



Общество с ограниченной ответственностью  
«НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»

Россия, 660028, г. Красноярск, пр. Свободный 59 "А" тел. (факс) 8(3912) 900-376

ООО «НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»

## **ОТЧЕТ № 017032**

**об оценке объектов оценки – недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, гор. Северск, принадлежащего АО «Спецтеплохиммонтаж».**  
**(Том № 1)**

Дата оценки – 05 июня 2017 г.

Дата составления отчета – 26 июня 2017 года.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Независимая оценка»

Генеральный директор:

**Н.Е. Шестопалова**

**26.06.2017 г.**  
**г. Красноярск**

*Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, выдана Шестопаловой Н.Е., о включении в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 г.*

*Ответственность юридического лица застрахована в ООО «ПРОМИНСТРАХ» (Страховой полис № СОЦД-15-000167-24 действителен с 18 декабря 2015 года по 17 декабря 2016 г., с 17 декабря 2016 года действует полис № СОЦД-16-000326-24 действителен с 18 декабря 2016 года по 17 декабря 2017г..)*

*Ответственность оценщика Шестопаловой Н.Е. застрахована в ООО «ПРОМИНСТРАХ» (Полис № № СОЦД-16-000242-24, срок действия с 23 июня 2016 года по 22 июня 2017 года. С 23 июня 2017 года действует полис № СОЦД-17-000392-24, срок действия с 23 июня 2017 года по 22 июня 2018 года).*



Общество с ограниченной ответственностью  
«НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА»

Россия, 660028, г. Красноярск, пр. Свободный 59 "А" тел. (факс) 8(3912) 900-376

В АО «Спецтеплохиммонтаж»

В соответствии с договором № 32 от 20 апреля 2017 года, оценщики ООО «Независимая оценка» произвели оценку рыночной стоимости объекта оценки, согласно представленной Вами документации и личного изучения объекта оценщиком.

Оценка объекта оценки проведена по состоянию на **05 июня 2017 года**.

Целью оценки является **определение рыночной стоимости** объекта, в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки и прочими нормативными актами в области оценочной деятельности.

**Рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, гор. Северск, по состоянию на 05 июня 2017 года, составляет:**

**88 895 000 руб.**

**(Восемьдесят восемь миллионов восемьсот девяносто пять тысяч) рублей.**

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Производственный корпус, площадью 2290,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	9 378 000,00
2	Административное нежилое здание, площадью 1311 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	8 962 000,00
3	Право аренды земельного участка, общей площадью 42840 кв.м., кадастровый № 70:22:010501:0020, по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4	6 281 000,00
	<b>ИТОГО объекты недвижимости на участке по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4</b>	<b>24 621 000,00</b>
4	Нежилое здание, площадью 921,10 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная, 9	6 378 000,00
5	Право аренды земельного участка, общей площадью 6442 кв.м., кадастровый № 70:22:010103:0249, по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная 9	3 514 000,00
	<b>ИТОГО объект недвижимости на участке по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная 9</b>	<b>9 892 000,00</b>
6	Нежилые помещения площадью 2079,50 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, просп. Коммунистический, 120, пом. У1	30 044 000,00
7	Гараж, площадью 2280,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение 6	8 226 000,00
8	Нежилое здание, площадью 806 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 5	3 464 000,00
9	Нежилое здание, площадью 432,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 4	5 535 000,00

10	Административное нежилое здание, площадью 429,30 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 2	3 656 000,00
11	Право аренды земельного участка, общей площадью 22834 кв.м., кадастровый № 70:22:010221:257, по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Тургенева 33а	3 457 000,00
	<b>ИТОГО</b> объекты недвижимости на участке по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Тургенева 33а	<b>24 338 000,00</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>88 895 000,00</b>

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Основанный на нашем опыте и профессиональных знаниях, анализ информации, полученной в результате исследования рынка и на деловых встречах, использован для оценки стоимости имущества и отражен в соответствующих разделах отчета.

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

Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО "Независимая оценка"

Н.Е. Шестопалова

**СОДЕРЖАНИЕ**

	Страница
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	13
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	15
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	19
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	34
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	47
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	129
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	130
ФОТОГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ПРАВООУСТАНОВЛИВАЮЩАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ПРИВЕДЕНА В ТОМЕ № 2, ЯВЛЯЮЩЕМСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ТОМА № 1 НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА.	

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 32 от 20 апреля 2017 года.		
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	№ п/п	Объект оценки	Инв. №
	1	Производственный корпус, площадью 2290,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	113
	2	Административное нежилое здание, площадью 1311 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	114
	3	Нежилое здание, площадью 921,10 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная, 9	138
	4	Нежилые помещения площадью 2079,50 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, просп. Коммунистический, 120, пом. У1	160
	5	Гараж, площадью 2280,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение 6	3567
	6	Нежилое здание, площадью 806 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 5	3568
	7	Нежилое здание, площадью 432,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 4	3593
	8	Административное нежилое здание, площадью 429,30 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 2	3592
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Приведены в таблице ниже		
<b>Итоговая величина стоимости объектов оценки</b>	<b>Приведена в таблице ниже</b>		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Настоящий Отчет и рыночная стоимость, определенная в нем, не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.		

№ п/п	Объект оценки	Инв. №	Результат оценки затратным подходом, руб.	вес	Результат оценки сравнительным подходом, руб.	вес	Результат оценки доходным подходом, руб.	вес	Согласованная стоимость, руб. (без учета НДС 18%)	Округленно, руб.
1	Производственный корпус, площадью 2290,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	113	12 553 000,00	0,20	8 584 407,00	0,80			9 378 125,60	9 378 000,00

2	Административное нежилое здание, площадью 1311 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	114			8 961 810,00	1,00			8 961 810,00	8 962 000,00
3	Право аренды земельного участка, общей площадью 42840 кв.м., кадастровый № 70:22:010501:0020, по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4				6 281 000,00	1,00			6 281 000,00	6 281 000,00
4	Нежилое здание, площадью 921,10 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная, 9	138			6 378 472,00	1,00			6 378 472,00	6 378 000,00
5	Право аренды земельного участка, общей площадью 6442 кв.м., кадастровый № 70:22:010103:0249, по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная 9				3 514 000,00	1,00			3 514 000,00	3 514 000,00
6	Нежилые помещения площадью 2079,50 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, просп. Коммунистический, 120, пом. У1	160			36 761 983,00	0,60	19 966 307,00	0,40	30 043 712,60	30 044 000,00
7	Гараж, площадью 2280,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение 6	3567	6 942 020,00	0,20	8 546 927,00	0,80			8 225 945,60	8 226 000,00
8	Нежилое здание, площадью 806 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 5	3568	3 365 318,00	0,20	3 488 154,00	0,80			3 463 586,80	3 464 000,00
9	Нежилое здание, площадью 432,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 4	3593	3 665 317,00	0,20	6 002 848,00	0,80			5 535 341,80	5 535 000,00

10	Административное нежилое здание, площадью 429,30 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 2	3592	3 312 994,00	0,20	3 741 682,00	0,80		3 655 944,40	3 656 000,00
11	Право аренды земельного участка, общей площадью 22834 кв.м., кадастровый № 70:22:010221:257, по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Тургенева 33а				3 457 000,00	1,00		3 457 000,00	3 457 000,00
	<b>ИТОГО</b>		<b>29 838 649,00</b>		<b>95 718 283,00</b>		<b>19 966 307,00</b>		<b>88 895 000,00</b>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки.	Объекты капитального строительства (здания).																											
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Объект оценки</th> <th>Инв. №</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Производственный корпус, площадью 2290,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7</td> <td>113</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Административное нежилое здание, площадью 1311 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Нежилое здание, площадью 921,10 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная, 9</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Нежилые помещения площадью 2079,50 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, просп. Коммунистический, 120, пом. У1</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Гараж, площадью 2280,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение 6</td> <td>3567</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Нежилое здание, площадью 806 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 5</td> <td>3568</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Нежилое здание, площадью 432,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 4</td> <td>3593</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Административное нежилое здание, площадью 429,30 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 2</td> <td>3592</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Объект оценки	Инв. №	1	Производственный корпус, площадью 2290,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	113	2	Административное нежилое здание, площадью 1311 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	114	3	Нежилое здание, площадью 921,10 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная, 9	138	4	Нежилые помещения площадью 2079,50 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, просп. Коммунистический, 120, пом. У1	160	5	Гараж, площадью 2280,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение 6	3567	6	Нежилое здание, площадью 806 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 5	3568	7	Нежилое здание, площадью 432,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 4	3593	8	Административное нежилое здание, площадью 429,30 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 2	3592
	№ п/п	Объект оценки	Инв. №																									
	1	Производственный корпус, площадью 2290,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	113																									
	2	Административное нежилое здание, площадью 1311 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	114																									
	3	Нежилое здание, площадью 921,10 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная, 9	138																									
	4	Нежилые помещения площадью 2079,50 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, просп. Коммунистический, 120, пом. У1	160																									
	5	Гараж, площадью 2280,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение 6	3567																									
	6	Нежилое здание, площадью 806 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 5	3568																									
	7	Нежилое здание, площадью 432,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 4	3593																									
8	Административное нежилое здание, площадью 429,30 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 2	3592																										
Характеристика объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	Основные характеристики нежилых зданий приняты на основании Кадастровых и технических паспортов нежилых зданий, а также на основании фотографических материалов.																											
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право собственности.																											

объекта оценки	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Как указано выше, оценка рыночной стоимости объектов оценки проводится исходя из права собственности на них. Объекты оценки находятся в залоге Банка ВТБ (ПАО). Оценка рыночной стоимости объектов оценки производится как свободных от ограничений и обременений.
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации объектов оценки на открытом рынке. Задачей оценки является информирование Заказчика о величине рыночной стоимости Объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей реализации объектов оценки на открытом рынке.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий отчет действителен только для целей и задач, указанных в отчете. Использование настоящего отчета в иных целях неправомерно.
Вид стоимости	<p>Определению подлежит рыночная стоимость объектов оценки.</p> <p><b>Рыночная стоимость</b> в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст.3) определяется следующим образом: это «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, т.е. когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>3. объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;</li> <li>4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей – либо стороны не было;</li> <li>5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ol> <p>Это определение соответствует также ФСО-2 «Цель оценки и виды стоимости».</p> <p>В соответствии с международными стандартами оценки, <i>рыночная стоимость</i> есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки <i>на дату оценки</i> в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.</p> <p>Это определение предполагает выполнение следующих условий:</p> <p>Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных</p>

	<p>покупателей.</p> <p>Разумность действий сторон оценки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.</p> <p>Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.</p> <p>Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершать сделку.</p>
Дата оценки.	05.06.2017
Допущения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых основана оценка, приведены п. 7 Отчета об оценке.
Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость Объекта оценки	Оценке подлежит точная величина рыночной стоимости объектов капитального строительства, поэтому Оценщиком не приводятся границы интервала, в которых может находиться данная стоимость на дату оценки.

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалисту и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

2. Оценка Объектов проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов оценки РОО ССО РОО-2015 (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»).

4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

5. Оценщик имеет в своем штате специалиста, для которого данное место работы является основным, и который имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

6. Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика.

Генеральный директор  
Оценщик I категории  
ООО «Независимая оценка»

Н.Е. Шестопалова

### 4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Процесс оценки — это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика — определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Результат суммарного воздействия всех выявленных факторов на стоимость объекта отражен в итоговом суждении.

Процедура оценки теоретически включает следующие этапы:

Основной задачей *первого этапа* процесса оценки следует считать определение цели оценки, или, в общем виде, идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с Заказчиком выбора соответствующего данной цели требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений Заказчика относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных подходов и методов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации.

*Третий этап* процесса оценки заключается в сборе и подтверждении (верификации) той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта оценки. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее достаточности, полезности и актуальности. Работа обычно ведется по двум направлениям: сбор и анализ общих данных, характеризующих экономические, социальные, природные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта; сбор и анализ специальных данных, представляющих собой детальную информацию об объекте оценки и сопоставимых объектах.

*Четвертый этап* является основным с точки зрения получения методически обоснованного заключения о стоимости объекта с применением в общем случае трех подходов к оценке (затратного, сравнительного и доходного), опирающихся на выводы, полученные из анализа собранной информации.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления, либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Подход основывается на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект сумму, большую чем величина полных издержек на создание объекта аналогичной полезности.

**Сравнительный (рыночный) подход** наиболее применим для тех объектов, которые имеют развитый вторичный рынок. Применяя сравнительный подход, необходимо:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по единицам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

- скорректировать единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок, и привести объяснения того, при каких условиях значения корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единиц сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

- согласовать результаты корректирования единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Подход предполагает, что разумный покупатель изучает рынок и ориентируется на средние рыночные цены, отражающие соотношение спроса и предложения на рынке данного объекта на дату оценки.

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

Каждый из указанных подходов имеет определенные ограничения в сфере применения, оказывающие влияние на степень достоверности результата расчета рыночной стоимости конкретного объекта.

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком по возможности всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор метода или отказ от него должен быть мотивирован.

*Пятый этап* процесса оценки заключается в проведении процедуры согласования результатов, полученных при применении уместных подходов к оценке. Используемые методы дают в общем случае различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с позиций трех концепций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются: несовершенство рынка, неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок и т.д. Наиболее предпочтительным вариантом согласования для целей оценки является взвешенное усреднение результатов, полученных с применением различных подходов.

Все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся в заключительном этапе согласования воедино и излагаются в виде отчета об оценке.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- изучение документации на объект оценки, представленной Заказчиком;
- осмотр объекта оценки. На данном этапе произведен осмотр, фотографирование объекта оценки, сбор документации на объект оценки и пр.;
- сбор данных: о продажах аналогичных объектов на рынке Томской области; об аренде аналогичных объектов; о затратах на строительство подобных объектов;
- анализ наиболее эффективного использования объекта;
- оценка рыночной стоимости имущества затратным, сравнительным и доходным подходами или обоснование отказа от их использования;
- определение итоговой величины рыночной стоимости имущества путем согласования результатов оценки, полученных использованными подходами;
- написание отчета — на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде отчета.

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о Заказчике оценки	Акционерное общество «Спецтеплохиммонтаж», Томская область, гор. Северск, 2/4, 7. ИНН 7024002585, КПП 702401001. ОГРН 1027001683983
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Независимая оценка», 660028, г. Красноярск, пр. Свободный, 59 «А», ИНН/КПП 2463200770/246301001. Р/сч. 40702810800110100231 в АКБ «Енисей» (ОАО), к/сч. 30101810800000000795, БИК 040407795. ОГРН 1072468011681, дата присвоения 22 октября 2007 года. Требование о независимости выполнено.
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке	Шестопалова Нина Евгеньевна, член ООО «Российское Общество Оценщиков», Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 16 апреля 2010 года, внесена в реестр оценщиков за регистрационным № 00311 от 09 июля 2007 года. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 430090 от 22 июля 2002 года, Удостоверение о повышении квалификации в области оценочной деятельности рег. № 1024 от 22 июня 2011 года. Ответственность оценщика застрахована ООО «Проминстрах», Красноярским филиалом (Полис № СОЦД-16-000242-24, срок действия с 23 июня 2016 года по 22 июня 2017 года, страховая сумма – 100000000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп). Стаж работы в оценочной деятельности — 13 лет. Номер контактного телефона:

	89029433408. Почтовый адрес: 660028 гор. Красноярск пр-т Свободный д. 59 «А» оф. 3-42. Адрес электронной почты: <a href="mailto:900376@mail.ru">900376@mail.ru</a> .
Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов	-

## 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

### Основные предположения.

При выполнении настоящей работы мы исходили из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.

*Настоящий отчет об оценке выражает профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки.*

Мнение оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости оцениваемых объектов *действительно только на дату оценки*. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самих объектов, их ближайшего окружения, а также политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов оценки. Однако в соответствии со Стандартами *результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев, следующих за датой составления отчета*.

Оценка была произведена *только для указанных целей* строго в соответствии с договором на оценку и техническим заданием. Настоящий отчет действителен *только в полном объеме*. Заключение о рыночной стоимости действительно *только для объектов в целом* и не может использоваться для оценки их составных частей.

### Ограничения и предположения, относящиеся к оцениваемым правам.

Оценка рыночной стоимости имущества проводится исходя из права собственности на него. Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке *стандарт рыночной стоимости*. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность представленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты. Предполагается, что оцениваемая собственность свободна от каких-либо претензий или правовых ограничений (обременений), кроме оговоренных в отчете.

### Предположения, касающиеся информации об объекте и объеме проводимых исследований.

*Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной*. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, представленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, поэтому по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

Оценщик провел визуальную инспекцию объектов оценки. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить

которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.

#### **Специальные допущения и ограничения.**

Специальные допущения (ограничения) отсутствуют.

#### **Условия проведения оценки, определяемые этическими нормами оценщиков.**

*В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика.* Он также не может разглашать содержание данного отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

*От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по специальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.*

Оценщик подтверждает, что проведенный им анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений. В своих действиях *Оценщик выступал как независимый исполнитель.* Размер его вознаграждения ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

#### **Заключительные положения.**

Исполнитель утверждает, что оценка выполнена и настоящий отчет подготовлен в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция) и Федеральных стандартов оценки (ФСО 1-3,4,7), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ №№ 297-299 от 20.05.15 г., Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508, Приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года № 611, Исполнитель утверждает также, что привлеченный для выполнения данной работы персонал соответствует существующим требованиям, установленным Российским законодательством.

Изложенные выше основные допущения и ограничивающие условия подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовок и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объекты оценки переходят другому лицу.

*Особых допущений (визуальный осмотр объекта оценки не проводился, определение специального вида стоимости и др.), нет.*

#### **7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ (ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ) СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.**

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (действующая редакция); Федеральным законом Российской Федерации от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 297, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 298, ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 г. № 299, ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.

№ 611, Сводом стандартов оценки РОО ССО РОО-2015 (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»). Обоснованием применения Федеральных стандартов является обязательность их применения на территории Российской Федерации. Обоснованием применения ССО РОО-2015 является обязательность их применения членами РОО.

## 8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Под **оценочной деятельностью** (ст. 3 № 135-ФЗ [4]) понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

**Оценщик (субъект оценочной деятельности)** (ст. 4 № 135-ФЗ [4]) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”.

**Проведение оценки включает следующие этапы** (п. 23 ФСО № 1 [5]):

- 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.

К **объектам оценки** (п. 3 ФСО № 1 [5]) относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта оценки** (п. 4 ФСО № 1 [5]) определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки**, определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие **виды стоимости объекта оценки** (п. 5 ФСО № 2 [6]): **рыночная стоимость**; **инвестиционная стоимость**; **ликвидационная стоимость**; **кадастровая стоимость** (п. 5 ФСО № 2 [6]).

Под **рыночной стоимостью объекта оценки** (ст. 3 № 135-ФЗ [4]; п. 6 ФСО № 2 [6]) понимается 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО № 2 [6]). Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешения имущественных споров и в иных случаях."

**Кадастровая стоимость** – под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998г. N 135-ФЗ в ред. от 03.07.2016г.

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** (п. 7 ФСО № 2 [6]): это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

При определении **ликвидационной стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

**Итоговая стоимость объекта оценки** (п. 6 ФСО № 1 [5]) определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании *подходов к оценке* и обоснованного оценщиком *согласования (обобщения) результатов*, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** (п. 7 ФСО № 2 [6]) представляет собой совокупность *методов оценки*, объединенных общей методологией. **Методом оценки** (п. 7 ФСО № 2 [6]) является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Основными подходами**, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО №1[5]).

**Доходный подход** (п. 15-17 ФСО №1 [5]) – это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

**Сравнительный подход** (п.п. 12-14 ФСО № 1 [5]) – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

**Затратный подход** (п.п. 18-20 ФСО № 1 [5]) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с п. 25 ФСО №1: «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).»

