от времени, в течение которого капитал должен быть возвращен, или от условий продажи объекта по истечении определенного времени с учетом поправки на изменение стоимости.

Для определения ставки дисконтирования используем метод кумулятивного построения. В соответствии с данным методом ставка капитализации определяется по формуле:

$$CK = R_f + R_r + R_l + R_m$$

CK – ставка капитализации;

R_f – безрисковая ставка;

R_r – поправка на риск, величина которой определяется типом недвижимости (поправка на риск инвестиций в недвижимость);

R_l – поправка на низкую ликвидность;

R_m – поправка на финансовый менеджмент (управление).

Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки была использована ставка рефинансирования ЦБ РФ, которая на дату оценки составляет 8,25%⁹.

Риск инвестиций в недвижимость

В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности (согласно рейтингу надежности страховых компаний, проведенному агентством «Эксперт РА» (<http://www.prostrahovanie.ru/rus/rates/official>), компания «Росгосстрах» относится к классу А++ и имеет высокий уровень надежности с положительными перспективами (ставки за страхование колеблются в зависимости от конструктивных решений и объема (перечню) страховых случаев, входящих в страховку и составляют для объектов офисного назначения в среднем 0,045% от стоимости объектов страхования¹⁰, плюс 20% за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме.

Таким образом, компенсация за риск инвестиций в недвижимость составляет:

$$0,045\% \cdot 1,2 = 0,05\%$$

Риск низкой ликвидности

Данная поправка представляет собой поправку на длительную экспозицию при возможной продаже объекта или время по поиску новых арендаторов в случае возможного отказа от аренды существующих арендаторов.

Риск низкой ликвидности характеризуется потерями инвестором дохода с капитала по причине срока экспозиции. Поправка рассчитывается по формуле:

$$P = R_f \cdot X/12,$$

R_f – безрисковая ставка,

X – срок экспозиции аналогичных объектов недвижимости на рынке.

Экспозиция исчисляется промежутком времени от выставки объекта на продажу до момента его приобретения новым покупателем. Срок экспозиции объектов коммерческой недвижимости в пос. Зональная Станция установлен на уровне 6 месяцев.

Таким образом, величина премии за риск низкой ликвидности составит:

$$8,25\% \cdot 6/12 = 4,13\%.$$

Риск финансового менеджмента (управления)

Управление проектом развития недвижимости включает набор рисков, связанных с принятием управленческих решений по эксплуатации объектов коммерческой недвижимости. Источниками возникновения рисков могут быть как факторы предпринимательского характера (уровень конкуренции в отрасли, отсутствие деловых контактов, концепция финансирования и пр.), так и факторы условий эксплуатации (сейсмичность района, наличие квалифицированных трудовых ресурсов, сложность и уникальность проектных решений и пр.).

⁹ http://www.cbr.ru/print.asp?file=/statistics/credit_statistics/refinancing_rates.htm

¹⁰ http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/generalinfo/index.wbp

Полный перечень наиболее существенных источников возникновения рисков представлен в Таблице 7.3.5.

Значение максимальной премии за риск по каждому из факторов принято равным 3%. Таким образом, шкала рейтинга факторов риска составляет от 0 до 3.

Таблица 7.3.5

Расчет премии за риск финансового менеджмента (управления)

| Фактор риска/Ранг | Категории риска | Степень риска | | |
|--|-----------------|---------------|-------------|-------------|
| | | низкая (1) | Средняя (2) | Высокая (3) |
| Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации | статичный | 1 | | |
| Ухудшение общей экономической ситуации | динамичный | | 1 | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | динамичный | | 1 | |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | 1 | | |
| Ускоренный износ здания | статичный | 1 | | |
| Неполучение арендных платежей | динамичный | | 1 | |
| Криминогенные факторы | динамичный | 1 | | |
| Увеличение операционных расходов | динамичный | 1 | | |
| Территориальное месторасположение объекта | статичный | | 1 | |
| <i>Количество наблюдений</i> | | 5 | 4 | 0 |
| <i>Количество наблюдений * ранг фактора</i> | | 5 | 8 | 0 |
| <i>Сумма:</i> | | 13 | | |
| Количество факторов | | 9 | | |
| Показатель риска | | 1,44 | | |

Норма возврата капитала

Коэффициент капитализации учитывает стремление инвестора не только получить доход на инвестированный капитал, но и обеспечить возврат капитала. Возврат капитала означает возмещение всей суммы первоначально вложенных инвестиций.