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** (п. 8 ФСО № 1 [5]) это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения

тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** (п. 9 ФСО № 1 [5]) – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

**Объект-аналог** (п. 10 ФСО №1[5]) - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Земельный участок** – часть земной поверхности, включающая почвенный слой, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

**Улучшения** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменений рельефа, внесение удобрений и т.д.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Наиболее эффективное использование объекта оценки** (п. 12-21 ФСО №7[6]) .

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического

использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

**Отчет об оценке** (п. 3 ФСО № 3 [7]) представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Под **экспертизой отчета** (ст.17.1 Федерального закона N 135-ФЗ) понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете. Экспертиза отчета проводится на добровольной основе на основании договора между заказчиком экспертизы и саморегулируемой организацией оценщиков.

## **9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.**

### **9.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

При описании объектов оценки Оценщик принимал во внимание следующие источники информации:

№ п/п	Объект оценки	Представленные документы на объект оценки
1	Производственный корпус, площадью 2290,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	Свидетельство о государственной регистрации права от 17 декабря 2008 года 70 АБ 264789 Акт о приемке в эксплуатацию от ноября 1992 года Технический паспорт здания Договор аренды земельного участка № 184 от 07 апреля 2006 года с изменениями дополнениями
2	Административное нежилое здание, площадью 1311 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	Свидетельство о государственной регистрации права от 29 августа 2007 года 70 АБ 124001
3	Нежилое здание, площадью 921,10 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная, 9	Договор аренды земельного участка № 322 от 01 июня 2016 года Технический паспорт здания магазина «Строитель»

4	Нежилые помещения площадью 2079,50 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, просп. Коммунистический, 120, пом. У1	Свидетельство о государственной регистрации права от 08 мая 2007 года 70 АБ 077975 Договор купли-продажи № 164 от 08 мая 2007 года Технический паспорт встроенно-пристроенного помещения, составленный по состоянию на 28.02.2007
5	Гараж, площадью 2280,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение 6	Свидетельство о государственной регистрации права от 11 июля 2007 года 70 АБ 094942 Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.06.2007 г. Технический паспорт здания, составленный по состоянию на 26.04.2006 Договор аренды земельного участка № 108 от 16 февраля 2009 года с дополнениями
6	Нежилое здание, площадью 806 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 5	Свидетельство о государственной регистрации права от 11 июля 2007 года 70 АБ 094939 Договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.06.2007 г. Технический паспорт здания, составленный по состоянию на 26.04.2006
7	Нежилое здание, площадью 432,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 4	Свидетельство о государственной регистрации права от 29 августа 2007 года 70 АБ 096000 Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2007 г. Технический паспорт здания, составленный по состоянию на 26.04.2006
8	Административное нежилое здание, площадью 429,30 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 2	Свидетельство о государственной регистрации права от 29 августа 2007 года 70 АБ 124001 Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.07.2007 г. Технический паспорт здания, составленный по состоянию на 26.04.2006

### 9.2 Сведения об имущественных правах.

Объекты оценки – нежилые здания и помещения на текущую дату являются собственностью АО «Спецтеплохиммонтаж».

Акционерное общество «Спецтеплохиммонтаж», Томская область, гор. Северск, 2/4, 7. ИНН 7024002585, КПП 702401001. ОГРН 1027001683983.

Земельные участки под объектами оценки являются муниципальной собственностью и переданы АО «Спецтеплохиммонтаж» в аренду.

### 9.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.

Объекты оценки находятся в залоге Банка ВТБ (ПАО). Оценка рыночной стоимости объектов оценки производится как свободных от ограничений и обременений.

### 9.4. Сведения о физических свойствах объектов оценки.

#### Характеристика местоположения объектов оценки.

Объекты оценки расположены ЗАТО Северск, гор. Северск Томской области.

Се́верск— город (с 1954) в Томской области. Административный центр закрытого административно-территориального образования Городской округ ЗАТО Северск.

Население — 108 134 чел. (2016). Площадь территории ЗАТО Северск — 48565 га.

Географически Северск лежит на правом берегу реки Томи в двенадцати с небольшим километрах от областного центра — г. Томска.

Город обнесён колючей проволокой с шестью КПП. Охрана ограждения обеспечивается войсковыми частями 3478, 3480, 3481. Выдача пропусков контролируется режимно-секретным отделом. В город ведут три автомобильные дороги, на которых расположены Центральный, Сосновский и Чернильщиковский контрольно-пропускные пункты. Ещё три пункта пропуска находятся в черте города для выхода на набережную Томи.

Характеристика нежилых зданий и помещений, земельных участков приведена в таблицах ниже.

Табл.9.1 Характеристика нежилого здания, производственный корпус, кадастровый № 70:22:0010401:645.

Характеристика объекта	Описание
Использование на дату оценки	Производственное
Регион	Томская область
Район	-
Адрес	ЗАТО Северск, гор. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7
Лит.	Е,Е1
Право на объект оценки	Право собственности
Техническая документация на объект оценки	Технический паспорт
Год постройки объекта	1992
Число этажей	1
Общая площадь, м2	2290,40
Строительный объем, м3	28940,00
Площадь застройки, м2	2406,90
Высота здания внутренняя, м.	Переменная
Техническое состояние по данным осмотра	Техническое состояние нежилого здания на дату оценки – среднее, пригодное для эксплуатации, требующее ремонтных работ местами.
Группа капитальности	I
Фундаменты	Железобетонные
Стены	Кирпичные, металлические
Перекрытия	Металлические
Кровля	Совмещенная с рулонным покрытием
Полы	Бетонные
Оконные проемы	Двойные створные
Дверные проемы	Металлические ворота, простые
Внутренняя отделка	Простая (штукатурка, окраска)
Инженерное обеспечение	В наличии электроснабжение, отопление, водопровод, канализация
Сведения об износе объекта оценки	Объект оценки построен в 1992 году, на дату оценки срок службы составляет 25 лет. Нормативный срок службы для

	зданий из металлоконструкций – 50 лет ( <a href="http://www.sendvichpaneli.ru/likbez/169-zdaniya-iz-metallokonstruksij-i-sendvich-panelej">http://www.sendvichpaneli.ru/likbez/169-zdaniya-iz-metallokonstruksij-i-sendvich-panelej</a> ). Таким образом, физический износ объекта оценки составляет: $25 \text{ лет} / 50 \text{ лет} \times 100\% = 50\%$ .
Сведения об устареваниях объекта оценки	Оцениваемое здание соответствует основным требованиям, предъявляемым к подобным зданиям и помещениям на дату оценки, признаки функционального износа здания не выявлены. Внешний износ объекта оценки выражается в особенностях расположения объекта оценки на территории закрытого территориального образования, что может негативно повлиять на спрос.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены
Балансовая, остаточная стоимости здания	2 335 403,30

Табл.9.2 Характеристика нежилого административного здания, кадастровый № 70:22:0010401:215.

Характеристика объекта	Описание
Использование на дату оценки	Административное
Регион	Томская область
Район	-
Адрес	ЗАТО Северск, гор. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7
Лит.	Б
Право на объект оценки	Право собственности
Техническая документация на объект оценки	Технический паспорт
Год постройки объекта	Точный год постройки неизвестен
Число этажей	3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1311,00
Строительный объем, м <sup>3</sup>	Данные отсутствуют
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Данные отсутствуют
Высота здания наружная, м.	Данные отсутствуют
Техническое состояние по данным осмотра	Техническое состояние нежилого здания на дату оценки – среднее, пригодное для эксплуатации, требующее ремонтных работ местами.
Группа капитальности	I
Фундаменты	Железобетонные

Стены	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты
Кровля	Совмещенная с рулонным покрытием
Полы	Бетонные, дощатые
Оконные проемы Дверные проемы	Двустворные окрашенные, пластиковые стеклопакеты Деревянные простые, металлические окрашенные, металлопластиковые
Внутренняя отделка	Простая (штукатурка, окраска, обои, линолеум)
Инженерное обеспечение	В наличии электроснабжение, отопление, водопровод, канализация
Сведения об износе объекта оценки	Точный год постройки здания неизвестен. Эффективный возраст на дату оценки – не менее 30 лет. Нормативный срок службы для зданий обыкновенных кирпичных II группы капитальности – 120 лет (ВСН 53-86 (р), данные <a href="http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij">http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij</a> ). Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Срок полезной жизни объекта составляет: 120 лет x 70% = 84 года. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет: $30 \text{ лет} / 84 \text{ года} \times 100\% = 36\%$ .
Сведения об устареваниях объекта оценки	Оцениваемое здание соответствует основным требованиям, предъявляемым к подобным зданиям и помещениям на дату оценки, признаки функционального износа здания не выявлены. Внешний износ объекта оценки выражается в особенностях расположения объекта оценки на территории закрытого территориального образования, что может негативно повлиять на спрос.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены
Балансовая, остаточная стоимости здания	567 415,75

Описание земельного участка под объектами, Автодорога 2/4.

Характеристики объекта оценки	
Информация по земельному участку	
Правообладатель	Муниципальная собственность, представлен в аренду АО «Спецтеплохиммонтаж»
Оцениваемые права	Право аренды
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровый номер	70:22:010501:0020

Разрешённое использование /назначение/ земель	Для производственной деятельности
Фактическое использование	Размещение производственно-складских зданий
Коммуникации	К оцениваемому участку на дату оценки были подведены инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
Площадь участка (кв. м)	42840,00
Рельеф участка	ровный, спокойный
Кадастровая стоимость участка руб./м <sup>2</sup>	346,50
Кадастровая стоимость участка рублей	14 844 085,60
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не выявлены.

Табл.9.3 Характеристика нежилого здания магазина «Строитель», кадастровый № 70:22:0010802:2988.

Характеристика объекта	Описание
Использование на дату оценки	Торговое
Регион Район Адрес Лит.	Томская область - ЗАТО Северск, гор. Северск, ул. Транспортная, 9 А
Право на объект оценки	Право собственности
Техническая документация на объект оценки	Технический паспорт
Год постройки объекта	1953
Число этажей	1
Общая площадь, м <sup>2</sup>	921,10
Строительный объем, м <sup>3</sup>	5123,00
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	1113,70
Высота здания наружная, м.	4,60
Техническое состояние по данным осмотра	Техническое состояние нежилого здания на дату оценки – среднее, пригодное для эксплуатации, требующее ремонтных работ местами.
Группа капитальности	I
Фундаменты	Железобетонные
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Деревянные
Кровля	Двускатная шиферная
Полы	Мозаичная плитка, бетон, линолеум
Оконные проемы Дверные проемы	Двустворные окрашенные, пластиковые стеклопакеты Деревянные простые, металлические
Внутренняя отделка	Простая (штукатурка, окраска, обои, линолеум)
Инженерное обеспечение	В наличии электроснабжение, отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация

Сведения об износе объекта оценки	<p>Год постройки здания - 1953. Хронологический возраст на дату оценки – 64 года. Нормативный срок службы для зданий обыкновенных кирпичных II группы капитальности – 120 лет (ВСН 53-86 (р), данные <a href="http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij">http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij</a>). Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Срок полезной жизни объекта составляет: 120 лет x 70% = 84 года. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет:</p> $64 \text{ года} / 84 \text{ года} \times 100\% = 76\%.$
Сведения об устареваниях объекта оценки	<p>Оцениваемое здание соответствует основным требованиям, предъявляемым к подобным зданиям и помещениям на дату оценки, признаки функционального износа здания не выявлены.</p> <p>Внешний износ объекта оценки выражается в особенностях расположения объекта оценки на территории закрытого территориального образования, что может негативно повлиять на спрос.</p>
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены
Балансовая, остаточная стоимости здания	0,00

Описание земельного участка под зданием магазина.

Характеристики объекта оценки	
Информация по земельному участку	
Правообладатель	Муниципальная собственность, представлен в аренду АО «Спецтеплохиммонтаж»
Оцениваемые права	Право аренды
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровый номер	70:22:010103:0249
Разрешённое использование /назначение/ земель	Для эксплуатации и обслуживания магазина
Фактическое использование	Размещение магазина
Коммуникации	К оцениваемому участку на дату оценки были подведены инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
Площадь участка (кв. м)	6442,00
Рельеф участка	ровный, спокойный
Кадастровая стоимость участка руб./м <sup>2</sup>	5247,92
Кадастровая стоимость участка рублей	33 807 100,64
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не выявлены.

Табл.9.4 Характеристика встроенно-пристроенных нежилых помещений, кадастровый № 70:22:0010802:2988.

Характеристика объекта	Описание
Использование на дату оценки	Торговое, офисное
Регион	Томская область
Район	-
Адрес	ЗАТО Северск, гор. Северск, пр. Коммунистический 120, пом. У1
Лит.	А1,А3
Право на объект оценки	Право собственности
Техническая документация на объект оценки	Технический паспорт
Год постройки объекта	1983
Число этажей	Помещения расположены в подвале, на 1,2 этажах здания
Общая площадь, м2	2079,50, в том числе 1 этаж – 1140,50 кв.м., 2 этаж – 367,40 кв.м., подвал – 571,60 кв.м.
Строительный объем, м3	10344,00
Площадь застройки, м2	1431,90
Высота внутренняя, м.	Переменная
Техническое состояние по данным осмотра	Техническое состояние нежилого помещения на дату оценки– среднее, пригодное для эксплуатации, требующее ремонтных работ.
Группа капитальности	I
Фундаменты	Железобетонные
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты
Кровля	Рулонная, совмещенная с перекрытием
Полы	Бетонная плитка, кафельная плитка, линолеум
Оконные проемы	Двустворные окрашенные, пластиковые стеклопакеты
Дверные проемы	Деревянные простые, металлические
Внутренняя отделка	Простая (штукатурка, окраска, обои, кафельная плитка)
Инженерное обеспечение	В наличии электроснабжение, отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация
Сведения об износе объекта оценки	Год постройки здания, где расположено помещение - 1983. Хронологический возраст на дату оценки – 34 года. Нормативный срок службы для зданий обыкновенных кирпичных II группы капитальности – 120 лет (ВСН 53-86 (р), данные <a href="http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij">http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij</a> ). Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Срок полезной жизни объекта составляет: 120 лет x 70% = 84 года. Таким образом, физический износ

	объекта оценки составляет: 34 года / 84 года x 100% = 40%.
Сведения об устареваниях объекта оценки	Оцениваемое помещение соответствует основным требованиям, предъявляемым к подобным зданиям и помещениям на дату оценки, признаки функционального износа здания не выявлены. Внешний износ объекта оценки выражается в особенностях расположения объекта оценки на территории закрытого территориального образования, что может негативно повлиять на спрос.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены
Балансовая, остаточная стоимости	3 155 136,62

Право на земельный участок, приходящийся на помещение, не оформлено. Согласно п.2 ст. 36 ЗК РФ, в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность владельцев помещений в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством, а именно ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации».

Табл.9.5 Характеристика нежилого здания, гараж, кадастровый № 70:22:0010221:82.

Характеристика объекта	Описание
Использование на дату оценки	Производственное
Регион	Томская область
Район	-
Адрес	ЗАТО Северск, гор. Северск, ул. Тургенева 33А, строение
Лит.	№ 6 3
Право на объект оценки	Право собственности
Техническая документация на объект оценки	Технический паспорт
Год постройки объекта	Данные отсутствуют
Число этажей	1
Общая площадь, м2	2280,40
Строительный объем, м3	14287,00
Площадь застройки, м2	2442,20
Высота здания внутренняя, м.	5,5 м.
Техническое состояние по данным осмотра	Техническое состояние нежилого здания на дату оценки – среднее, пригодное для эксплуатации, требующее

	ремонтных работ местами.
Группа капитальности	I
Фундаменты	Железобетонные
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты
Кровля	Совмещенная с рулонным покрытием
Полы	Бетонные
Оконные проемы Дверные проемы	- Металлические ворота, простые
Внутренняя отделка	Простая (штукатурка, окраска)
Инженерное обеспечение	В наличии электроснабжение, отопление
Сведения об износе объекта оценки	Точный год постройки объекта оценки на дату оценки неизвестен. Нормативный срок службы для зданий обыкновенных кирпичных II группы капитальности – 120 лет (ВСН 53-86 (р), данные <a href="http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy">http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy</a> ). Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Срок полезной жизни объекта составляет: 120 лет x 70% = 84 года. На дату составления технического паспорта (2006 г.) физический износ здания определен в 26%. На дату оценки физический износ здания не превышает 40%.
Сведения об устареваниях объекта оценки	Оцениваемое здание соответствует основным требованиям, предъявляемым к подобным зданиям и помещениям на дату оценки, признаки функционального износа здания не выявлены. Внешний износ объекта оценки выражается в особенностях расположения объекта оценки на территории закрытого территориального образования, что может негативно повлиять на спрос.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены
Балансовая, остаточная стоимости здания	1 909 779,01

Табл.9.6 Характеристика нежилого здания, ПММ, кадастровый № 70:22:0010221:89.

Характеристика объекта	Описание
Использование на дату оценки	Производственное
Регион	Томская область

Район	-
Адрес	ЗАТО Северск, гор. Северск, ул. Тургенева 33А, строение № 5
Лит.	Ж
Право на объект оценки	Право собственности
Техническая документация на объект оценки	Технический паспорт
Год постройки объекта	Данные отсутствуют
Число этажей	2
Общая площадь, м <sup>2</sup>	806,00
Строительный объем, м <sup>3</sup>	6093,00
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	696,40
Высота здания внутренняя, м.	8,70 м.
Техническое состояние по данным осмотра	Техническое состояние нежилого здания на дату оценки – среднее, пригодное для эксплуатации, требующее ремонтных работ местами.
Группа капитальности	I
Фундаменты	Железобетонные
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Ж/б плиты
Кровля	Совмещенная с рулонным покрытием
Полы	Бетонные
Оконные проемы Дверные проемы	Двустворные окрашенные Металлические ворота, простые
Внутренняя отделка	Простая (штукатурка, окраска, линолеум)
Инженерное обеспечение	В наличии электроснабжение, отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация
Сведения об износе объекта оценки	Точный год постройки объекта оценки на дату оценки неизвестен. Нормативный срок службы для зданий обыкновенных кирпичных II группы капитальности – 120 лет (ВСН 53-86 (р), данные <a href="http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij">http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij</a> ). Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Срок полезной жизни объекта составляет: 120 лет x 70% = 84 года. На дату составления технического паспорта (2006 г.) физический износ здания определен в 26%. На дату оценки физический износ здания не превышает 40%.
Сведения об устареваниях объекта оценки	Оцениваемое здание соответствует основным требованиям, предъявляемым к подобным зданиям и помещениям на дату оценки, признаки функционального износа здания не выявлены. Внешний износ объекта оценки выражается в

	особенностях расположения объекта оценки на территории закрытого территориального образования, что может негативно повлиять на спрос.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены
Балансовая, остаточная стоимости здания	984 718,79

Табл.9.7 Характеристика нежилого здания столовой, кадастровый № 70:22:0010221:76.