Особенностью объекта недвижимости является уменьшение стоимости с возрастом, которая достигает нуля в конце срока службы. Предположение о падении стоимости объекта недвижимости в будущем требует внесения положительной поправки к ставке дисконтирования. В данном Отчете норма возврата капитала рассчитана по методу Ринга, согласно которому годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на оставшийся срок экономической жизни.

Расчет ставки капитализации для оцениваемых объектов недвижимого имущества приведен в Таблице 7.3.6.

Таблица 7.3.6

Расчет ставки капитализации

| Наименование показателя | Значение |
|---|--------------|
| Безрисковая ставка, % | 8,25 |
| Премия за риск вложения в недвижимость, % | 0,05 |
| Премия за низкую ликвидность, % | 4,13 |
| Премия за инвестиционный менеджмент, % | 1,44 |
| Ставка дисконтирования, % | 13,87 |
| Год постройки здания | 1993 |
| Фактический возраст здания | 22 |
| Нормативный срок службы | 100 |
| Срок оставшейся экономической жизни | 78 |
| Норма возврата капитала | 1,28 |
| Ставка капитализации, % | 15,16 |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет: **573 684 (Пятьсот семьдесят три тысячи шестьсот восемьдесят четыре) рублей**, включая НДС.

7.4 Согласование результатов оценки

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.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился с использованием двух подходов – сравнительного и доходного.

Применение сравнительного подхода считается наиболее оправданным, так как результат оценки получен на основе цен предложений, которые являются достаточно точными ориентирами. Данный подход может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется достоверная рыночная информация по сделкам с объектами недвижимости, аналогичных оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов, основываясь на подобранном аналоге, позволяют оценить отличия объекта оценки от аналогов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Таким образом, данный подход считается надежным способом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов, и в большей мере отражает существующую ситуацию на рынке.

Метод капитализации дохода в рамках доходного подхода так же считается одним из надежных способов определения рыночной стоимости объектов, т.к. доходный подход является единственным подходом, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом недвижимости, поскольку покупатель, принимая решение о приобретении того или иного объекта, сопоставляет предлагаемую цену и текущую стоимость будущих ожидаемых выгод. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности трудность адекватного прогнозирования рынка арендных ставок и затрат на содержание, а так же определения обоснованного денежного потока и приемлемой ставки капитализации.

Согласование 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 обратная 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:

$$W_{ij} = \left(\prod a_{ij} \right)^{\frac{1}{n}}, \text{ где}$$

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

| 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 | 0,333 | 0,2 | 1 | 1 | 0,51 | 0,11 |
| Г | 1 | 0,333 | 1 | 1 | 0,76 | 0,17 |
| Сумма | | | | | 4,56 | 1,00 |
| 2.1. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца (А) | | | | | | |
| | Сравнительный | | Доходный | | Вес по критерию | |
| Сравнительный | 1 | | 1 | | 1 | 0,50 |
| Доходный | 1 | | 1 | | 1 | 0,50 |
| Сумма | | | | | 2 | 1,00 |
| 2.2. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ (Б) | | | | | | |
| | Сравнительный | | Доходный | | Вес по критерию | |
| Сравнительный | 1 | | 3 | | 1,73 | 0,75 |
| Доходный | 0,333 | | 1 | | 0,58 | 0,25 |
| Сумма | | | | | 2,31 | 1,00 |
| 2.3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В) | | | | | | |
| | Сравнительный | | Доходный | | Вес по критерию | |
| Сравнительный | 1 | | 1 | | 1 | 0,50 |
| Доходный | 1 | | 1 | | 1 | 0,50 |
| Сумма | | | | | 2 | 1,00 |

| 2.4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность) (Г) | | | | | |
|---|---------------|----------|-----------------|------|---------|
| | Сравнительный | Доходный | Вес по критерию | | |
| Сравнительный | 1 | 1 | 1 | 0,50 | |
| Доходный | 1 | 1 | 1 | 0,50 | |
| Сумма | | | 2 | 1,00 | |
| 3. Рассчитывается итоговое значение весов каждого подхода | | | | | |
| | А | Б | В | Г | Уд. вес |
| | 0,29 | 0,43 | 0,11 | 0,17 | |
| Сравнительный | 0,50 | 0,75 | 0,50 | 0,50 | 0,61 |
| Доходный | 0,50 | 0,25 | 0,50 | 0,50 | 0,39 |
| Сумма: | | | | | 1,00 |

Стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 Q_1 + V_2 Q_2, \text{ где}$$

V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V_1, V_2 - стоимость объекта, определенная с использованием сравнительного и доходного подходов соответственно, руб.;

Q_1, Q_2 - удельные веса для сравнительного и доходного подходов.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице 7.4.3.

Таблица 7.4.3

Расчет итоговой рыночной стоимости (с учетом НДС) объекта оценки

| Наименование объект а | 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 помещение, общая площадь 32,9 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1007-1011, адрес объекта: Томская область, Томский район, пос. Зональная Станция, ул.Солнечная, д. 17 | нет | не применялся | 0,61 | 818 289 | 0,39 | 573 911 | 720 000 |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием возможных подходов к оценке, составляет на дату оценки с учетом НДС:

720 000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей.

Оценщик

 Покровская Е.А./

8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бочкарев В.В. Основные принципы определения залоговой стоимости объекта недвижимости. //Вопросы оценки. 1999. №1. – С. 8-12;
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник.– 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2002;
3. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: Питер, 2001;
4. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М.: КНОРУС, 2008;
5. 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.;
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 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. – Нижний Новгород, 2014. – 190 с.;
7. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2007. – 422 с.;
8. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 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 стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И.Петров под ред.М.А.Федотовой.-3-е изд.-М.: КНОРУС, 2010 г.;
11. Разумова И.А. Ипотечное кредитование: Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2005. – 208 с.;
12. Тарасевич Е.И.. Оценка недвижимости. Учебник. Санкт-Петербург, 2007 г.
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело Лтд., 1997. – 480 с.;
14. Шевчук Д. Оценка недвижимости и управление собственностью. Ростов н/Д : Феникс, 2007;
15. Экономика недвижимости: учебное пособие / под ред. Виноградова Д.В. – Владимир, 2007. – 136 с.

Приложение №1

Фотографии объекта оценки



*Фото 1. Внешний вид жилого дома по адресу:
Томская область, Томский район,
пос. Зональная Станция, ул. Солнечная, д. 17*