Характеристика объекта	Описание
Использование на дату оценки	Бытовое, административно-бытовое
Регион	Томская область
Район	-
Адрес	ЗАТО Северск, гор. Северск, ул. Тургенева 33А, строение № 4
Лит.	Д
Право на объект оценки	Право собственности
Техническая документация на объект оценки	Технический паспорт
Год постройки объекта	Данные отсутствуют
Число этажей	2
Общая площадь, м2	432,40
Строительный объем, м3	1701,00
Площадь застройки, м2	257,70
Высота здания внутренняя, м.	3,00 м.
Техническое состояние по данным осмотра	Техническое состояние нежилого здания на дату оценки – хорошее, пригодное для эксплуатации, требующее незначительных ремонтных работ местами.
Группа капитальности	I
Фундаменты	Железобетонные
Стены	Ж/б панели
Перекрытия	Ж/б плиты
Кровля	Совмещенная с рулонным покрытием
Полы	Бетонные
Оконные проемы	Двустворные окрашенные
Дверные проемы	Деревянные, металлические
Внутренняя отделка	Простая (штукатурка, окраска, обои, линолеум)

Инженерное обеспечение	В наличии электроснабжение, отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация
Сведения об износе объекта оценки	Точный год постройки объекта оценки на дату оценки неизвестен. Нормативный срок службы для зданий обыкновенных кирпичных II группы капитальности – 120 лет (ВСН 53-86 (р), данные <a href="http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy">http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy</a> ). Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Срок полезной жизни объекта составляет: 120 лет x 70% = 84 года. На дату составления технического паспорта (2006 г.) физический износ здания определен в 22%. На дату оценки физический износ здания не превышает 30-35%.
Сведения об устареваниях объекта оценки	Оцениваемое здание соответствует основным требованиям, предъявляемым к подобным зданиям и помещениям на дату оценки, признаки функционального износа здания не выявлены. Внешний износ объекта оценки выражается в особенностях расположения объекта оценки на территории закрытого территориального образования, что может негативно повлиять на спрос.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены
Балансовая, остаточная стоимости здания	455 783,96

Табл.9.8 Характеристика нежилого административного здания, кадастровый № 70:22:0010221:78.

Характеристика объекта	Описание
Использование на дату оценки	Административное
Регион	Томская область
Район	-
Адрес	ЗАО Северск, гор. Северск, ул. Тургенева 33а, строение 2
Лит.	Б
Право на объект оценки	Право собственности
Техническая документация на объект оценки	Технический паспорт
Год постройки объекта	Точный год постройки неизвестен
Число этажей	2
Общая площадь, м2	429,30

Строительный объем, м3	1705,00
Площадь застройки, м2	258,40
Высота здания внутренняя, м.	3,00
Техническое состояние по данным осмотра	Техническое состояние нежилого здания на дату оценки – среднее, пригодное для эксплуатации, требующее ремонтных работ местами.
Группа капитальности	I
Фундаменты	Железобетонные
Стены	Ж/б панели
Перекрытия	Ж/б плиты
Кровля	Совмещенная с рулонным покрытием
Полы	Бетонные, дощатые
Оконные проемы Дверные проемы	Двустворные окрашенные Деревянные простые, металлические, металлопластиковые
Внутренняя отделка	Простая (штукатурка, окраска, обои, линолеум)
Инженерное обеспечение	В наличии электроснабжение, отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализация
Сведения об износе объекта оценки	Точный год постройки здания неизвестен. Эффективный возраст на дату оценки – не менее 40 лет. Нормативный срок службы для зданий обыкновенных кирпичных II группы капитальности – 120 лет (ВСН 53-86 (р), данные <a href="http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij">http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij</a> ). Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Срок полезной жизни объекта составляет: 120 лет x 70% = 84 года. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет: $40 \text{ лет} / 84 \text{ года} \times 100\% = 48\%$ .
Сведения об устареваниях объекта оценки	Оцениваемое здание соответствует основным требованиям, предъявляемым к подобным зданиям и помещениям на дату оценки, признаки функционального износа здания не выявлены. Внешний износ объекта оценки выражается в особенностях расположения объекта оценки на территории закрытого территориального образования, что может негативно повлиять на спрос.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Балансовая, остаточная стоимости здания	546 436,02
---	------------

Описание земельного участка под объектами оценки по ул. Тургенева, 33а.

<b>Характеристики объекта оценки</b>	
<b>Информация по земельному участку</b>	
Правообладатель	Муниципальная собственность, представлен в аренду АО «Спецтеплохиммонтаж»
Оцениваемые права	Право аренды
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровый номер	70:22:010221:257
Разрешённое использование /назначение/ земель	Для производственных целей
Фактическое использование	Производственные цели
Коммуникации	К оцениваемому участку подведены инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление.
Площадь участка (кв. м)	22834,00
Рельеф участка	ровный, спокойный
Кадастровая стоимость участка руб./м <sup>2</sup>	1251,87
Кадастровая стоимость участка рублей	28 585 199,58
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не выявлены.

## **10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.**

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

### **10.1.1 Характеристика социально-экономического положения в России по итогам 2016 года.**

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

#### **Промышленное производство**

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

#### **Сельское хозяйство**

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

### **Инвестиционная активность и строительство**

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

### **Инфляция**

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

### **Рынок труда**

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### **Доходы населения и потребительский рынок**

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота

розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

### **Внешняя торговля**

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	январь-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	январь-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 <sup>6)</sup>	47054 <sup>7)</sup>		36703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5		279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3		191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

По данным <http://economy.gov.ru>.

### 10.1.2 Социально-экономическое положение Томской области по итогам 2016 года.

По объёму ВРП на душу населения регион занимает второе место в СФО и 17-е в России с показателем 470 тыс. рублей.

Наибольшую долю в структуре ВРП области составляет промышленность (около 40%), которая показала околонулевой показатель роста относительно 2015 года (100,3%).

Бюджет Томской области в 2016 году исполнен с дефицитом 94,1 млн рублей. Доходы областного бюджета исполнены в размере 56,4 млрд рублей (98,8 % от плана на год), расходы составили 56,5 млрд рублей (93,2 % от плана). При этом темпы роста доходов областного бюджета составили 110,2 %, расходы относительно предыдущего года выросли на 5,4 %.

В 2016 году численность населения Томской области выросла на 2,4 тысячи человек и составила 1 миллион 78 тысяч человек.

В базовых отраслях экономики, занимающие более 60 % в общем инвестиционном потоке, в 2016 году наблюдался рост инвестиций: в добыче полезных ископаемых — на 4,4 %, в транспорте и связи — на 12,9 %, в сельском хозяйстве — в 2,3 раза. Объем инвестиций в 2016 году, по оценке властей, составит 106,8 млрд рублей.

Ключевой тенденцией 2016 года стало оживление кредитования в корпоративном секторе. Компании привлекли в экономику области в 1,8 раза больше денежных средств, чем в 2015 году. В энергетике зафиксирован рост в 2,4 раза, в торговле — в 2,2 раза, в сельском хозяйстве — в 1,7 раза. Физические лица взяли на 21,3 % больше кредитов, четверть которых — ипотечные.

### **10.1.3 Вывод о влиянии общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, наметившиеся тенденции и их прогноз.**

Рынок недвижимости, в том числе и рынок земельных участков, очень чувствителен как к отдельным экономическим и политическим изменениям, происходящим в государстве, так и к ситуации в целом.

Среди экономических факторов, влияющих на рынок недвижимости, можно назвать уровень доходов и занятости населения, платежеспособность, развитие в населенных пунктах социальной инфраструктуры, ставки процента и арендной платы и т.д.

С экономической точки зрения основное воздействие на цены недвижимости оказывает соотношение спроса и предложения. Причем внутренние тенденции экономики могут влиять на баланс спроса и предложения разнонаправленно.

То же самое касается и инфляции: с одной стороны, она тормозит инвестиционную активность и приводит к удорожанию кредитов, с другой – повышает спрос на недвижимость в качестве средства хранения денег.

В стабильной экономической ситуации рост цен на недвижимость зависит от темпа инфляции и прироста ВВП. Как правило, в годовом исчислении этот показатель не превышает 1-3 %.

Важным фактором, влияющим на цену недвижимости, является развитие кредитования. Ипотека делает покупку недвижимости доступнее для людей среднего и невысокого достатка. Выход на рынок большего количества покупателей увеличивает спрос и побуждает рынок недвижимости к развитию. Соответственно, повышение кредитной ставки в конце 2014 года и последующее сокращение программ кредитования сделали кредиты малодоступными.

Итак, в настоящее время к факторам, негативно влияющим на российский рынок недвижимости, можно отнести:

- политическую и экономическую нестабильность;
- сокращение ипотечного кредитования;
- падение цен на нефть;
- девальвация рубля;
- снижение платежеспособности населения;
- формирование отложенного спроса;
- пессимистические ожидания участников рынка.

## 10.2 Рынок производственно-складской недвижимости Томской области.

Преобладающая часть производственно-складской недвижимости Томской области построена еще в советское время и представлена крупными комплексами, которые на сегодняшний день раздроблены между различными собственниками. Если по промышленным предприятиям в центре города значительная часть производственных корпусов уже реконструирована в торговые или офисные помещения (ПО «Контур», «Томский инструмент», Томский завод резиновой обуви), то производственные и складские площади на окраинах города (район Речпорта, ул. Мичурина, Кузовлевский тракт, район ЛПК и Мостовой и т. д.) широко предлагаются к продаже или сдаче в аренду.

Наибольшей ликвидностью характеризуются здания и помещения, расположенные в районах с развитой производственной инфраструктурой, в которых в рабочем состоянии находятся все инженерные системы (водоснабжение, электроснабжение необходимой мощности, теплоснабжение, по возможности ж/д и газ). Для складских объектов, кроме этого, важны наличие хороших автомобильных и железнодорожных подъездных путей.

Несомненно, положительными, хотя и очень редкими фактами, является появление нового производственного строительства либо покупка и восстановление ранее заброшенных объектов (например, район ЛПК – ул. Профсоюзная, ул. Высоцкого – бывшая территория Томского Приборного Завода, территория Кузовлевского тепличного хозяйства, ул. Героев Чубаровцев и др.).

Необходимо отметить, что в городе построен ряд специализированных объектов производственно-складского назначения, в частности, крупных автосервисов (СТО), причем как самостоятельных, так и при автосалонах. Однако данные объекты, как правило, строятся не для продажи, а для их непосредственного использования собственниками.

По состоянию на конец 2016 года о сдаче производственно-складских объектов аренду в Томске большая часть предложений представляет собой небольшие помещения до 200 квадратных метров. Арендная цена в среднем составляла 180 рублей за квадратный метр, с отоплением – 230 рублей и без отопления – 140 рублей.

Основными ценообразующими факторами для помещений производственно-складского назначения являются:

- состояние помещения (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- площадь объекта (небольшие по площади производственно-складские помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью);
- занимаемый этаж (более востребованы производственно-складские помещения, расположенные на первом этаже, чем аналогичные помещения в подвале и на цокольном этаже, менее востребованы помещения, расположенные на этажах выше первого);
- элементы благоустройства и коммуникации (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную);
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков).

Стоимость аренды отапливаемых помещений в Томске и близлежащих населенных пунктах примерно одинакова с небольшой вариацией в ту или иную сторону на различных объектах и находится в среднем пределах от 180 до 250 руб. за 1 кв. метр в месяц. А на вариации стоимости в указанном диапазоне влияет в основном наличие подъездных путей и качество ремонта помещений.

Наибольшим успехом пользуются помещения, находящиеся рядом с железнодорожными ветками и на пересечении автомобильных магистралей. Также цена зависит от того, охраняется ли помещение, подлежит ли оно дополнительному сервисному обслуживанию, имеется ли к нему несколько подъездов. В основном пользуются спросом складские помещения от 300 до 1000 кв.м.

Цена предложения одного квадратного метра теплого складского помещения в Томске колеблется от 7 до 17,5 тысяч рублей 1 за кв. м, в зависимости от местоположения зданий, их технических характеристик (функциональность, год постройки, износ, наличие необходимых коммуникаций), наличия инфраструктуры, наличия земельного участка.

На рынке появилось достаточно много предложений по продаже, как отдельных производственно-складских объектов, так и производственно-торговых баз.

Существенное увеличение стоимости производственного объекта происходит при наличии технологического оборудования: ж/д тупики, кран-балки, пандусы, газо- и трубопроводы, подъемные механизмы и другие варианты дополнительного оборудования.

Полуразвалившиеся помещения без специального оборудования с необходимостью восстановления систем жизнеобеспечения постепенно уходят в прошлое. Собственники подобных помещений стараются продать объект по максимальной цене. Для этого они стараются улучшить юридический статус и качественные характеристики объектов:

1. Юридическое оформление земельных отношений. Стоимость объекта значительно возрастает в том случае, если земельный участок используется владельцем здания на правах собственности.

2. Благоустройство территории, прилегающей к зданию. Ценится территория, огороженная забором, имеющая удобные подъездные пути, в отдельных случаях — наличие парковочной площадки.

3. Ремонт здания и восстановление коммуникаций. Проведение, либо восстановление коммуникаций — очень затратный процесс. В связи с этим потенциальные покупатели практически не интересуются объектами, лишенными систем жизнеобеспечения (тем более в зимний период).

4. Складские помещения традиционно пользуются круглогодичным спросом. Цена выкупа складских помещений имеет большой интервал в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения, площади объектов. В основном компании хотят купить помещение исключительно в центре города, где деловая активность максимальна. Однако подходящие предложения среди готовых помещений здесь единичны, что позволяет собственникам повышать цены.

Со спросом на промышленную недвижимость все просто: он поднимается на волне роста малого и среднего бизнеса и инвестиционной привлекательности недвижимости в целом.

На рынке производственных помещений популярней всего объекты от 500 до 1 500 кв.м, причем в любом состоянии. Это объясняется тем, что производственных площадок, которые удовлетворяют всем предъявляемым требованиям, существует немного.

В процессе сделки цена на такие объекты в основном снижается. Сделки со складскими и производственными помещениями — редкость, несмотря на большое количество заявок.

Жесткие требования клиентов (крепкие перекрытия, высокие потолки, наличие необходимых коммуникаций и подъездных путей) резко сужают круг поиска. Стоимость напрямую зависит от сферы использования, состояния производственных площадей, наличия развитой инфраструктуры, удобных подъездных путей и наличия действующего оборудования.

В связи с внедрением национальной программы «Доступное жилье» большинство строительных компаний занимается именно жилым сектором недвижимости.

Однако переориентация хотя бы части из них на производственный сегмент позволит в достаточно быстрые сроки реконструировать объекты, оставшиеся с советских времен, и в будущем вывести недвижимость промышленного назначения на качественно новый уровень. К тому же это выгодный вариант вложения.

Рынок складской недвижимости пока до нового строительства не дорос. В основном под склады и оптовую торговлю используются помещения, в достаточном количестве имеющиеся в частях города, где находится промышленная зона. В основном это бывшие складские помещения, возможно, частично дооборудованные, но не суперсовременные.

С ростом конкуренции среди торговых операторов рынка и прихода федеральных торговых сетей, потребность использования современных логистических распределительных центров увеличится, следовательно, в ближайшие годы следует ожидать либо строительства новых центров, либо реконструкции имеющихся складских площадей (перепрофилирования производственных) с приведением их параметров в соответствие с требованиями рынка.

#### **Рынок земельных участков**

В последнее время спрос на земельные участки промышленного назначения в г. Томске активизировался в связи с тем, что производственных или складских помещений, удовлетворяющих всем требованиям покупателей, очень мало. Таким образом, получается проще купить незастроенный участок и возвести на нем объект с необходимыми характеристиками.

Существующие на дату оценки предложения производственно-складской недвижимости схожего класса качества с объектами оценки в гор. Северск Томской области приведены в таблице ниже.

Объект, местоположение	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб./м2	Источник информации	Примечание
Произв-складское Северск, Автодорога, 14/5, стр. 13	1443,3	3500,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив апрель 2017	Производственно-административное, в ремонте не нуждается, электричество, вода, тепло, вентиляция, канализация
Произв-складское Северск, Советская 1 стр.4	1147	4464,00	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1147_m_885511394">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1147_m_885511394</a> май 2017	Требуется ремонта, земля под зданием в аренде
Произв-складское здание Северск	1718	6000,00	<a href="http://www.unibo.ru/m1012801/prodam-2-eh-etazhnoe-zdanie.htm">http://www.unibo.ru/m1012801/prodam-2-eh-etazhnoe-zdanie.htm</a> май 2017	Требуется ремонта, под любой вид деятельности

Предложения о сдаче в аренду производственно-складских объектов в гор. Северск Томской области носят единичный характер, рынок аренды аналогичных объектам оценки зданий и помещений не развит.

Существующие на дату оценки предложения административно-бытовых зданий схожего класса качества с объектами оценки в гор. Северск Томской области приведены в таблице ниже.

Объект, местоположение	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб./м2	Источник информации	Примечание
Нежилое здание Северск Пушкина 14	870	8046,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив январь 2017	2-этажное здание, требует ремонта

Офисное помещение Северск, Транспортная 32	302,7	21506,00	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652_059">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652_059</a> июнь 2017	1 этаж здания, располагалось отделение Сбербанка
Помещение Северск Транспортная 79	447	11186,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив июль 2016	1,2 этажи, все коммуникации
Здание Чекист пер.	215	16279,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив май 2016	Действующее, сдается в аренду

Предложения о сдаче в аренду административно-бытовых объектов в гор. Северск Томской области носят единичный характер, рынок аренды аналогичных объектам оценки зданий и помещений не развит.

Существующие на дату оценки предложения торговых, офисных помещений схожего класса качества с объектами оценки в гор. Северск Томской области приведены в таблице ниже.

Объект, местоположение	Общая площадь, м2	Цена предложения, руб./м2	Источник информации	Примечание
Офисное помещение Северск, Транспортная 32	302,7	21506,00	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652_059">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652_059</a> июнь 2017	1 этаж здания, располагалось отделение Сбербанка
Нежилые помещения в торговом комплексе, Коммунистический 122	2600	3808,00	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhilnye_pomescheniya_pri_kommunisticheskiy122_446579755">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhilnye_pomescheniya_pri_kommunisticheskiy122_446579755</a> июнь 2017	Требуют ремонта
Нежилое помещение, Коммунистический 122	151	52980,00	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_151_m_917510214">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_151_m_917510214</a> июнь 2017	1 этаж, требует ремонта
Торговые помещения, Коммунистический 77	1483	52596,00	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1182936763">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1182936763</a> май 2017	Хорошее состояние
Торговое помещение, Коммунистический 70/2	320	26563,00	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1182936763">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1182936763</a> май 2017	Цокольный этаж, хорошее состояние

Предложение аренды торговых, офисных помещений в гор. Северск Томской области, ул. Коммунистическая приведено в таблице ниже.

Объект, местоположение	Общая площадь, м2	Арендная ставка, руб./м2/мес.	Источник информации	Примечание
Нежилое помещение, Коммунистический 161	102	181,00	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_102_m_956626618">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_102_m_956626618</a> июнь 2017	Требует ремонта

### **Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость нежилой недвижимости Томской области.**

Ключевым показателем, характеризующим состояние рынка недвижимости, является доходность от сдачи в аренду – отношение годового дохода от сдачи объекта недвижимости

в аренду к стоимости этого объекта. Различают полную доходность и чистую доходность от сдачи в аренду. Полная доходность рассчитывается исходя из ставки арендной платы, а чистая доходность определяется за вычетом из арендного дохода расходов арендодателя и налогов.

При анализе размещения инвестиций в недвижимость в первую очередь оценивают показатель полной доходности от сдачи в аренду. Связанным с ним показателем является величина P/E, аналогичный фондовому рынку и показывающий отношение цены объекта недвижимости к годовому рентному доходу. Показатель P/E иллюстрирует, сколько лет собственнику недвижимости необходимо сдавать объект в аренду, чтобы вернуть уплаченную за него цену.

Текущая (ожидаемая) доходность рынка может быть рассчитана как отношение средних заявленных арендных ставок к средним ценам предложения на продажу по данному виду недвижимости. По своему экономическому смыслу этот показатель близок к ставке капитализации и также характеризует отношение годового дохода к стоимости капитала. Различие между ними заключается в том, что ставка капитализации определяется для конкретного актива на основе фактических или плановых (проектных) данных и может использоваться для оценки стоимости этого актива. Показатель текущей доходности рынка отражает ожидания участников рынка на текущий момент времени в отношении величины возможной ренты для объектов коммерческой недвижимости и в этом отношении данный показатель опосредованно влияет на рыночную стоимость объектов.