*Фото 2. Входная дверь в оцениваемое
помещение*

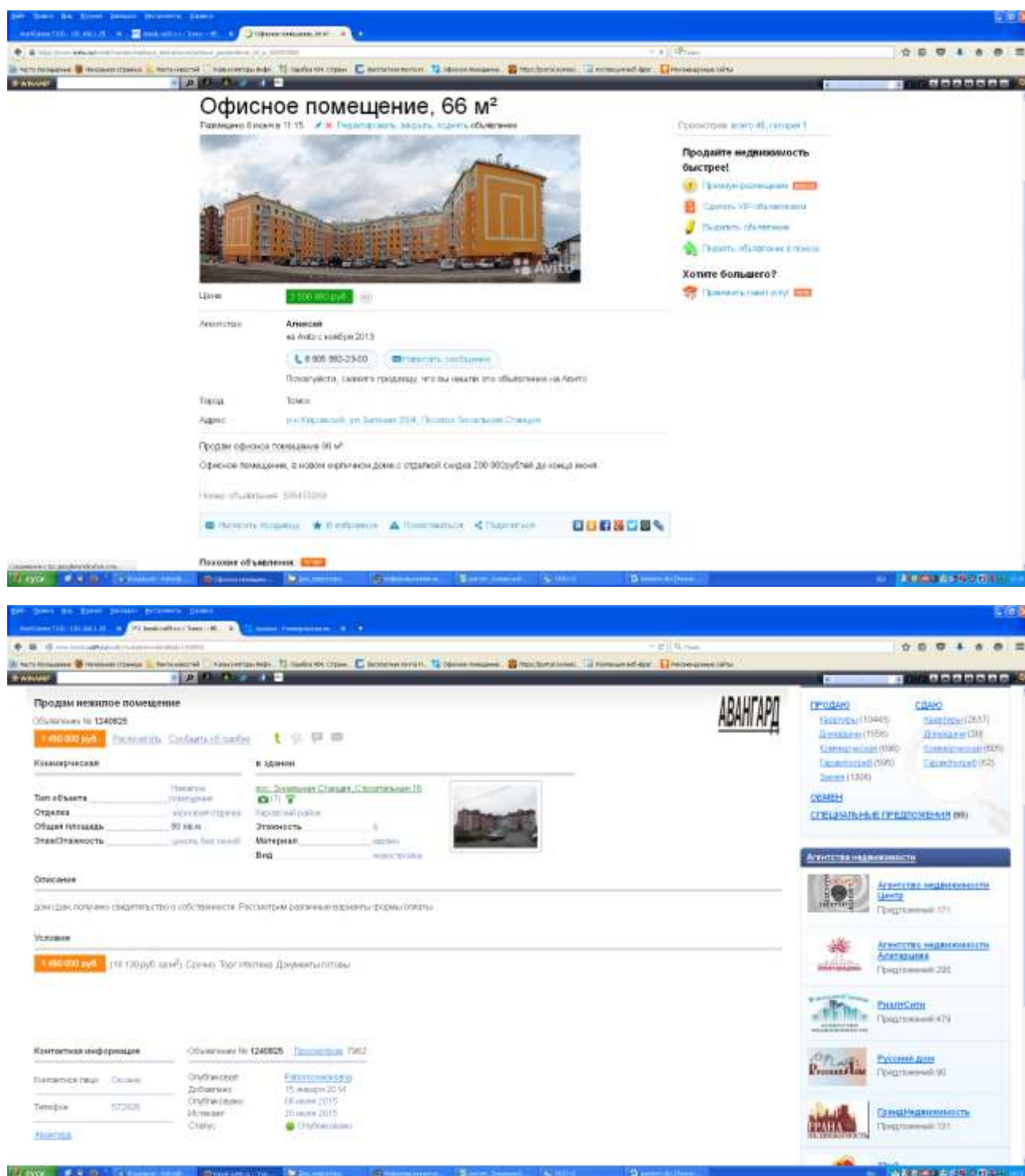




Фото 3-8. Оцениваемое нежилое помещение

Приложение №2

Источники информации



Скриншоты веб-страницы на сайте **WWW.MIR24.RU**, посвященной продаже недвижимости.

Верхняя часть (заголовок и меню):

- Дом, Земельный участок, Квартира, Коммерческая, Бизнес.
- Поиск: Поиск
- Меню: Главная, Каталог, Услуги, Контакты, О нас.

Основная часть (карточка объекта):

Коммерческая

Тип объекта: Новостройка
 Отделка: черновой
 Общая площадь: 98 кв.м.
 Этажность: 10-й этаж

В здании:

Уч. Земельный участок, Собственность
 Типовой
 Этажность: 10
 Материал: кирпич
 Вид: торговый

Описание:

Торгово-офисное помещение в новом доме на выезде в г. Зональный. Два этажа, высокие потолки, дом сдан и в полном объеме. 4 входных группы, общественный транспорт, парковка.

Условия:

1 800 000 руб. (18 100 руб./кв.м.)

Контактная информация:

Объявление № 2175569 Просмотры: 782

Контактное лицо: Евгений
 Опубликовано: 03.04.2015
 Обновлено: 24.04.2015
 Телефон: 8803372

Нижняя часть (карточка объекта):

Тип объекта: Новостройка
 Отделка: в отделке
 Общая площадь: 41.15 кв.м.
 Этажность: 10-й этаж

В здании:

Уч. Земельный участок, Собственность
 Типовой
 Этажность: 10
 Материал: кирпич
 Вид: торговый

Описание:

Средняя цена. Отделка: входные двери, пластиковые окна, обои на стенах, плитка, напольный паркет, сантехника (униты), кухонная зона с раковиной и плитой. Для каждого этажа.