На основании приведенных выше данных текущая доходность рынка и срок окупаемости составляют:

Текущая доходность по приведенным выше предложениям на продажу и аренду производственно-складских помещений составляет 8,40-12%. Срок окупаемости соответственно 8,30-12,00 лет.

#### **Анализ рынка земельных участков нежилого назначения в гор. Северск Томской области.**

В структуре предложения земельных участков в зависимости от целевого назначения в г. Томск можно выделить доминирующие сегменты – участки под строительство жилых домов, доля которых в общей структуре предложения составляет 78%, участки под строительство производственно-складских объектов – 7% и земли СНТ и ДНТ – 16%.

В 2016-2017 г. в доступной информации не были выявлены предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения в гор. Северск Томской области.

Поэтому оценщиком принято решение использовать предложения на продажу промышленных земель в гор. Железногорске Красноярского края, что обосновано следующими факторами:

- закрытое территориальное образование, аналогично гор. Северску;
- схожая отдаленность от краевого центра с объектом оценки;
- сопоставимые цены на жилье с объектом оценки.

Таким образом, гор. Железногорск ЗАТО Железногорск является населенным пунктом, сопоставимым объекту оценки.

Таблица Имеющиеся предложения на продажу земельных участков промышленного назначения в гор. Железногорске Красноярского края.

№ п/п	Местоположение участка	Площадь, м2	Цена предложения 1м2, руб.	Источник информации	Примечание
1	Гор. Железногорск	2000	300,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив октябрь 2016	промназначение
2	Гор. Железногорск	15000	230,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив сентябрь 2016	промназначение
3	Гор.	2500	200,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив март 2016	промназначение

Железногорск				
--------------	--	--	--	--

Для расчета права аренды земельного участка, расположенного в гор. Северске Красноярского края, также используются аналоги промышленного назначения, расположенные в гор. Железногорске, с последующей корректировкой в том числе и на вид использования. Рынок коммерческих земель в гор. Северске Томской области не развит вообще, предложения на продажу и сдачу в аренду отсутствуют

Предложения на продажу участков опубликованы с марта по октябрь 2016 г.

Рынок аренды земель промышленного назначения в районе объектов оценки не развит, предложения на продажу носят единичный характер.

**Основными ценообразующими факторами на рынке земельных участков промышленного и коммерческого назначения являются следующие:**

- вид права на земельный участок;
- разрешенное (и фактическое) использование участков;
- местоположение земельных участков, незатрудненный доступ к ним;
- площадь земельных участков, их рельеф;
- близость объектов инженерного обеспечения (электроснабжения, отопления, водоснабжения и т.д.), в некоторых случаях – наличие ж/д путей на участке или их близость к участку.

**Вид права (собственность, аренда)** достаточно сильно влияет на цену предложения земельных участков. Так как имеющихся на дату оценки предложений на продажу земель промышленного назначения в гор. Красноярске недостаточно для определения вышеуказанной корректировки, используются данные статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru>. Корректировка на вид права определяется в таблице ниже:

Таблица Корректировка на вид права

Величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков

Наименование объекта	Величина поправки (право собственности поправка=0%, указать поправку в случае права аренды), %		
	мин	макс	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	6	23	14
Земельные участки под промышленную застройку	6	23	14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	6	23	14
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	20	12
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	4	18	11

**Местоположение земельных участков.** Для расчета корректировки на местоположение для остальных объектов-аналогов используется «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Издание третье, актуализированное и расширенное. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014, стр. 29:

Отношение цен однотипных квартир по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города. Территории бизнес центров и крупных торговых центров	0,87	0,86	0,89
Современные кварталы. Микрорайоны застройки после 90-х годов, застроенные современными высокотажными зданиями	0,83	0,82	0,85
Спальные микрорайоны застройки до 90х годов, застроенные средние этажными зданиями (6-9 этажей)	0,76	0,75	0,78
Районы вокруг крупных промышленных предприятий. Промзоны. Окраины городов, территории старой застройки	0,66	0,64	0,68

*Корректировка на вид разрешенного использования участка.* По ограниченной информации о предложениях на продажу земельных участков торгового, офисного назначений земельных участков определить корректировку на вид разрешенного использования участков очень сложно. Зачастую различия в ценах предложений 1 кв.м. земельных участков торгового, офисного назначений минимальны. Корректировка может быть определена по табл.1 источника «Сборник рыночных корректировок (СРК) / под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2014:

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)
1	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,687	-	0,291	-*
2	Краснодар	Собств.	1,000	0,982**	0,735	0,621	0,477	0,296
3	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,909	-	0,137	-
4	Москва	Собств.	1,000	1,008**	0,863	0,429	0,223	0,186
5	Новосибирск	Собств.	1,000	0,991**	0,852	0,703	0,475	0,386
6	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,871	-	0,120	-
7	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	-	0,897	-	0,183	-
8	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,904	0,621	0,442	-
	Среднее	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289

*Корректировку на площадь* для участков определить достаточно сложно, по причине малого количества предложений на продажу таких участков на дату оценки. Корректировка в соответствии с источником «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы. Графики. Гистограммы» Издание третье, актуализированное и расширенное. Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014, стр. 133:

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

*Близость инженерных коммуникаций к участку.* Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях земельных участков в зависимости от наличия на них улучшений. Для

целей кадастра, а также установления кадастровой стоимости в размере рыночной через оспаривание земельный участок должен рассматриваться как свободный. Соответственно имеющиеся на нем инженерные сети, коммуникации и прочие инфраструктурные улучшения не должны учитываться в оценке. Однако сама возможность подключения к коммуникациям учитываться должна.

Рынок аренды земельных участков нежилого назначения, в том числе коммерческого назначения в Томской области на дату оценки не развит.

Так как рынок аренды коммерческих земель в Томской области не развит, определить диапазон ставок доходности, периода окупаемости инвестиций на рынке коммерческих земель, по фактическим рыночным данным невозможно.

### **10.3 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.**

На основании изложенного выше, сделаны следующие выводы относительно рынка недвижимости промышленного назначения в гор. Северске:

1). Динамика рынка слабоактивная, предложения на продажу зданий и земельных участков промышленного назначения единичны. Предложения о сдаче в аренду производственно-складских объектов представлены в еще меньшем объеме. Небольшое количество предложений связано с закрытостью города, пропускным режимом, что резко снижает спрос на объекты.

2) Основными ценообразующими факторами для зданий и помещений производственного назначения в гор. Северске являются: площадь, техническое состояние, наличие инженерного обеспечения, наличие и площадь земельного участка в составе объекта недвижимости, наличие сооружений и оборудования, не связанного с основным объектом. Для земель промышленного назначения основными ценообразующими факторами являются: вид права на участок, местоположение, площадь, наличие инженерных коммуникаций.

## **11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

- быть *юридически допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть *физически возможным*;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

При анализе законодательной допустимости рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, экологическое законодательство и др.

К критериям физической осуществимости относятся размер объекта, форма, район, дизайн, подъездные пути и др.

В рамках финансовой обеспеченности рассматривается наиболее приемлемый вариант, обеспечивающий доходность от эксплуатации, равную или превышающую объем эксплуатационных затрат.

Реализация критерия максимальной продуктивности предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода

вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную доходность объекта оценки.

Объекты капитального строительства, подлежащие оценке, используются по производственно-складскому назначению. В соответствии с п. 20 ФСО № 7 «Оценка недвижимости», рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. **Таким образом, анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов капитального строительства не проводится. Оценка объектов оценки производится исходя из их фактического использования на дату оценки.**

## **12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.**

### **12.1 Выбор используемых подходов и методов к оценке рыночной стоимости прав аренды земельных участков.**

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

В соответствии с п. III ФСО № 3, «В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты...». Согласно п. 25 ФСО №7 «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности».

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования («Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также обоснование возможности / невозможности их применения для оценки рассматриваемого земельного участка.

**Метод выделения** применяется для оценки застроенных земельных участков.  
Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен - аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен - аналогов;

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

На рынке Томской области, подобные объекту оценки земельные участки застроены в-основном производственно-складскими базами или сервисными объектами, включающими в себя улучшения различного назначения – здания, сооружения, и т.д. Произвести корректную оценку всех улучшений на участках на дату оценки не представляется возможным, по причине недоступности информации по указанным объектам в источниках информации. Следовательно, и произвести «выделение» стоимости земельного участка из единого объекта недвижимости корректно невозможно. **На основании изложенного, Оценщик отказался от применения метода выделения для оценки объекта оценки.**

**Метод остатка** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

**Оценщик отказался от использования метода остатка** по основаниям, аналогичным указанным ранее основаниям для отказа от метода выделения. Основной причиной является недоступность, закрытость необходимой для оценки информации об улучшениях на земельных участках.

**Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен - аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Оценщик принял решение отказаться от использования метода распределения при оценке земельного участка**, по причине недоступности информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости объекта недвижимости. Корректный расчет доли стоимости участка в составе коммерческих объектов невозможен по причине ограниченной информации об улучшениях в составе такой недвижимости.

**Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

**Метод сравнения продаж применяется для оценки рыночной стоимости земельного участка**, так как на дату оценки в доступной информации имеются предложения на продажу участков схожего назначения (разрешенного использования) с объектом оценки. Также имеются данные для расчета корректировочных коэффициентов, учитывающих различия в основных ценообразующих факторах между объектом оценки и объектами-аналогами.

**Метод прямой капитализации дохода** применяется, если доход постоянный или равномерно изменяется. Стоимость определяется как частное от деления дохода на ставку капитализации. Используется в основном при оценке сельскохозяйственных земель путем капитализации земельной ренты и при оценке городских земель при наличии достоверных сведений об арендной плате за аналогичные земельные участки.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Рынок аренды земельных участков в г. Красноярске не развит. Нами не выявлено ни одного предложения о сдаче в аренду свободных от улучшений земельных участков, тем более сопоставимых с объектом оценки размеров, предназначенного под размещение производственных объектов, что делает невозможным прогнозирование потока доходов.

В связи с наличием кризисных явлений в экономике, практически невозможно построить какие-либо достоверные прогнозы. Ожидания инвесторов настолько различаются между собой, что выбрать единственный сценарий развития в качестве основы для последующих расчётов не представляется возможным.

Отсутствует возможность собрать достаточное количество достоверной информации о размере получаемого дохода. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. **Поэтому метод прямой капитализации дохода был исключен из расчётов.**

**Метод предполагаемого использования.** Условие применения данного метода является возможность использования земельных участков способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Рынок аренды земельных участков в Томской области не развит. Нами не выявлено ни одного предложения о сдаче в аренду свободных земельных участков, тем более сопоставимых с объектом оценки размеров, предназначенных под размещение производственных объектов, что делает невозможным прогнозирование потока доходов.

В связи с наличием кризисных явлений в экономике, практически невозможно построить какие-либо достоверные прогнозы. Ожидания инвесторов настолько различаются между собой, что выбрать единственный сценарий развития в качестве основы для последующих расчётов не представляется возможным.

Отсутствует возможность собрать достаточное количество достоверной информации о размере получаемого дохода. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. **Поэтому метод предполагаемого использования был исключен из расчётов.**

**Оценщик проанализировал возможность использования описанных выше методов и пришел к следующему выводу:**

**Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка осуществлять методом сравнения продаж**, т.к. для использования других методов отсутствует необходимая для оценки достоверная информация.

Для целей настоящей оценки метод сравнения продаж включает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.

5. Расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, сотка, квадратный метр и др.), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщики ориентируются на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

### **Выбор единиц сравнения.**

Вследствие того, что ни один из выбранных объектов - аналогов не может быть абсолютно идентичен оцениваемому, Оценщики пришли к выводу, что сравнению должны подлежать какие-то общие удельные стоимостные показатели, называемые *единицами сравнения*. Для аналогичных по функциональному назначению объектов недвижимости,

каковым является и земельный участок, наиболее подходящей единицей сравнения является стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади земельного участка.

#### **Выбор объектов-аналогов.**

При изучении предложений к продаже объектов аналогичных оцениваемому земельному участку на рынке был выявлен ряд объектов, наиболее сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

В соответствии с п.22 ФСО № 7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Путем сопоставления характеристик оцениваемого участка и выбранных аналогов для расчета были отобраны только те участки, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемому объекту. Остальные земельные участки, представленные к продаже, использованы не были, так как они значительно отличаются по своим основным характеристикам от оцениваемого участка. Использование таких объектов-аналогов потребует введения большого количества корректировок, что приведет к искажению конечного результата стоимости. Таким образом, для проведения оценки в данном отчете используются только объекты-аналоги, которые максимально соответствуют оцениваемому земельному участку.

Имеющиеся на дату оценки предложения на продажу прав собственности или прав аренды земельных участков приведены в таблице ниже.

Предложения на продажу земель промышленного назначения в гор. Северске Томской области в доступной на дату оценки информации не выявлены. Поэтому оценщиком принято решение использовать предложения на продажу промышленных земель в гор. Железногорске Красноярского края, что обосновано следующими факторами:

- закрытое территориальное образование, аналогично гор. Северску;
- схожая отдаленность от краевого центра с объектом оценки;
- сопоставимые цены на жилье с объектом оценки.

Таким образом, гор. Железногорск ЗАТО Железногорск является населенным пунктом, сопоставимым объекту оценки.

Таблица Имеющиеся предложения на продажу земельных участков промышленного назначения.

№ п/п	Местоположение участка	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена предложения 1м <sup>2</sup> , руб.	Источник информации	Примечание
1	Гор. Железногорск	2000	300,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив октябрь 2016	промназначение
2	Гор. Железногорск	15000	230,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив сентябрь 2016	промназначение
3	Гор. Железногорск	2500	200,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив март 2016	промназначение

Для расчета права аренды земельного участка, расположенного в гор. Северске Красноярского края, также используются аналоги промышленного назначения, расположенные в гор. Железногорске, с последующей корректировкой в том числе и на вид использования. Рынок коммерческих земель в гор. Северске Томской области не развит вообще, предложения на продажу и сдачу в аренду отсутствуют.

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости земельного участка необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

### Обоснование корректировок

#### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости земельных участков в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). Так как имеющихся на дату оценки предложений на продажу земель нежилого назначения в Томской области недостаточно для определения вышеуказанной корректировки, используются данные статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru>. Корректировка на вид права определяется в таблице ниже:

Таблица Корректировка на вид права

Величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков

Наименование объекта	Величина поправки (право собственности поправка=0%, указать поправку в случае права аренды), %		
	мин	макс	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	6	23	14
Земельные участки под промышленную застройку	6	23	14
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	6	23	14
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	20	12
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	4	18	11

Таким образом, для участков-аналогов, оформленных в собственность, применяется средний корректировочный коэффициент на вид права – 0,86.

Оцениваемые участки рассматриваются как условно свободные от каких-либо ограничений (обременений). По объектам-аналогам сведения об обременениях прав также не выявлены – корректировка не применяется.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** По данным обзвона продавцов объектов оценки выявлено, что объекты-аналоги продаются на рыночных условиях, вид оплаты – наличными денежными средствами, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Условия рынка.** Предложения на продажу объектов-аналогов опубликованы в марте-октябре 2016 года. Корректировка на условия рынка не применяется, так как с марта 2016 года по дату оценки рост цен на земельные участки в населенных пунктах объектов-аналогов не выявлен.

**Поправка на торг.** Корректировка на торг определяется по статье М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет, и для земельных участков под коммерческую застройку составляет в-среднем 11%:

## Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	16	10
Офисные помещения	3	16	9
Производственно-складские помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	4	18	11
Земельные участки под промышленную застройку	4	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	26	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	15	9
Квартиры	1	10	5
Дома	2	15	9

Скидка на торг для промышленных земель применяется в размере 12% от цены предложения, для коммерческого участка – 10% от цены предложения.

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Данная корректировка учитывает отличие цен, сложившихся на объекты в зависимости от разрешенного использования. По ограниченной информации о предложениях на продажу земельных участков торгового, офисного назначений земельных участков определить корректировку на вид разрешенного использования участков очень сложно. Зачастую различия в ценах предложений 1 кв.м. земельных участков торгового, офисного назначений минимальны. Корректировка может быть определена по табл.1 источника «Сборник рыночных корректировок (СРК) / под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2014:

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по offerтам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)
1	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,687	-	0,291	-*
2	Краснодар	Собств.	1,000	0,982**	0,735	0,621	0,477	0,296
3	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,909	-	0,137	-
4	Москва	Собств.	1,000	1,008**	0,863	0,429	0,223	0,186
5	Новосибирск	Собств.	1,000	0,991**	0,852	0,703	0,475	0,386
6	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,871	-	0,120	-
7	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	-	0,897	-	0,183	-
8	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,904	0,621	0,442	-
	Среднее	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289

Для объектов-аналогов при расчете права аренды земельного участка коммерческого назначения:

$$1,00 / 0,293 = 3,41.$$

**Местоположение.** Предложения на продажу земель промышленного назначения в гор. Северске Томской области в доступной на дату оценки информации не выявлены. Поэтому оценщиком принято решение использовать предложения на продажу промышленных земель в гор. Железногорске Красноярского края, что обосновано следующими факторами:

- закрытое территориальное образование, аналогично гор. Северску;
- схожая отдаленность от краевого центра с объектом оценки;
- сопоставимые цены на жилье с объектом оценки.

Таким образом, гор. Железногорск ЗАТО Железногорск является населенным пунктом, сопоставимым объекту оценки, корректировка не применяется.

#### Корректировка на физические характеристики.

**Корректировку на площадь** для участков в Томской области определить достаточно сложно, по причине малого количества предложений на продажу таких участков на дату

оценки. Корректировка в соответствии с источником «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Таблицы. Графики. Гистограммы» Издание третье, актуализированное и расширенное. Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки. Нижний Новгород, 2014, стр. 133:

Таблица Данные для расчета корректировки на площадь для коммерческих земельных участков.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Таблица Данные для расчета корректировки на площадь для промышленных земельных участков.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

**Корректировка на экономические характеристики.** Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования участков-аналогов.

**Наличие улучшений.** Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях земельных участков в зависимости от наличия на них улучшений. По учету коммуникаций при оценке земельных участков в целях установления кадастровой стоимости в размере рыночной также необходимо отметить следующее.

1. Инженерные коммуникации (далее – коммуникации) оказывают влияние на цену земельных участков с двух позиций:

- возможность подключения к коммуникациям – связана с месторасположением земельного участка;

- наличие коммуникаций и их характеристики (мощность, протяженность внутри участка, техническое состояние и пр.) – связаны с использованием земельного участка и являются следствием создания на нем дополнительных элементов.

2. При оценке земельных участков в целях оспаривания их кадастровой стоимости учитывается только возможность или невозможность подключения к коммуникациям. Наличие самих коммуникаций и их характеристики не учитываются по следующим основаниям:

статьей 390 Налогового Кодекса РФ установлено, что для земельного налога «налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков». Согласно п. 20 ФСО №7 застроенный земельный участок оценивается как незастроенный;

коммуникации являются объектами отдельного учета, в т.ч. кадастрового, а также самостоятельными объектами налогообложения по налогу на имущество;

в целях исключения двойного налогообложения при определении базы земельного налога, стоимость улучшений земельного участка в виде коммуникаций не должна учитываться в составе стоимости оцениваемого земельного участка.

На дату оценки на оцениваемый участок были подведены инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.

Земельные участки-аналоги расположены в застроенных районах, где пустые, свободные от улучшений участки практически отсутствуют. Плотность застройки в районах аналогов – высокая, существующее окружение – жилые дома, склады, прочие нежилые здания компаний. Следовательно возможность подключения коммуникаций для указанных аналогов имеется, коммуникации проходят вблизи участков-аналогов, что подтверждено данными [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru). Корректировка на наличие улучшений не применяется.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях земельных участков в зависимости от наличия на них какой-либо техники, оборудования и др. Объекты-аналоги, также как и объект оценки, не имеют на земельном участке таких объектов, корректировка не применялась.

**Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость,** не выявлены, поэтому кроме вышеприведенных корректировок, иные поправки для объектов-аналогов проводить нецелесообразно.

Расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка промышленного назначения под зданиями Автодорога 2/4, сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Местоположение участка	Гор. Железнодорожск	Гор. Железнодорожск	Гор. Железнодорожск
Площадь земельного участка, м2	2 000,00	15 000,00	2 500,00
Цена предложения, руб./м2	300,00	230,00	200,00
Корректировка на торг	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена предложения, руб./м2	264,00	202,40	176,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на вид использования (зонирование)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	227,04	174,06	151,36
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	227,04	174,06	151,36
Корректировка на физические характеристики (площадь)	0,93	0,96	0,93
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	211,15	167,10	140,76
Корректировка на наличие улучшений, инженерных коммуникаций	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	211,15	167,10	140,76
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость 1 м2, руб.</b>	<b>211,15</b>	<b>167,10</b>	<b>140,76</b>
Общая чистая коррекция, %	-20,02	-17,44	-20,02

Общая валовая коррекция, %	21,00	18,00	21,00
Сумма общей валовой коррекции	60,00		
Коэффициент значимости	0,35	0,30	0,35
Весовой коэффициент**	0,32	0,37	0,32
<b>Взвешенная стоимость 1м2 права аренды земельного участка, руб.</b>	<b>172,69</b>		

Рыночная стоимость права аренды земельного участка под зданиями:  
 173,00 руб./м2 x 42840 кв.м. = 7 411 320,00 руб. (с учетом НДС 18%)  
 Или 6 280 780,00 руб. (без учета НДС 18%)

**Округленно: 6 281 000,00 руб.**

Расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка коммерческого назначения под зданием магазина, Транспортная, 9, сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Местоположение участка	Гор. Железнодорожск	Гор. Железнодорожск	Гор. Железнодорожск
Площадь земельного участка, м2	2 000,00	15 000,00	2 500,00
Цена предложения, руб./м2	300,00	230,00	200,00
Корректировка на торг	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена предложения, руб./м2	264,00	202,40	176,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на вид использования (зонирование)	3,41	3,41	3,41
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	774,21	593,56	516,14
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	774,21	593,56	516,14
Корректировка на физические характеристики (площадь)	0,92	1,25	0,92
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	712,27	741,95	516,14
Корректировка на наличие улучшений, инженерных коммуникаций	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	712,27	741,95	516,14
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость 1 м2, руб.</b>	<b>712,27</b>	<b>741,95</b>	<b>516,14</b>
Весовой коэффициент	0,34	0,33	0,33
<b>Взвешенная стоимость 1м2 права аренды земельного участка, руб.</b>	<b>657,34</b>		

Рыночная стоимость права аренды земельного участка под зданием магазина:  
 644,00 руб./м2 x 6442 кв.м. = 4 146 815,00 руб. (с учетом НДС 18%)  
 Или 3 514 250,00 руб. (без учета НДС 18%)

**Округленно: 3 514 000,00 руб.**

Расчет рыночной стоимости права аренды оцениваемого земельного участка промышленного назначения под зданиями, Тургенева 33а, сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Местоположение участка	Гор. Железнодорожск	Гор. Железнодорожск	Гор. Железнодорожск
Площадь земельного участка, м2	2 000,00	15 000,00	2 500,00
Цена предложения, руб./м2	300,00	230,00	200,00
Корректировка на торг	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена предложения, руб./м2	264,00	202,40	176,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	0,86	0,86	0,86
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения, руб./м2	227,04	174,06	151,36
Корректировка на вид использования (зонирование)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	227,04	174,06	151,36
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	227,04	174,06	151,36
Корректировка на физические характеристики (площадь)	0,96	1,00	0,96
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	217,96	174,06	145,31
Корректировка на наличие улучшений, инженерных коммуникаций	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	217,96	174,06	145,31
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость 1 м2, руб.</b>	<b>217,96</b>	<b>174,06</b>	<b>145,31</b>
Общая чистая коррекция, %	-17,44	-14,00	-17,44
Общая валовая коррекция, %	18,00	14,00	18,00
Сумма общей валовой коррекции		50,00	
Коэффициент значимости	0,36	0,28	0,36
Весовой коэффициент**	0,30	0,39	0,30
<b>Взвешенная стоимость 1м2 права аренды земельного участка, руб.</b>		<b>178,67</b>	

Рыночная стоимость права аренды земельного участка под зданиями:  
 178,67 руб./м2 x 22834 кв.м. = 4 079 729,00 руб. (с учетом НДС 18%)  
 Или 3 457 397,00 руб. (без учета НДС 18%)

**Округленно: 3 457 000,00 руб.**

## 12.2 Подходы к оценке рыночной стоимости улучшений.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

**В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости выделяют два метода:**

- метод сравнения продаж;
- метод валовой ренты.

*Метод сравнения продаж* является основным методом, а метод валовой ренты представляет собой частный случай метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

**В данном случае, принимая во внимание наличие предложений на продажу зданий схожего назначения и использования в гор. Северск Томской области, оценщик принял решение использовать метод сравнения продаж для оценки объектов капитального строительства неспециализированного назначения.**

*Метод валовой ренты* основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется мультипликатором валовой ренты как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валовой ренты имеет существенные недостатки. Во-первых, он в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом. Во-вторых, метод не учитывает вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов. На основании изложенного, оценщик принял решение отказаться от использования данного метода к оценке объекта оценки.

**Таким образом, в рамках применения сравнительного подхода оценщик использует метод сравнения продаж для оценки рыночной стоимости объектов неспециализированного назначения.**

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**При применении доходного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

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

*Метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость. Данный метод применяется, когда объект недвижимости находится в стадии доходов с нестабильными темпами изменения. В данном случае, объект оценки вышел на стадию стабильных доходов, не требует каких-либо капитальных вложений, поэтому метод дисконтирования денежных потоков для его оценки не применяется.

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

Так как рынок аренды производственно-складской недвижимости в гор. Северск развит слабо для возможности применения методов доходного подхода, **оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода для оценки производственно-складской недвижимости.**

**При применении затратного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

а) 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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;

- определение износа и устареваний;

- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В зависимости от характеристик оцениваемого объекта и объема исходной информации о нем применяют различные методы определения затрат на его воспроизводство (замещение), то есть различные методы затратного подхода.

В зависимости от характеристик оцениваемого объекта и объема доступной информации о нем **применяются различные методы расчета затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства:**

- метод сравнительной единицы;

- метод разбивки по компонентам;

- метод количественного обследования.

*Метод сравнительной единицы* предполагает расчет затрат на восстановление / замещение объекта как нового, на основе стоимости строительства сравнительной единицы (1м<sup>2</sup>, 1м<sup>3</sup>) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;

- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);

- сопоставимый хронологический возраст оцениваемых объектов;

- другие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по

методу сравнительной единицы стоимость объекта оценки является полной стоимостью замещения.

Информационной базой для приведенной методики могут служить «Укрупненные показатели стоимости строительства». Укрупненные показатели стоимости строительства издаются консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ», имеются выпуски «Промышленные здания», «Жилые здания», «Общественные здания», «Складские здания и сооружения», «Магистральные сети», «Сооружения городской инфраструктуры» и ежеквартальное издание «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Публикуемые стоимостные показатели стоимости выпусков КО-ИНВЕСТ основываются на проектно-сметной документации, собранной специалистами компании КО-ИНВЕСТ на протяжении пятнадцатилетнего опыта работы в области оценки недвижимости во всех регионах Российской Федерации и за рубежом, а также данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройству внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

**Затратный подход применяется для оценки рыночной стоимости зданий, по которым известна информация о строительном объеме, площади застройки и т.д.. Для оценки объектов оценки, информация о размерах и прочих характеристиках которых неизвестна, принято решение отказаться от затратного подхода к оценке объектов оценки.**

*Метод разбивки по компонентам* отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его основных конструктивных элементов – фундаментов, стен, перекрытий и др. Стоимость каждого компонента получают исходя из его единичной стоимости, т.е. суммы издержек, необходимой для устройства единичного объема.

Зная объем каждого компонента и его единичную стоимость, находят стоимость всего сооружения. Прибыль предпринимателя при этом учитывается либо в единичной стоимости, либо подсчитывается отдельно.

Объект оценки является достаточно распространенным объектом, которому возможно подобрать близкий аналог в современных справочниках укрупненных показателей стоимости строительства, и нет необходимости для этого осуществлять его разбивку на основные компоненты. На основании изложенного, оценщик отказался от применения данного метода к оценке объекта оценки.

*Метод количественного обследования* основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат, составляет полную смету воссоздания оцениваемого объекта.

Базой для расчета сметной стоимости строительства являются проект и рабочая документация, действующие сметные (в том числе и ресурсные) нормативы, а также отпускные цены на оборудование, мебель и инвентарь, и др.

Так как оценщик не располагает проектной и рабочей документацией на объект оценки, принимая во внимание сложность необходимых в рамках данного метода расчетов, оценщик принял решение отказаться от его применения для оценки объекта оценки.

**Таким образом, для оценки затрат на замещение объектов оценки в рамках затратного метода применяется метод сравнительной единицы.**

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных

издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

#### **Выбор подходов к оценке.**

**Проанализировав возможность применения подходов к оценке, оценщик принял решение для оценки рыночной стоимости объектов капитального строительства – нежилых зданий неспециализированного назначения – использовать затратный (частично), сравнительный (частично) и доходный (частично) подходы к оценке с последующим согласованием полученных результатов.**

### **12.1 Затратный подход к оценке объектов капитального строительства.**

#### **12.1.1 Расчет рыночной стоимости здания производственного корпуса.**

##### **Расчет затрат на воспроизводство здания.**

В основе расчетов полной стоимости затрат на строительство зданий лежит понятие стоимости воспроизводства, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося полным (идентичным по полезности и техническим характеристикам) аналогом объекта оценки и воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям, в ценах на дату оценки без учета износа.

Определение полной стоимости воспроизводства улучшений в целях данного отчета произведено методом укрупненной единицы на основании следующих материалов:

- Сборник С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 года для условий строительства в Московской области. Россия. Издание восьмое, переработанное и дополненное. Серия «Справочник оценщика». Издание седьмое, переработанное. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 – 1060 с.

Для определения величины затрат на воспроизводство (замещение) здания использовался метод сравнительной стоимости единицы (1м<sup>3</sup>) объекта-аналога. Объекты-аналоги выбирались по сборнику Ко-Инвест. «Промышленные здания». Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки был произведен с помощью системы коэффициентов и индексов.

Территориальный пояс -1.

Климатический район – I.

Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ, ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 01.01.2016 г.

В данной оценке стоимость строительства определялась, как затраты в текущих ценах на дату оценки для воссоздания точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого здания.

Формулу для определения стоимости строительства с применением сборника можно представить в следующем виде:

$$CC = Co \times K1 \times K2 \times (1 + \text{ПП}) \times V,$$

где:

$Co$  – восстановительная стоимость единицы измерения на базисном уровне цен – 01.01.2016 года;

$K1$  – поправочный коэффициент, (учитывающий отличие технических характеристик объекта оценки от базового с учетом климатического района и др.).

$K2$  – поправочный коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 01.01.2016 по дату оценки. Определяется с применением данных бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест. За период с 01.01.2016 года по дату оценки рост цен в строительстве по Томской области:

$$9,88 / 9,54 = 1,0351.$$

Корректировка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием ( $V_0$ ,  $S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ), определяется по табл. 1.5 Сборника Ко-Инвест:

**Таблица 1.5.**

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	$K_0$	$S_0/S_{спр}$	$K_0$
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

$V$  – количественная характеристика объекта (объем, площадь, длина и т.д.);

ПП – норма прибыли предпринимателя.

**Прибыль предпринимателя** – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

При реализации строительного проекта с самого начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся: - экономические и политические факторы - социальные и региональные факторы - предпринимательский фактор - фактор условий строительства.

**Прибыль предпринимателя.** Значение прибыли предпринимателя определялось на основании статьи М.В. Живаева «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 2 квартал 2016», приведенной на сайте [www.noroo.ru](http://www.noroo.ru), и для производственных объектов составляет в-среднем 18%.

## Прибыль предпринимателя

Наименование объекта	Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %		
	мин	макс	среднее
Строительство торговой недвижимости	9	35	22
Строительство офисной недвижимости	10	31	20
Строительство производственно-складской недвижимости	8	27	18
Строительство объектов сельскохозяйственного назначения	7	24	16
Строительство жилой малоэтажной недвижимости	7	27	17
Строительство жилой многоэтажной недвижимости	9	36	22
Комплексное жилищное строительство	9	32	21
Обработка земель сельскохозяйственного назначения	7	23	15

Расчет величины стоимости нового строительства улучшений с учетом корректировок на конструктивные отличия, отличий в составе и типах инженерного оборудования и благоустройств и корректировки на расчетный объем представлен ниже.

Наименование объекта оценки	Производственное здание
Единица измерения	1 куб.м.
Номер таблицы	ПЗ.07.000.060
Кол-во единиц измерения	28940,00
Величина затрат на воспроизводство единицы измерения здания на 01.01.2016 г., руб.	2219,62
Корректировка на отсутствие некоторых видов инженерного обеспечения	-
Корректировка на разницу в объеме (K1)	-
K2 – поправочный коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 01.01.2016 по 2 квартал 2016	1,0351
Прибыль предпринимателя (ПП), %	18,00
<b>Величина затрат на воспроизводство, без учета НДС (18%), руб.</b>	<b>78 458 766,00</b>

**Определение износа и устареваний.**

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

**Расчет физического износа.**

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил, а также ошибок при проектировании и нарушений правил строительства. Общая формула расчета физического износа имеет вид:

$$Иф = Tф/Tэ \times 100\%, \text{ где}$$

Tф — срок фактической эксплуатации объекта оценки, лет;

Tэ — срок полезной жизни объекта, лет.

Объект оценки построен в 1992 году, на дату оценки срок службы составляет 25 лет. Нормативный срок службы для зданий из металлоконструкций – 50 лет (<http://www.sendvichpaneli.ru/likbez/169-zdaniya-iz-metallokonstruksij-i-sendvich-panelej>). Таким образом, физический износ объекта оценки составляет:

25 лет / 50 лет x 100% = 50%.

#### **Расчет функционального износа.**

Функциональный износ — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Это потеря в стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность в соответствии с новым сооружением, созданных для таких же целей.

Объект оценки соответствует нормам и требованиям для современных производственно-складских объектов в населенных пунктах России, поэтому функциональный износ здания равен 0%.

#### **Расчет внешнего (экономического) износа.**

Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым, по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» за счет позитивного изменения окружающей среды.

Экономический износ может быть вызван такими причинами, как: изменение законодательства и правительственной политики, ландшафта, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации в районе (регионе); создание новых промышленных зон; увеличение конкуренции на рынке недвижимости и т.д.

В данном случае, внешний (экономический) износ определяется по данным статьи Яскевича Е.Е. «Мониторинг № 1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», опубликованной на сайте <http://cpcpa.ru/Publications/016/> в сети Интернет. На основании приведенной выше статьи, величина внешнего износа для объектов недвижимости в населенных пунктах России находится в диапазоне 8-68%. Для рассматриваемого населенного пункта величина внешнего износа здания принимается в максимальном размере – 68%, что связано с закрытым характером населенного пункта, где расположен объект оценки, что будет влиять на снижение спроса на недвижимость.

#### **Совокупный износ объекта оценки составляет:**

$1 - (1-0,50) \times (1-0,00) \times (1-0,68) = 0,84$ , или 84%.

#### **Рыночная стоимость объекта капитального строительства, определенная затратным подходом к оценке, составляет:**

78 458 766,00 руб. x (1-0,84) = **12 553 403,00 руб.**

**Округленно: 12 553 000,00 руб. (без учета НДС 18%).**

### **12.1.2 Расчет рыночной стоимости здания гаража, Тургенева 33а, строение 6**

#### **Расчет затрат на воспроизводство здания.**

В основе расчетов полной стоимости затрат на строительство зданий лежит понятие стоимости воспроизводства, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося полным (идентичным по полезности и техническим характеристикам) аналогом объекта оценки и воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям, в ценах на дату оценки без учета износа.

Определение полной стоимости воспроизводства улучшений в целях данного отчета произведено методом укрупненной единицы на основании следующих материалов:

- Сборник С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 года для условий

строительства в Московской области. Россия. Издание восьмое, переработанное и дополненное. Серия «Справочник оценщика». Издание седьмое, переработанное. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 – 1060 с.

Для определения величины затрат на воспроизводство (замещение) здания использовался метод сравнительной стоимости единицы (1м<sup>3</sup>) объекта-аналога. Объекты-аналоги выбирались по сборнику Ко-Инвест. «Промышленные здания». Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки был произведен с помощью системы коэффициентов и индексов.

Территориальный пояс -1.

Климатический район – I.

Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ, ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 01.01.2016 г.

В данной оценке стоимость строительства определялась, как затраты в текущих ценах на дату оценки для воссоздания точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого здания.

Формулу для определения стоимости строительства с применением сборника можно представить в следующем виде:

$$CC = Co \times K1 \times K2 \times (1 + ПП) \times V,$$

где:

Co – восстановительная стоимость единицы измерения на базисном уровне цен – 01.01.2016 года;

K1 – поправочный коэффициент, (учитывающий отличие технических характеристик объекта оценки от базового с учетом климатического района и др.).

K2 – поправочный коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 01.01.2016 по дату оценки. Определяется с применением данных бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест. За период с 01.01.2016 года по дату оценки рост цен в строительстве по Томской области:

$$9,88 / 9,54 = 1,0351.$$

Корректировка на разницу в объеме (V, м<sup>3</sup>) или площади (S, м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием (V<sub>0</sub>, S<sub>0</sub> соответственно) и ближайшим параметром из справочника (V<sub>спр</sub>, S<sub>спр</sub>), определяется по табл. 1.5 Сборника Ко-Инвест:

**Таблица 1.5.**

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V <sub>0</sub> /V <sub>спр</sub>	K <sub>o</sub>	S <sub>0</sub> /S <sub>спр</sub>	K <sub>o</sub>
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

V – количественная характеристика объекта (объем, площадь, длина и т.д.);

ПП – норма прибыли предпринимателя.

**Прибыль предпринимателя** – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. Прибыль предпринимателя

(ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

При реализации строительного проекта с самого начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся: - экономические и политические факторы - социальные и региональные факторы - предпринимательский фактор - фактор условий строительства.

**Прибыль предпринимателя.** Значение прибыли предпринимателя определялось на основании статьи М.В. Живаева «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 2 квартал 2016», приведенной на сайте [www.noroo.ru](http://www.noroo.ru), и для производственных объектов составляет в-среднем 18%.

Прибыль предпринимателя

Наименование объекта	Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %		
	мин	макс	среднее
Строительство торговой недвижимости	9	35	22
Строительство офисной недвижимости	10	31	20
Строительство производственно-складской недвижимости	8	27	18
Строительство объектов сельскохозяйственного назначения	7	24	16
Строительство жилой малоэтажной недвижимости	7	27	17
Строительство жилой многоэтажной недвижимости	9	36	22
Комплексное жилищное строительство	9	32	21
Обработка земель сельскохозяйственного назначения	7	23	15

Расчет величины стоимости нового строительства улучшений с учетом корректировок на конструктивные отличия, отличий в составе и типах инженерного оборудования и благоустройств и корректировки на расчетный объем представлен ниже.