Условия:

1 800 000 руб. (18 100 руб./кв.м.) Срочно

Контактная информация:

Объявление № 1576339 Просмотры: 6251

Контактное лицо: Евгений
 Опубликовано: 10.04.2014
 Обновлено: 14.04.2015
 Телефон: 8803372

Правая часть (сайдбар):

ОБЪЕКТЫ
 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ (РР)

Активная недвижимость:

- Агентство недвижимости Центр Предложений: 172
- Агентство недвижимости Аполлония Предложений: 294
- RealtyCity Предложений: 479
- Русский дом Предложений: 90
- ГрандНедвижимость Предложений: 132
- 32x Предложений: 102
- Орион Предложений: 194
- ГРЕЦИЯ Предложений: 139

Скриншоты веб-страниц с сайта недвижимости, показывающие детали объектов и условия сделки.

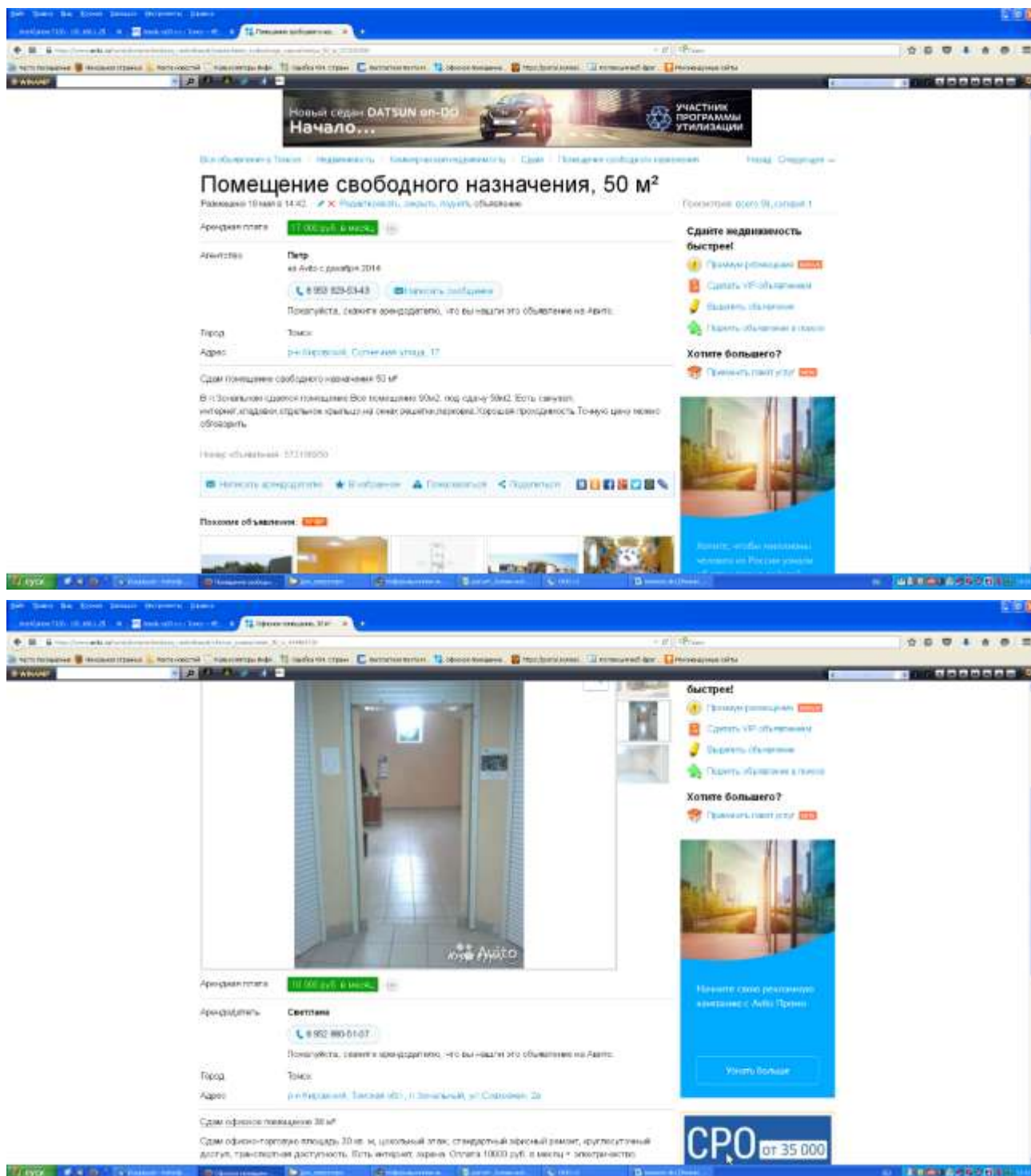
Объект 1:

- Тип объекта: Коммерческое
- Общая площадь: 32 кв.м
- Этажность: 1 этаж
- Описание: Сдается нежилая комната 32 м2 в центре микрорайона, стильный вид, удобный ремонт, пластиковые окна и двери, арматурный потолок, толстые стены, сантехника, отопление, парковка.
- Условия: 10 000 руб. (500 руб. за м2). Коммунальные услуги включены в цену.
- Контактная информация: Объявление № 2171257, Телефон: 1611 6073747.

Объект 2:

- Тип объекта: Коммерческое
- Общая площадь: 30 кв.м
- Этажность: 1 этаж
- Описание: Сдается в аренду торговая офисная площадь 30-32 кв.м на территории Суворовского «Мира» в Зональном, ул. Зетина 31. Подходят любые варианты планировки в зависимости от назначения. Цена аренды договорная. Жилый район, удобный выезд, хорошая проходимость. Подходит под размещение аптеки, детского магазина, кафе, ресторана, магазина товаров для дома, детской одежды и спортивного инвентаря и т.д. Есть 300 кв.м парковки по асфальту и другим видам покрытия. Предложения от собственника 977-811 3-823-401, 35-21 Ксения Александровна.
- Условия: 10 000 руб. (500 руб. за м2). Коммунальные услуги включены в цену. Срок: 1 год.
- Контактная информация: Объявление № 164666, Телефон: 164666.

Правая панель содержит список активных предложений от различных агентств недвижимости.



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 ОКФС | Характеристика объекта |
|---------------|--|-------------|------------|--|--|-----------|---|
| 001976100 | Нежилое помещение пос. Зональная станция, ул. Солнечная 17-118 | 1993 | 31.05.1999 | 143937,00 | 137633,16 | 110001010 | Помещение сдано в аренду ООО УК "Зональное", расположено на I этаже 6-ти этажного жилого дома. Общая площадь 32,9 кв.м. Площадь застройки, 43,6 кв.м.; Высота, м 3,1; Строительный объем 135 куб.м. Характеристика жилого дома по месту расположения квартиры: Фундамент: свайный, материал стен: кирпич, перекрытия: железобетонные плиты, кровля металлическая. |

И.о. заместителя директора

Руководитель УКГ



А.С. Федулов

С.Л. Зеленева

Масон Елена Юрьевна
27-26-43 (3-26-43 гал)

РОССИЙСКАЯ

ФЕДЕРАЦИЯ

069959

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:

"13" марта 2007 года

Документы-основания: Постановление №33-с от 15.04.1994г., выдано Администрацией Томского района

Постановление №1064-з от 30.12.1992г., выдано Администрацией Томского района

Акт приемки в эксплуатацию государственной приемочной комиссией законченного строительством (реконструкцией) здания (сооружения) жилищно-гражданского назначения от 27.12.1992г

Акт приемки в эксплуатацию государственной приемочной комиссией законченного строительством (реконструкцией) здания (сооружения) жилищно-гражданского назначения от 13.04.1994г

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: Россия, Томская область, г. Томск, Фрунзе проспект, д. 9; юридический адрес: Россия, Томская область, г. Томск, Фрунзе проспект, д. 9

Вид права: Собственность

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 32,90 кв.м, этаж: 1, номера на поэтажном плане 1007-1011

Адрес объекта: Томская область, Томский район, пос. Зональная Станция, Солнечная улица, д. 17

Кадастровый (или условный) номер: 70-70-03/030/2007-502

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" марта 2007 года сделана запись регистрации № 70-70-03/030/2007-502

Государственный регистратор

Чех О.П.

Копия Сервис
В.И.И.И.И.



Чех
(подпись)

Серия 70АВ 069959

Приложение №4

Копии документов Исполнителя и Оценщика