Наименование объекта оценки	Производственное здание
Единица измерения	1 куб.м.
Номер таблицы	ПЗ.19.000.0059 – механические мастерские, кирпичные на ж/б фундаменте, строительным объемом от 10 тыс. куб.м.
Кол-во единиц измерения	14287,00
Величина затрат на воспроизводство единицы измерения здания на 01.01.2016 г., руб.	2181,00
Корректировка на отсутствие некоторых видов инженерного обеспечения	1 – 0,0361 (водоснабжение и канализация) – 0,0060 (слаботочные системы) = 0,96
Корректировка на разницу в объеме (K1)	1,00
K2 – поправочный коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 01.01.2016 по 2 квартал 2016	1,0351
Прибыль предпринимателя (ПП), %	18,00
<b>Величина затрат на воспроизводство, без учета НДС (18%), руб.</b>	<b>36 536 947,00</b>

**Определение износа и устареваний.**

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

### **Расчет физического износа.**

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил, а также ошибок при проектировании и нарушений правил строительства. Общая формула расчета физического износа имеет вид:

$$Иф = Tф/Tэ \times 100\%, \text{ где}$$

$Tф$  — срок фактической эксплуатации объекта оценки, лет;

$Tэ$  — срок полезной жизни объекта, лет.

Точный год постройки объекта оценки на дату оценки неизвестен. Нормативный срок службы для зданий обыкновенных кирпичных II группы капитальности – 120 лет (ВСН 53-86 (р), данные <http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>). Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Срок полезной жизни объекта составляет: 120 лет  $\times$  70% = 84 года. На дату составления технического паспорта (2006 г.) физический износ здания определен в 26%. На дату оценки физический износ здания не превышает 40%.

### **Расчет функционального износа.**

Функциональный износ — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Это потеря в стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность в соответствии с новым сооружением, созданных для таких же целей.

Объект оценки соответствует нормам и требованиям для современных производственно-складских объектов в населенных пунктах России, поэтому функциональный износ здания равен 0%.

### **Расчет внешнего (экономического) износа.**

Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым, по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» за счет позитивного изменения окружающей среды.

Экономический износ может быть вызван такими причинами, как: изменение законодательства и правительственной политики, ландшафта, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации в районе (регионе); создание новых промышленных зон; увеличение конкуренции на рынке недвижимости и т.д.

В данном случае, внешний (экономический) износ определяется по данным статьи Яскевича Е.Е. «Мониторинг № 1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», опубликованной на сайте <http://срса.ru/Publications/016/> в сети Интернет. На основании приведенной выше статьи, величина внешнего износа для объектов недвижимости в населенных пунктах России находится в диапазоне 8-68%. Для рассматриваемого населенного пункта величина внешнего износа здания принимается в максимальном размере – 68%, что связано с закрытым характером населенного пункта, где расположен объект оценки, что будет влиять на снижение спроса на недвижимость.

### **Совокупный износ объекта оценки составляет:**

$$1 - (1-0,40) \times (1-0,00) \times (1-0,68) = 0,81, \text{ или } 81\%.$$

**Рыночная стоимость объекта капитального строительства, определенная затратным подходом к оценке, составляет:**

36 536 947,00 руб.  $\times$  (1-0,81) = **6 942 020,00 руб.** (без учета НДС 18%).

### 12.1.3 Расчет рыночной стоимости здания РММ, Тургенева 33а, строение 5

#### Расчет затрат на воспроизводство здания.

В основе расчетов полной стоимости затрат на строительство зданий лежит понятие стоимости воспроизводства, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося полным (идентичным по полезности и техническим характеристикам) аналогом объекта оценки и воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям, в ценах на дату оценки без учета износа.

Определение полной стоимости воспроизводства улучшений в целях данного отчета произведено методом укрупненной единицы на основании следующих материалов:

- Сборник С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 года для условий строительства в Московской области. Россия. Издание восьмое, переработанное и дополненное. Серия «Справочник оценщика». Издание седьмое, переработанное. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 – 1060 с.

Для определения величины затрат на воспроизводство (замещение) здания использовался метод сравнительной стоимости единицы (1м<sup>3</sup>) объекта-аналога. Объекты-аналоги выбирались по сборнику Ко-Инвест. «Промышленные здания». Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки был произведен с помощью системы коэффициентов и индексов.

Территориальный пояс -1.

Климатический район – I.

Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ, ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 01.01.2016 г.

В данной оценке стоимость строительства определялась, как затраты в текущих ценах на дату оценки для воссоздания точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого здания.

Формулу для определения стоимости строительства с применением сборника можно представить в следующем виде:

$$CC = C_0 \times K_1 \times K_2 \times (1 + \text{ПП}) \times V,$$

где:

$C_0$  – восстановительная стоимость единицы измерения на базисном уровне цен – 01.01.2016 года;

$K_1$  – поправочный коэффициент, (учитывающий отличие технических характеристик объекта оценки от базового с учетом климатического района и др.).

$K_2$  – поправочный коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 01.01.2016 по дату оценки. Определяется с применением данных бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест. За период с 01.01.2016 года по дату оценки рост цен в строительстве по Томской области:

$$9,88 / 9,54 = 1,0351.$$

Корректировка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием ( $V_0$ ,  $S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{\text{спр}}$ ,  $S_{\text{спр}}$ ), определяется по табл. 1.5 Сборника Ко-Инвест:

Таблица 1.5.

по разнице объема		по разнице площади	
$V_0/V_{сп}$	$K_0$	$S_0/S_{сп}$	$K_0$
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

V - количественная характеристика объекта (объем, площадь, длина и т.д.);

ПП - норма прибыли предпринимателя.

**Прибыль предпринимателя** – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

При реализации строительного проекта с самого начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся: - экономические и политические факторы - социальные и региональные факторы - предпринимательский фактор - фактор условий строительства.

**Прибыль предпринимателя.** Значение прибыли предпринимателя определялось на основании статьи М.В. Живаева «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 2 квартал 2016», приведенной на сайте [www.nogoo.ru](http://www.nogoo.ru), и для производственных объектов составляет в-среднем 18%.

#### Прибыль предпринимателя

Наименование объекта	Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %		
	мин	макс	среднее
Строительство торговой недвижимости	9	35	22
Строительство офисной недвижимости	10	31	20
Строительство производственно-складской недвижимости	8	27	18
Строительство объектов сельскохозяйственного назначения	7	24	16
Строительство жилой малоэтажной недвижимости	7	27	17
Строительство жилой многоэтажной недвижимости	9	36	22
Комплексное жилищное строительство	9	32	21
Обработка земель сельскохозяйственного назначения	7	23	15

Расчет величины стоимости нового строительства улучшений с учетом корректировок на конструктивные отличия, отличий в составе и типах инженерного оборудования и благоустройств и корректировки на расчетный объем представлен ниже.

Наименование объекта оценки	Производственное здание
Единица измерения	1 куб.м.
Номер таблицы	ПЗ.19.000.0058 – механические мастерские, кирпичные на ж/б фундаменте, строительным объемом до 10 тыс. куб.м.
Кол-во единиц измерения	6093,00

Величина затрат на воспроизводство единицы измерения здания на 01.01.2016 г., руб.	2380,00
Корректировка на отсутствие некоторых видов инженерного обеспечения	1,00
Корректировка на разницу в объеме (K1)	1,00
K2 – поправочный коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 01.01.2016 по 2 квартал 2016	1,0351
Прибыль предпринимателя (ПП), %	18,00
<b>Величина затрат на воспроизводство, без учета НДС (18%), руб.</b>	<b>17 712 198,00</b>

### **Определение износа и устареваний.**

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

### **Расчет физического износа.**

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил, а также ошибок при проектировании и нарушений правил строительства. Общая формула расчета физического износа имеет вид:

$$Иф = Tф/Тэ \times 100\%, \text{ где}$$

Tф — срок фактической эксплуатации объекта оценки, лет;

Tэ — срок полезной жизни объекта, лет.

Точный год постройки объекта оценки на дату оценки неизвестен. Нормативный срок службы для зданий обыкновенных кирпичных II группы капитальности – 120 лет (ВСН 53-86 (р), данные <http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdanij>). Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Срок полезной жизни объекта составляет: 120 лет x 70% = 84 года. На дату составления технического паспорта (2006 г.) физический износ здания определен в 26%. На дату оценки физический износ здания не превышает 40%.

### **Расчет функционального износа.**

Функциональный износ — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Это потеря в стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность в соответствии с новым сооружением, созданных для таких же целей.

Объект оценки соответствует нормам и требованиям для современных производственно-складских объектов в населенных пунктах России, поэтому функциональный износ здания равен 0%.

### **Расчет внешнего (экономического) износа.**

Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым, по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» за счет позитивного изменения окружающей среды.

Экономический износ может быть вызван такими причинами, как: изменение законодательства и правительственной политики, ландшафта, транспортных систем,

занятости населения, экономической ситуации в районе (регионе); создание новых промышленных зон; увеличение конкуренции на рынке недвижимости и т.д.

В данном случае, внешний (экономический) износ определяется по данным статьи Яскевича Е.Е. «Мониторинг № 1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», опубликованной на сайте <http://срса.ru/Publications/016/> в сети Интернет. На основании приведенной выше статьи, величина внешнего износа для объектов недвижимости в населенных пунктах России находится в диапазоне 8-68%. Для рассматриваемого населенного пункта величина внешнего износа здания принимается в максимальном размере – 68%, что связано с закрытым характером населенного пункта, где расположен объект оценки, что будет влиять на снижение спроса на недвижимость.

**Совокупный износ объекта оценки составляет:**

$$1 - (1-0,40) \times (1-0,00) \times (1-0,68) = 0,81, \text{ или } 81\%.$$

**Рыночная стоимость объекта капитального строительства, определенная затратным подходом к оценке, составляет:**

$$17\,712\,198,00 \text{ руб.} \times (1-0,81) = 3\,365\,318,00 \text{ руб. (без учета НДС 18\%).}$$

#### **12.1.4 Расчет рыночной стоимости здания столовой, Тургенева 33а, строение 4**

**Расчет затрат на воспроизводство здания.**

В основе расчетов полной стоимости затрат на строительство зданий лежит понятие стоимости воспроизводства, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося полным (идентичным по полезности и техническим характеристикам) аналогом объекта оценки и воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям, в ценах на дату оценки без учета износа.

Определение полной стоимости воспроизводства улучшений в целях данного отчета произведено методом укрупненной единицы на основании следующих материалов:

- Сборник С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 года для условий строительства в Московской области. Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание седьмое, переработанное. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 – 518 с.

Для определения величины затрат на воспроизводство (замещение) здания использовался метод сравнительной стоимости единицы (1м<sup>3</sup>) объекта-аналога. Объекты-аналоги выбирались по сборнику Ко-Инвест. «Общественные здания». Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки был произведен с помощью системы коэффициентов и индексов.

Территориальный пояс -1.

Климатический район – I.

Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ, ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 01.01.2016 г.

В данной оценке стоимость строительства определялась, как затраты в текущих ценах на дату оценки для воссоздания точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого здания.

Формулу для определения стоимости строительства с применением сборника можно представить в следующем виде:

$$CC = C_0 \times K_1 \times K_2 \times (1 + \text{ПП}) \times V,$$

где:

$S_0$  – восстановительная стоимость единицы измерения на базисном уровне цен – 01.01.2016 года;

$K_1$  – поправочный коэффициент, (учитывающий отличие технических характеристик объекта оценки от базового с учетом климатического района и др.).

$K_2$  – поправочный коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 01.01.2016 по дату оценки. Определяется с применением данных бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест. За период с 01.01.2016 года по дату оценки рост цен в строительстве по Томской области:

$$9,88 / 9,54 = 1,0351.$$

Корректировка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием ( $V_0$ ,  $S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ), определяется по табл. 1.5 Сборника Ко-Инвест:

**Таблица 1.5.**

Разницу в объеме		Разницу в площади	
$V_0 / V_{спр}$	$K_0$	$S_0 / S_{спр}$	$K_0$
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

$V$  - количественная характеристика объекта (объем, площадь, длина и т.д.);

ПП – норма прибыли предпринимателя.

**Прибыль предпринимателя** – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

При реализации строительного проекта с самого начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся: - экономические и политические факторы - социальные и региональные факторы - предпринимательский фактор - фактор условий строительства.

**Прибыль предпринимателя.** Значение прибыли предпринимателя определялось на основании статьи М.В. Живаева «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 2 квартал 2016», приведенной на сайте [www.noroo.ru](http://www.noroo.ru), и для производственных объектов составляет в-среднем 18%.

## Прибыль предпринимателя

Наименование объекта	Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %		
	мин	макс	среднее
Строительство торговой недвижимости	9	35	22
Строительство офисной недвижимости	10	31	20
Строительство производственно-складской недвижимости	8	27	18
Строительство объектов сельскохозяйственного назначения	7	24	16
Строительство жилой малоэтажной недвижимости	7	27	17
Строительство жилой многоэтажной недвижимости	9	36	22
Комплексное жилищное строительство	9	32	21
Обработка земель сельскохозяйственного назначения	7	23	15

Расчет величины стоимости нового строительства улучшений с учетом корректировок на конструктивные отличия, отличий в составе и типах инженерного оборудования и благоустройств и корректировки на расчетный объем представлен ниже.

Наименование объекта оценки	Производственное здание
Единица измерения	1 куб.м.
Номер таблицы	О3.05.000.0062 – столовые, кирпичные на ж/б фундаменте, строительным объемом до 5 тыс. куб.м.
Кол-во единиц измерения	1701,00
Величина затрат на воспроизводство единицы измерения здания на 01.01.2016 г., руб.	8019,00
Корректировка на отсутствие некоторых видов инженерного обеспечения	1,00
Корректировка на разницу в объеме (K1)	1,00
K2 – поправочный коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 01.01.2016 по 2 квартал 2016	1,0351
Прибыль предпринимателя (ПП), %	18,00
<b>Величина затрат на воспроизводство, без учета НДС (18%), руб.</b>	<b>16 660 531,00</b>

**Определение износа и устареваний.**

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

**Расчет физического износа.**

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил, а также ошибок при проектировании и нарушений правил строительства. Общая формула расчета физического износа имеет вид:

$$Иф = Tф/Tэ \times 100\%, \text{ где}$$

Tф — срок фактической эксплуатации объекта оценки, лет;

Tэ — срок полезной жизни объекта, лет.

Точный год постройки объекта оценки на дату оценки неизвестен. Нормативный срок службы для зданий обыкновенных кирпичных II группы капитальности – 120 лет (ВСН 53-86 (р), данные <http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>).

Пределный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Срок полезной жизни объекта составляет: 120 лет x 70% = 84 года. На дату составления технического паспорта (2006 г.) физический износ здания определен в 22%. На дату оценки физический износ здания не превышает 30%.

#### **Расчет функционального износа.**

Функциональный износ — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Это потеря в стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность в соответствии с новым сооружением, созданных для таких же целей.

Объект оценки соответствует нормам и требованиям для современных производственно-складских объектов в населенных пунктах России, поэтому функциональный износ здания равен 0%.

#### **Расчет внешнего (экономического) износа.**

Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым, по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» за счет позитивного изменения окружающей среды.

Экономический износ может быть вызван такими причинами, как: изменение законодательства и правительственной политики, ландшафта, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации в районе (регионе); создание новых промышленных зон; увеличение конкуренции на рынке недвижимости и т.д.

В данном случае, внешний (экономический) износ определяется по данным статьи Яскевича Е.Е. «Мониторинг № 1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», опубликованной на сайте <http://срса.ru/Publications/016/> в сети Интернет. На основании приведенной выше статьи, величина внешнего износа для объектов недвижимости в населенных пунктах России находится в диапазоне 8-68%. Для рассматриваемого населенного пункта величина внешнего износа здания принимается в максимальном размере – 68%, что связано с закрытым характером населенного пункта, где расположен объект оценки, что будет влиять на снижение спроса на недвижимость.

#### **Совокупный износ объекта оценки составляет:**

$$1 - (1-0,30) \times (1-0,00) \times (1-0,68) = 0,78, \text{ или } 78\%.$$

**Рыночная стоимость объекта капитального строительства, определенная затратным подходом к оценке, составляет:**

$$16\ 660\ 531,00 \text{ руб.} \times (1-0,78) = 3\ 665\ 317,00 \text{ руб. (без учета НДС 18\%).}$$

### **12.1.5 Расчет рыночной стоимости административного здания, Тургенева 33а, строение 2**

#### **Расчет затрат на воспроизводство здания.**

В основе расчетов полной стоимости затрат на строительство зданий лежит понятие стоимости воспроизводства, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося полным (идентичным по полезности и техническим характеристикам) аналогом объекта оценки и воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям, в ценах на дату оценки без учета износа.

Определение полной стоимости воспроизводства улучшений в целях данного отчета произведено методом укрупненной единицы на основании следующих материалов:

- Сборник С.А. Табакова, А.В. Дидковская. *Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016 года для условий строительства в Московской области. Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание седьмое, переработанное. М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016 – 518 с.*

Для определения величины затрат на воспроизводство (замещение) здания использовался метод сравнительной стоимости единицы (1м<sup>3</sup>) объекта-аналога. Объекты-аналоги выбирались по сборнику Ко-Инвест. «Общественные здания». Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки был произведен с помощью системы коэффициентов и индексов.

Территориальный пояс -1.

Климатический район – I.

Индексы представляют собой отношение стоимости продукции, работ, ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен. За базисный уровень принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 01.01.2016 г.

В данной оценке стоимость строительства определялась, как затраты в текущих ценах на дату оценки для воссоздания точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого здания.

Формулу для определения стоимости строительства с применением сборника можно представить в следующем виде:

$$CC = C_0 \times K_1 \times K_2 \times (1 + \text{ПП}) \times V,$$

где:

$C_0$  – восстановительная стоимость единицы измерения на базисном уровне цен – 01.01.2016 года;

$K_1$  – поправочный коэффициент, (учитывающий отличие технических характеристик объекта оценки от базового с учетом климатического района и др.).

$K_2$  – поправочный коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 01.01.2016 по дату оценки. Определяется с применением данных бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Ко-Инвест. За период с 01.01.2016 года по дату оценки рост цен в строительстве по Томской области:

$$9,88 / 9,54 = 1,0351.$$

Корректировка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием ( $V_0$ ,  $S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{\text{спр}}$ ,  $S_{\text{спр}}$ ), определяется по табл. 1.5 Сборника Ко-Инвест:

**Таблица 1.5.**

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{\text{спр}}$	$K_0$	$S_0/S_{\text{спр}}$	$K_0$
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

$V$  - количественная характеристика объекта (объем, площадь, длина и т.д.);

ПП – норма прибыли предпринимателя.

**Прибыль предпринимателя** – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего

капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации. Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

При реализации строительного проекта с самого начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся: - экономические и политические факторы - социальные и региональные факторы - предпринимательский фактор - фактор условий строительства.

**Прибыль предпринимателя.** Значение прибыли предпринимателя определялось на основании статьи М.В. Живаева «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 2 квартал 2016», приведенной на сайте [www.noroo.ru](http://www.noroo.ru), и для производственных объектов составляет в-среднем 18%.

Прибыль предпринимателя

Наименование объекта	Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %		
	мин	макс	среднее
Строительство торговой недвижимости	9	35	22
Строительство офисной недвижимости	10	31	20
Строительство производственно-складской недвижимости	8	27	18
Строительство объектов сельскохозяйственного назначения	7	24	16
Строительство жилой малоэтажной недвижимости	7	27	17
Строительство жилой многоэтажной недвижимости	9	36	22
Комплексное жилищное строительство	9	32	21
Обработка земель сельскохозяйственного назначения	7	23	15

Расчет величины стоимости нового строительства улучшений с учетом корректировок на конструктивные отличия, отличий в составе и типах инженерного оборудования и благоустройств и корректировки на расчетный объем представлен ниже.

Наименование объекта оценки	Производственное здание
Единица измерения	1 куб.м.
Номер таблицы	О3.03.000.0001 – административные здания, кирпичные на ж/б фундаменте, строительным объемом до 10 тыс. куб.м.
Кол-во единиц измерения	1705,00
Величина затрат на воспроизводство единицы измерения здания на 01.01.2016 г., руб.	9358,00
Корректировка на отсутствие некоторых видов инженерного обеспечения	1,00
Корректировка на разницу в объеме (K1)	1,00
K2 – поправочный коэффициент, учитывающий изменение цен в строительстве с 01.01.2016 по 2 квартал 2016	1,0351
Прибыль предпринимателя (ПП), %	18,00
<b>Величина затрат на воспроизводство, без учета НДС (18%), руб.</b>	<b>19 488 201,00</b>

### **Определение износа и устареваний.**

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

#### **Расчет физического износа.**

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей строительными элементами первоначальных свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил, а также ошибок при проектировании и нарушений правил строительства. Общая формула расчета физического износа имеет вид:

$$Иф = Tф/Tэ \times 100\%, \text{ где}$$

Tф — срок фактической эксплуатации объекта оценки, лет;

Tэ — срок полезной жизни объекта, лет.

Точный год постройки здания неизвестен. Эффективный возраст на дату оценки — не менее 40 лет. Нормативный срок службы для зданий обычных кирпичных II группы капитальности — 120 лет (ВСН 53-86 (р), данные <http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-sluzhby-i-iznos-zdaniy>). Предельный физический износ здания согласно "Положению о порядке решения вопросов о сносе жилых домов при реконструкции и застройке городов", утвержденному Госстроем СССР, составляет 70 %. Срок полезной жизни объекта составляет: 120 лет  $\times$  70% = 84 года. Таким образом, физический износ объекта оценки составляет:

$$40 \text{ лет} / 84 \text{ года} \times 100\% = 48\%.$$

#### **Расчет функционального износа.**

Функциональный износ — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу. Это потеря в стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность в соответствии с новым сооружением, созданных для таких же целей.

Объект оценки соответствует нормам и требованиям для современных производственно-складских объектов в населенных пунктах России, поэтому функциональный износ здания равен 0%.

#### **Расчет внешнего (экономического) износа.**

Внешнее устаревание недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым, по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» за счет позитивного изменения окружающей среды.

Экономический износ может быть вызван такими причинами, как: изменение законодательства и правительственной политики, ландшафта, транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации в районе (регионе); создание новых промышленных зон; увеличение конкуренции на рынке недвижимости и т.д.

В данном случае, внешний (экономический) износ определяется по данным статьи Яскевича Е.Е. «Мониторинг № 1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», опубликованной на сайте <http://срса.ru/Publications/016/> в сети Интернет. На основании приведенной выше статьи, величина внешнего износа для объектов недвижимости в населенных пунктах России находится в диапазоне 8-68%. Для рассматриваемого населенного пункта величина внешнего износа здания принимается в максимальном размере — 68%, что связано с закрытым характером населенного пункта, где расположен объект оценки, что будет влиять на снижение спроса на недвижимость.

**Совокупный износ объекта оценки составляет:**

$$1 - (1-0,48) \times (1-0,00) \times (1-0,68) = 0,83, \text{ или } 83\%.$$

**Рыночная стоимость объекта капитального строительства, определенная затратным подходом к оценке, составляет:**

$$19\,488\,201,00 \text{ руб.} \times (1-0,83) = 3\,312\,994,00 \text{ руб. (без учета НДС 18\%).}$$

## **12.2. Сравнительный подход к оценке объектов капитального строительства.**

Сравнительный основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или сданы в аренду, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Как указано ранее, в рамках сравнительного подхода к оценке объекта капитального строительства используется метод сравнения продаж.

### **Последовательность применения метода.**

Процедура оценки нежилого здания включает 4 этапа.

*1 этап.* Изучение рынка, к которому относится объект оценки и выбор объектов-аналогов. На данном этапе Исполнителем изучаются состояние и развитие рынка недвижимости, особенно того сегмента, к которому принадлежит объект оценки и выбираются объекты-аналоги, относящиеся к тому же сегменту рынка недвижимости, что и объект оценки.

*2 этап.* Применение необходимых корректировок к объектам-аналогам. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего стоимость земельного участка (в данном случае, право аренды участка).

*3 этап.* Расчет стоимости земельного участка.

*4 этап.* Определение рыночной стоимости объекта капитального строительства, долей рыночной стоимости объекта капитального строительства и земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости (данная информация используется также в рамках доходного подхода к оценке объекта оценки).

### **Обоснование набора ценообразующих факторов.**

Обоснование должно осуществляться по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

В данном случае, проанализировав сегмент рынка коммерческой недвижимости, сделан вывод о влиянии следующих факторов на данную недвижимость:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

### Выбор удельных единиц сравнения.

Единицы сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом; выбор их напрямую влияет на результат. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка. Выбор единицы сравнения зависит от оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является арендная ставка за 1м<sup>2</sup> общей или полезной площади. В данном случае, в качестве единицы сравнения принимается цена 1м<sup>2</sup> общей площади аналогов.

Существующие на дату оценки предложения на продажу единых объектов недвижимости сопоставимого с объектом оценки качества в районе объекта оценки приведены в таблице ниже.

### 12.2.1 Оценка рыночной стоимости производственного корпуса.

Данные об объектах-аналогах.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/sversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1710_m_903804620">https://www.avito.ru/sversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1710_m_903804620</a> май 2017	Архив avito.ru	<a href="https://www.avito.ru/sversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1147_m_885511394">https://www.avito.ru/sversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1147_m_885511394</a>
Контакты	89528830423	89528061602	89161383424
Фактор продажа / предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Оформленное право на земельный участок	Аренда (89528830423)	Аренда	Аренда
Юридические ограничения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Объект оценки	Произв-складское здание	Произв-складское здание	Произв-складское здание
Местоположение	Гор. Северск, Славского	Гор. Северск автодорога 14/5, стр.13	Гор. Северск, ул. Советская, 1 стр. 4
Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	1710,00	1443,30	1147,00
Цена предложения 1м <sup>2</sup> здания, руб.	5000,00	3464,00	4464,00
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Состояние	Удовл.	Удовл.	Требуется ремонта
Подъездные пути	В наличии	В наличии	В наличии
Коммуникации	Электроснабжение,	Электроснабжение,	Электроснабжение,

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
	вода, канализация	водоснабжение, отопление, канализация	отопление, вода, канализация

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объектов недвижимости в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). По оцениваемому объекту оценивается право собственности, как и по объектам-аналогам, какие-либо ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому корректировка на вид права не применяется.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** По данным обзвона продавцов объектов оценки выявлено, что объекты-аналоги продаются на рыночных условиях, вид оплаты – наличными денежными средствами, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Условия рынка.** Объекты-аналоги предлагаются к продаже в апреле-мае 2017 гг. Изменение цен на здания и помещения в Томской области за данный период не произошло, поэтому корректировка на условия рынка не применяется.

**Поправка на торг.** Корректировка определяется по статье М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет, и для производственно-складских помещений составляет в-среднем 12%:

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	16	10
Офисные помещения	3	16	9
Производственно-складские помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	4	18	11
Земельные участки под промышленную застройку	4	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	26	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	15	9
Квартиры	1	10	5
Дома	2	15	9

Скидка на торг для объектов-аналогов не применяется, так как продавцы объектов-аналогов скидки на торг не рассматривают.

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Корректировка не применяется, так как вид использования объекта оценки и объектов-аналогов схож.

**Местоположение.** Корректировка на местоположение не применяется, так как объекты-аналоги расположены в районах гор. Северск со схожей территориальной ценностью.

**Корректировка на физические характеристики.**

*Корректировка на различие в площадях* объекта оценки и аналогов применяется с использованием статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016 года». Коэффициент торможения для поправки на площадь для зданий производственно-складского назначения составляет в-среднем -0,14:

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	0,00	-0,32	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
Дома	-0,01	-0,32	-0,16

*Корректировка на состояние объекта.* Величина поправки определялась экспертно исходя из бальной оценки. Бальная оценка физического состояния определялась по 10-ти бальной шкале (от 1 до 10):

- ♣ 9-10 высококачественный ремонт;
- ♣ 7-8 хорошее состояние;
- ♣ 5-6 среднее состояние;
- ♣ 3-4 требуется капитальный ремонт;
- ♣ 1-2- ветхое аварийное состояние.

Поправка на различие в физическом техническом состоянии по данным бальной оценки определялись по формуле:

$$(Б \text{ объекта оценки} - Б \text{ аналога}) / (Б \text{ объекта оценки} + Б \text{ аналога}) \cdot 100\%$$

В основу критериев бальной оценки легли параметры физического износа таблицы укрупненной шкалы физического износа (Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404).

Объект оценки на дату оценки имеет среднее состояние. Объекты-аналоги № 1,2 сопоставимы состоянием объекту оценки. Объект-аналог № 3 требует полного капитального ремонта. Корректировка на состояние для данного аналога определяется ниже.

$$1 + (5,5-3,5) / (5,5 + 3,5) = 1,22.$$

**Корректировка на подъездные пути.** Так как состояние подъездных путей к объектам-аналогам сопоставимо состоянию подъездных путей к объекту оценки, корректировка не применяется.

**Корректировка на инженерное обеспечение.** Для объектов-аналогов не применяется, так как их уровень инженерного обеспечения сопоставим уровню инженерного обеспечения объекта оценки.

**Корректировка на экономические характеристики.** Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования аналогов.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях объектов недвижимости в зависимости от наличия на них какой-либо техники, оборудования и др. Так как в цены предложений объектов-аналогов не включено какое-либо движимое имущество, как и в объекте оценки, корректировка не применяется.

Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства приведен в таблицах ниже.

Перед проведением корректировок, приведенных ранее, из цен предложений аналогов необходимы исключить ориентировочные рыночные стоимости земельных участков, на которых аналоги расположены:

Так как объекты-аналоги расположены на арендованных земельных участках, корректировка на вид права не применяется.

Данные для корректировки на площадь земельных участков:

Таблица Данные для расчета корректировки на площадь для промышленных земельных участков.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Местоположение	Гор. Северск, Славского	Гор. Северск автодорога 14/5, стр.13	Гор. Северск, ул. Советская, 1 стр. 4
Общая площадь земельного участка, м2	1600,00	4620,00	2000,00
Базовая стоимость 1м2 права аренды участка	173,00	173,00	173,00
Корректировка на вид права	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	173,00	173,00	173,00
Корректировка на площадь	1/0,93 = 1,08	1/0,93 = 1,08	1/0,93 = 1,08
Скорректированная стоимость, руб./м2	186,00	186,00	186,00
Рыночная стоимость прав на земельные участки, руб.	297600,00	859320,00	372000,00

Таблица Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства – производственного корпуса.

Объект-аналог	1	2	3
Площадь объекта-аналогов, м2	1 710,00	1 443,30	1 147,00
Цена предложения объекта-аналогов, руб./м2	5 000,00	3 464,00	4 464,00
цена предложения, руб.	8 550 000,00	5 000 000,00	5 120 208,00
корректировка на торг	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	8 550 000,00	5 000 000,00	5 120 208,00
Рыночная стоимость прав на	297 600,00	859 320,00	372 000,00

земельные участки, руб.			
Стоимость улучшения, руб.	8 252 400,00	4 140 680,00	4 748 208,00
Стоимость улучшения, руб./м2	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на условия финансирования сделки %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на условия продажи %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на рыночные условия %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на вид использования (зонирование) %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на местоположение %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения %	0,96	0,94	0,91
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 632,93	2 696,76	3 767,10
Корректировка на физические характеристики – состояние улучшения %	1,00	1,00	1,22
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 632,93	2 696,76	4 595,87
Корректировка на физические характеристики – наличие инженерных коммуникаций %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 632,93	2 696,76	4 595,87
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 632,93	2 696,76	4 595,87
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 632,93	2 696,76	4 595,87
<b>Согласование результатов оценки*</b>			
Весовой коэффициент	0,45	0,10	0,45
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 объекта оценки, руб., с учетом НДС 18%		4 422,63	
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 объекта оценки, руб., без учета НДС 18%		3 747,99	

Таким образом, рыночная стоимость объекта капитального строительства – здания производственного корпуса, по состоянию на дату оценки, составляет:

2290,40 кв.м. x 3748,00 руб./кв.м. = **8 584 407,00 руб. (без учета НДС).**

### 12.2.2 Оценка рыночной стоимости административного нежилого здания, Автодорога, 2/4, строение 7.

Данные об объектах-аналогах.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Источник информации	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив январь 2017	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652059">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652059</a> июнь 2017	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив июль 2016
Контакты	89138203706	89138056617	89832333777
Фактор продаж / предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Оформленное право на земельный участок	Аренда	Не оформлены	Аренда
Юридические ограничения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Объект оценки	Административное здание	Офисное помещение	Административное здание
Местоположение	Гор. Северск, Пушкина 14	Гор. Северск Транспортная 32	Гор. Северск Транспортная 79
Общая площадь здания, м2	870,00	302,70	447,00
Цена предложения 1м2 здания, руб.	8046,00	21506,00	11186,00
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Состояние	Требуется ремонта	Удовл.	Требуется ремонта
Подъездные пути	В наличии	В наличии	В наличии
Коммуникации	Электроснабжение, тепло, вода, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, отопление, вода, канализация

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объектов недвижимости в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). По оцениваемому объекту оценивается право собственности, как и по объектам-аналогам, какие-либо ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому корректировка на вид права не применяется.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** По данным обзвона продавцов объектов оценки выявлено, что объекты-аналоги продаются на рыночных условиях, вид оплаты – наличными денежными средствами, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Условия рынка.** Объекты-аналоги предлагаются к продаже в июле 2016 - июне 2017 гг. Изменение цен на коммерческие здания и помещения в гор. Северск Томской области за данный период не произошло, поэтому корректировка на условия рынка не применяется.

**Поправка на торг.** Корректировка определяется по статье М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет, и для офисных помещений составляет в-среднем 9%:

## Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	16	10
Офисные помещения	3	16	9
Производственно-складские помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	4	18	11
Земельные участки под промышленную застройку	4	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	26	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	15	9
Квартиры	1	10	5
Дома	2	15	9

Скидка на торг для объектов-аналогов № 1,3 не применяется, так как продавцы объектов-аналогов скидки на торг не рассматривают. Для объекта-аналога № 2 корректировка на торг – 0,91.

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Корректировка не применяется, так как вид использования объекта оценки и объектов-аналогов схож.

**Местоположение.** Корректировка на местоположение не применяется, так как объекты-аналоги расположены в районах гор. Северск со схожей территориальной ценностью.

**Корректировка на физические характеристики.**

*Корректировка на различие в площадях* объекта оценки и аналогов применяется с использованием статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016 года». Коэффициент торможения для поправки на площадь для офисных помещений составляет в-среднем -0,12:

## Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	0,00	-0,32	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
Дома	-0,01	-0,32	-0,16

*Корректировка на состояние объекта.* Величина поправки определялась экспертно исходя из бальной оценки. Бальная оценка физического состояния определялась по 10-ти бальной шкале (от 1 до 10):

♣ 9-10 высококачественный ремонт;

- ♣ 7-8 хорошее состояние;
- ♣ 5-6 среднее состояние;
- ♣ 3-4 требуется капитальный ремонт;
- ♣ 1-2- ветхое аварийное состояние.

Поправка на различие в физическом техническом состоянии по данным бальной оценки определялись по формуле:

$(\text{Б объекта оценки} - \text{Б аналога}) / (\text{Б объекта оценки} + \text{Б аналога}) \cdot 100\%$

В основу критериев бальной оценки легли параметры физического износа таблицы укрупненной шкалы физического износа (Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404).

Объект оценки на дату оценки имеет среднее состояние. Объекты-аналоги № 1,3 сопоставимы состоянием объекту оценки. Объект-аналог № 2 находится в хорошем состоянии на дату оценки, ранее в данном помещении располагался офис банка.

Корректировка на состояние для данного аналога определяется ниже.

$$1 + (5,5-7,5) / (5,5 + 7,5) = 0,85.$$

**Корректировка на подъездные пути.** Так как состояние подъездных путей к объектам-аналогам сопоставимо состоянию подъездных путей к объекту оценки, корректировка не применяется.

**Корректировка на инженерное обеспечение.** Для объектов-аналогов не применяется, так как их уровень инженерного обеспечения сопоставим уровню инженерного обеспечения объекта оценки.

**Корректировка на экономические характеристики.** Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования аналогов.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях объектов недвижимости в зависимости от наличия на них какой-либо техники, оборудования и др. Так как в цены предложений объектов-аналогов не включено какое-либо движимое имущество, как и в объекте оценки, корректировка не применяется.

Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства приведен в таблицах ниже.

Перед проведением корректировок, приведенных ранее, из цен предложений аналогов необходимы исключить ориентировочные рыночные стоимости земельных участков, на которых аналоги расположены.

Объекты-аналоги № 1,3 расположены на арендованных земельных участках, как и объект оценки, поэтому корректировка на вид права не применяется.

Объект-аналог № 2 – офисное помещение, расположенные на земельном участке, являющемся общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений здания. Доля участка, приходящаяся на оцениваемое помещение – минимальна, стоимостью прав такого участка возможно пренебречь.

Таблица Данные для расчета корректировки на площадь для коммерческих земельных участков.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Местоположение	Гор. Северск, Пушкина 14	Гор. Северск Транспортная 32	Гор. Северск Транспортная 79
Общая площадь земельного участка, м2	650,00	-	600,00
Базовая стоимость 1м2 права аренды участка	657,00	-	657,00
Корректировка на вид права	1,00	-	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	657,00	-	657,00
Корректировка на площадь	1/0,89 = 1,12	-	1/0,59 = 1,69
Скорректированная стоимость, руб./м2	738,00	-	738,00
Рыночная стоимость прав на земельные участки, руб.	479831,00	-	442921,00

Таблица Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства – административного здания.

Объект-аналог	1	2	3
Площадь объекта-аналога, м2	870,00	302,70	447,00
Цена предложения объекта-аналога. Руб.	7 000 000,00	6 510 000,00	5 000 000,00
корректировка на торг	1,00	0,91	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	7 000 000,00	5 924 100,00	5 000 000,00
Рыночная стоимость прав на земельные участки, руб.	479 831,00	0,00	442 921,00
Стоимость улучшения, руб.	6 520 169,00	5 924 100,00	4 557 079,00
Стоимость объекта-аналога, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на условия финансирования сделки %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на условия продажи %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на рыночные условия %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на вид использования (зонирование) %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на местоположение %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения %	1,00	0,84	0,88
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	16 439,52	8 971,43
Корректировка на физические характеристики – состояние улучшения %	1,00	0,85	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	13 973,60	8 971,43
Корректировка на физические характеристики – наличие инженерных коммуникаций %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	13 973,60	8 971,43
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	13 973,60	8 971,43
Корректировка на другие характеристики	1,00	1,00	1,00

(элементы), влияющие на стоимость %			
Скорректированная стоимость 1 м2 , руб.	7 494,45	13 973,60	8 971,43
<b>Согласование результатов оценки*</b>			
Общая чистая коррекция, %	0,00	-28,60	-12,00
Общая валовая коррекция, %	0,00	31,00	12,00
Сумма общей валовой коррекции		43,00	
Коэффициент значимости	0,05	0,72	0,28
Весовой коэффициент**	0,80	0,06	0,14
<b>Взвешенная стоимость 1м2 объекта оценки, руб.</b>		<b>8 066,31</b>	

**\*Согласование результатов оценки.**

Для определения степени однородности выборки рассчитывается коэффициент вариации. Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$CV = \frac{\sigma}{\hat{k}}$$

$\sigma$  – среднеквадратическое отклонение случайной величины;

$\hat{k}$  - ожидаемое (среднее) значение случайной величины.

Классической формулой для оценки величины  $\sigma$  в выборке является:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \hat{k})^2}{n-1}}$$

где  $i$  - номер наблюдения,  $x_i$  - текущее наблюдение,

$n$  - общее количество наблюдений,

Оценка среднего значения:

$$\hat{k} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Расчет коэффициента вариации проводится с использованием программы Excel. Первым этапом определяется величина стандартного отклонения, с использованием статистической функции СТАНДОТКЛОН (выбирается указанная функция из представленных в Excel функций, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Среднее отклонение – среднее значение приведенной выборки (функция СРЗНАЧ, выделяется требуемый диапазон значений, затем ОК). Величина CV (коэффициента вариации) определяется как отношение величины стандартного отклонения к среднему.

Таблица Расчет коэффициента вариации.

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	СТАНДОТКЛОН	СРЕДНЕЕ	CV
Скорректированная стоимость 1га, руб.	7 494,45	13 973,60	8 971,43	3395,65	10146,49	0,33

Коэффициент вариации соответственно округленно 0,30, или 30%.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации имеет допустимое значение – 33%, следовательно, выборка из оставшихся аналогов может быть использована для дальнейшего взвешивания результатов оценки и определения рыночной стоимости объекта оценки.

\*\* Присвоение весовых коэффициентов производится методом общей валовой коррекции, в соответствии с которым первым этапом определяется общая чистая коррекция – величина, на которую изменена стоимость объекта-аналога после произведенных корректировок. Общая валовая коррекция – сумма всех проведенных корректировок. Общая валовая коррекция наиболее полно отражает изменение стоимости каждого аналога и позволяет определить коэффициент значимости (КЗ<sub>i</sub>) как отношение величины общей валовой коррекции каждого аналога к сумме общей валовой коррекции по всем аналогам.

Если общая валовая коррекция по объекту-аналогу равна нулю, коэффициент корреляции (коэффициент значимости) значим на уровне 0,05 (или на 5 %-м уровне), то это означает, что даже при отсутствии связи, коэффициент может отличаться от нуля за счет случайных факторов, но это может произойти лишь в 5 случаях из 100 (вероятно же, что в генеральной совокупности значение коэффициентов действительно отличается от нуля, составляет 0,95).

Учитывая, что максимальное влияние на стоимость должен оказывать аналог с минимальным размером общей валовой корректировки, рассчитаем весовой коэффициент стоимости каждого из аналогов (ВК<sub>i</sub>):

$$BK_i = \frac{1/Kz_i}{\sum (1/Kz_1 + \dots + 1/Kz_n)}$$

Таким образом, **рыночная стоимость объекта капитального строительства – административного здания, по состоянию на дату оценки, составляет:**

1311 кв.м. х 8066,00 руб./кв.м. = **10 574 936,00 руб. (с учетом НДС)**

**Или 8 961 810,00 руб. (без учета НДС).**

### 12.2.3 Оценка рыночной стоимости магазина «Строитель».

Данные об объектах-аналогах.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Источник информации	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>	<a href="https://www.avito.ru/s">https://www.avito.ru/s</a>	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
	архив январь 2017	<a href="http://eversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652059">eversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652059</a> июнь 2017	архив июль 2016
Контакты	89138203706	89138056617	89832333777
Фактор продаж / предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Оформленное право на земельный участок	Аренда	Не оформлены	Аренда
Юридические ограничения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Объект оценки	Административное здание	Офисное помещение	Административное здание
Местоположение	Гор. Северск, Пушкина 14	Гор. Северск Транспортная 32	Гор. Северск Транспортная 79
Общая площадь здания, м2	870,00	302,70	447,00
Цена предложения 1м2 здания, руб.	8046,00	21506,00	11186,00
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Состояние	Требуется ремонт	Удовл.	Требуется ремонт
Подъездные пути	В наличии	В наличии	В наличии
Коммуникации	Электроснабжение, тепло, вода, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, отопление, вода, канализация

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объектов недвижимости в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). По оцениваемому объекту оценивается право собственности, как и по объектам-аналогам, какие-либо ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому корректировка на вид права не применяется.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** По данным обзвона продавцов объектов оценки выявлено, что объекты-аналоги продаются на рыночных условиях, вид оплаты – наличными денежными средствами, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Условия рынка.** Объекты-аналоги предлагаются к продаже в июле 2016 - июне 2017 гг. Изменение цен на коммерческие здания и помещения в гор. Северск Томской области за данный период не произошло, поэтому корректировка на условия рынка не применяется.

**Поправка на торг.** Корректировка определяется по статье М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет, и для торговых помещений составляет в-среднем 10%:

## Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	16	10
Офисные помещения	3	16	9
Производственно-складские помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	4	18	11
Земельные участки под промышленную застройку	4	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	26	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	15	9
Квартиры	1	10	5
Дома	2	15	9

Скидка на торг для объектов-аналогов № 1,3 не применяется, так как продавцы объектов-аналогов скидки на торг не рассматривают. Для объекта-аналога № 2 корректировка на торг – 0,90.

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Корректировка не применяется, так как вид использования объекта оценки и объектов-аналогов схож.

**Местоположение.** Корректировка на местоположение не применяется, так как объекты-аналоги расположены в районах гор. Северск со схожей территориальной ценностью.

**Корректировка на физические характеристики.**

*Корректировка на различие в площадях* объекта оценки и аналогов применяется с использованием статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016 года». Коэффициент торможения для поправки на площадь для торговых помещений составляет в-среднем -0,12:

## Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	0,00	-0,32	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
Дома	-0,01	-0,32	-0,16

*Корректировка на состояние объекта.* Величина поправки определялась экспертно исходя из бальной оценки. Бальная оценка физического состояния определялась по 10-ти бальной шкале (от 1 до 10):

♣ 9-10 высококачественный ремонт;

- ♣ 7-8 хорошее состояние;
- ♣ 5-6 среднее состояние;
- ♣ 3-4 требуется капитальный ремонт;
- ♣ 1-2- ветхое аварийное состояние.

Поправка на различие в физическом техническом состоянии по данным бальной оценки определялись по формуле:

$(\text{Б объекта оценки} - \text{Б аналога}) / (\text{Б объекта оценки} + \text{Б аналога}) \cdot 100\%$

В основу критериев бальной оценки легли параметры физического износа таблицы укрупненной шкалы физического износа (Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404).

Объект оценки на дату оценки имеет среднее состояние. Объекты-аналоги № 1,3 сопоставимы состоянием объекту оценки. Объект-аналог № 2 находится в хорошем состоянии на дату оценки, ранее в данном помещении располагался офис банка.

Корректировка на состояние для данного аналога определяется ниже.

$$1 + (5,5 - 7,5) / (5,5 + 7,5) = 0,85.$$

**Корректировка на подъездные пути.** Так как состояние подъездных путей к объектам-аналогам сопоставимо состоянию подъездных путей к объекту оценки, корректировка не применяется.

**Корректировка на инженерное обеспечение.** Для объектов-аналогов не применяется, так как их уровень инженерного обеспечения сопоставим уровню инженерного обеспечения объекта оценки.

**Корректировка на экономические характеристики.** Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования аналогов.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях объектов недвижимости в зависимости от наличия на них какой-либо техники, оборудования и др. Так как в цены предложений объектов-аналогов не включено какое-либо движимое имущество, как и в объекте оценки, корректировка не применяется.

Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства приведен в таблицах ниже.

Перед проведением корректировок, приведенных ранее, из цен предложений аналогов необходимы исключить ориентировочные рыночные стоимости земельных участков, на которых аналоги расположены.

Объекты-аналоги № 1,3 расположены на арендованных земельных участках, как и объект оценки, поэтому корректировка на вид права не применяется.

Объект-аналог № 2 – офисное помещение, расположенные на земельном участке, являющемся общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений здания. Доля участка, приходящаяся на оцениваемое помещение – минимальна, стоимостью прав такого участка возможно пренебречь.

Таблица Данные для расчета корректировки на площадь для коммерческих земельных участков.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Местоположение	Гор. Северск, Пушкина 14	Гор. Северск Транспортная 32	Гор. Северск Транспортная 79
Общая площадь земельного участка, м2	650,00	-	600,00
Базовая стоимость 1м2 права аренды участка	657,00	-	657,00
Корректировка на вид права	1,00	-	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	657,00	-	657,00
Корректировка на площадь	1/0,89 = 1,12	-	1/0,59 = 1,69
Скорректированная стоимость, руб./м2	738,00	-	738,00
Рыночная стоимость прав на земельные участки, руб.	479831,00	-	442921,00

Таблица Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства – здания магазина «Строитель».

Объект-аналог	1	2	3
Площадь объекта-аналога, м2	870,00	302,70	447,00
Цена предложения объекта-аналога. Руб.	7 000 000,00	6 510 000,00	5 000 000,00
корректировка на торг	1,00	0,91	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	7 000 000,00	5 924 100,00	5 000 000,00
Рыночная стоимость прав на земельные участки, руб.	479 831,00	0,00	442 921,00
Стоимость улучшения, руб.	6 520 169,00	5 924 100,00	4 557 079,00
Стоимость объекта-аналога, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на условия финансирования сделки %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на условия продажи %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на рыночные условия %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на вид использования (зонирование) %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на местоположение %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения %	1,00	0,87	0,92
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	17 026,65	9 379,22
Корректировка на физические характеристики – состояние улучшения %	1,00	0,85	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	14 472,65	9 379,22
Корректировка на физические характеристики – наличие инженерных коммуникаций %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	14 472,65	9 379,22
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	14 472,65	9 379,22
Корректировка на другие характеристики	1,00	1,00	1,00

(элементы), влияющие на стоимость %			
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	14 472,65	9 379,22
<b>Согласование результатов оценки*</b>			
Общая чистая коррекция, %	0,00	-26,05	-8,00
Общая валовая коррекция, %	0,00	28,00	8,00
Сумма общей валовой коррекции		36,00	
Коэффициент значимости	0,05	0,78	0,22
Весовой коэффициент**	0,78	0,05	0,17
<b>Взвешенная стоимость 1м2 объекта оценки, руб.</b>		<b>8 171,31</b>	

Таким образом, рыночная стоимость объекта капитального строительства – здания магазина «Строитель», по состоянию на дату оценки, составляет:

921,1 кв.м. x 8171,00 руб./кв.м. = **7 526 596,00 руб. (с учетом НДС)**

**Или 6 378 472,00 руб. (без учета НДС).**

#### 12.2.4 Оценка рыночной стоимости нежилых помещений по просп. Коммунистический, 120, пом. У1.

Данные об объектах-аналогах.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_320_m_698101907">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_320_m_698101907</a> май 2017	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652059">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652059</a> июнь 2017	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_151_m_917510214">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_151_m_917510214</a>
Контакты	89138200646	89138056617	89854158047
Фактор продаж / предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Оформленное право на земельный участок	-	-	-
Юридические ограничения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Объект оценки	Торговые помещения	Офисное помещение	Офисное помещение
Местоположение	Гор. Северск, Коммунистический 70/2	Гор. Северск Транспортная 32	Гор. Северск Коммунистический 122
Этаж	цоколь	1 этаж	1 этаж
Общая площадь, м2	320,00	302,70	151,00
Цена предложения 1м2, руб.	26563,00	21506,00	52980,00
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Состояние	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Коммуникации	Электроснабжение, тепло, вода, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, отопление, вода, канализация

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

#### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объектов недвижимости в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). По оцениваемому объекту оценивается право собственности, как и по объектам-аналогам, какие-либо ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому корректировка на вид права не применяется.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** По данным обзвона продавцов объектов оценки выявлено, что объекты-аналоги продаются на рыночных условиях, вид оплаты – наличными денежными средствами, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Условия рынка.** Объекты-аналоги предлагаются к продаже в мае - июне 2017 гг. Изменение цен на коммерческие здания и помещения в гор. Северск Томской области за данный период не произошло, поэтому корректировка на условия рынка не применяется.

**Поправка на торг.** Корректировка определяется по статье М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет, и для торговых помещений составляет в-среднем 10%:

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	16	10
Офисные помещения	3	16	9
Производственно-складские помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	4	18	11
Земельные участки под промышленную застройку	4	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	26	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	15	9
Квартиры	1	10	5
Дома	2	15	9

Корректировка на торг для объектов-аналогов – 0,90. Для объекта-аналога № 2 продавец не рассматривает скидки на торг, поэтому корректировка на торг не применяется.

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Корректировка не применяется, так как вид использования объекта оценки и объектов-аналогов схож – коммерческие помещения.

**Местоположение.** Корректировка на местоположение не применяется, так как объекты-аналоги расположены в районах гор. Северск со схожей территориальной ценностью.

**Корректировка на физические характеристики.**

*Корректировка на различие в площадях* объекта оценки и аналогов применяется с использованием статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016 года». Коэффициент торможения для поправки на площадь для торговых помещений составляет в-среднем -0,12:

## Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	0,00	-0,32	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
Дома	-0,01	-0,32	-0,16

*Корректировка на состояние объекта.* Величина поправки определялась экспертно исходя из бальной оценки. Бальная оценка физического состояния определялась по 10-ти бальной шкале (от 1 до 10):

- ♣ 9-10 высококачественный ремонт;
- ♣ 7-8 хорошее состояние;
- ♣ 5-6 среднее состояние;
- ♣ 3-4 требуется капитальный ремонт;
- ♣ 1-2- ветхое аварийное состояние.

Поправка на различие в физическом техническом состоянии по данным бальной оценки определялись по формуле:

$(B \text{ объекта оценки} - B \text{ аналога}) / (B \text{ объекта оценки} + B \text{ аналога}) \cdot 100\%$

В основу критериев бальной оценки легли параметры физического износа таблицы укрупненной шкалы физического износа (Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404).

Объект оценки на дату оценки имеет среднее состояние, требует ремонтных работ. Объекты-аналоги № 1,2,4 сопоставимы состоянием объекту оценки. Объект-аналог № 3 находится в хорошем состоянии на дату оценки, ремонта не требует. Корректировка на состояние для данного аналога определяется ниже.

$$1 + (5,5 - 9,5) / (5,5 + 9,5) = 0,73.$$

*Корректировка на этаж расположения.* Так как рынок коммерческих объектов недвижимости в гор. Северск развит слабо, и определить корректировку по данным рынка города невозможно, для расчетов используются данные статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет:

## Корректировка на этаж расположения

Наименование объекта		Коэффициент		
		мин	макс	среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые помещения	0,69	0,88	0,79
	Офисные помещения	0,67	0,86	0,77
	Производственно-складские помещения	0,68	0,91	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые помещения	0,81	0,93	0,87
	Офисные помещения	0,79	0,93	0,86
	Производственно-складские помещения	0,81	0,93	0,87
Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые помещения	0,80	0,92	0,86
	Офисные помещения	0,86	0,96	0,91
	Производственно-складские помещения	0,77	0,93	0,85

Объект оценки имеет долю помещений на 1-м этаже – 0,55, долю помещений на 2-м этаже – 0,18, долю помещений в подвале – 0,27.

Коэффициент для объекта оценки:

$$1 \times 0,55 + 0,67 \times 0,27 + 0,86 \times 0,18 = 0,88.$$

Расчет корректировки для объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

**Корректировка на подъездные пути.** Так как состояние подъездных путей к объектам-аналогам сопоставимо состоянию подъездных путей к объекту оценки, корректировка не применяется.

**Корректировка на инженерное обеспечение.** Для объектов-аналогов не применяется, так как их уровень инженерного обеспечения сопоставим уровню инженерного обеспечения объекта оценки.

**Корректировка на экономические характеристики.** Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования аналогов.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях объектов недвижимости в зависимости от наличия на них какой-либо техники, оборудования и др. Так как в цены предложений объектов-аналогов не включено какое-либо движимое имущество, как и в объекте оценки, корректировка не применяется.

Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства приведен в таблицах ниже.

Таблица Расчет рыночной стоимости нежилых помещений по пр. Коммунистический 120.

Объект-аналог	1	2	3
Площадь объекта-аналога, м2	320,00	302,70	151,00
Стоимость объекта-аналога, руб./м2	26 563,00	21 506,00	52 980,00
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	26 563,00	21 506,00	52 980,00
Корректировка на условия финансирования сделки	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	26 563,00	21 506,00	52 980,00
Корректировка на условия продажи	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	26 563,00	21 506,00	52 980,00
корректировка на торг	0,90	1,00	0,90
Скорректированная стоимость, руб./м2	23 906,70	21 506,00	47 682,00
Корректировка на рыночные условия	1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость, руб./м2	23 906,70	21 506,00	47 682,00
Корректировка на вид использования (зонирование)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	23 906,70	21 506,00	47 682,00
Корректировка на местоположение	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	23 906,70	21 506,00	47 682,00
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения	0,80	0,79	0,73
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	19 097,77	17 065,78	34 807,80
Корректировка на физические характеристики – состояние улучшения	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	19 097,77	17 065,78	34 807,80
Корректировка на физические характеристики – этаж помещения	1,01	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	19 317,28	15 017,88	30 630,87
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	19 317,28	15 017,88	30 630,87
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	19 317,28	15 017,88	30 630,87
<b>Согласование результатов оценки*</b>			
Общая чистая коррекция, %	-23,76	-43,20	-55,67
Общая валовая коррекция, %	21,00	33,00	39,00
Сумма общей валовой коррекции		93,00	
Коэффициент значимости	0,23	0,35	0,42
Весовой коэффициент**	0,46	0,29	0,25
<b>Взвешенная стоимость 1м2 объекта оценки, руб.</b>		20 860,37	

Таким образом, рыночная стоимость объекта капитального строительства – нежилых помещений в гор. Северск, просп. Коммунистический, 120, пом. У1, по состоянию на дату оценки, составляет:

2079,50 кв.м. x 20860,37 руб./кв.м. = 43 379 140,00 руб. (с учетом НДС)

Или 36 761 983,00 руб. (без учета НДС).

### 12.2.5 Оценка рыночной стоимости здания гаража, Тургенева 33а, строение 6.

Данные об объектах-аналогах.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1710_m_903804620">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1710_m_903804620</a> май 2017	Архив avito.ru	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1147_m_885511394">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1147_m_885511394</a>
Контакты	89528830423	89528061602	89161383424
Фактор продаж / предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Оформленное право на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда
Юридические ограничения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Объект оценки	Произв-складское здание	Произв-складское здание	Произв-складское здание
Местоположение	Гор. Северск, Славского	Гор. Северск автодорога 14/5, стр.13	Гор. Северск, ул. Советская, 1 стр. 4
Общая площадь здания, м2	1710,00	1443,30	1147,00
Общая площадь земельного участка, м2	1600,00	4620,00	2000,00

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Цена предложения 1м2 здания, руб.	5000,00	3464,00	4464,00
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Состояние	Удовл.	Удовл.	Требуется ремонт
Подъездные пути	В наличии	В наличии	В наличии
Коммуникации	Электроснабжение, вода, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, отопление, вода, канализация

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объектов недвижимости в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). По оцениваемому объекту оценивается право собственности, как и по объектам-аналогам, какие-либо ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому корректировка на вид права не применяется.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** По данным обзвона продавцов объектов оценки выявлено, что объекты-аналоги продаются на рыночных условиях, вид оплаты – наличными денежными средствами, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Условия рынка.** Объекты-аналоги предлагаются к продаже в апреле-мае 2017 гг. Изменение цен на здания и помещения в Томской области за данный период не произошло, поэтому корректировка на условия рынка не применяется.

**Поправка на торг.** Корректировка определяется по статье М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет, и для производственно-складских помещений составляет в-среднем 12%:

#### Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	16	10
Офисные помещения	3	16	9
Производственно-складские помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	4	18	11
Земельные участки под промышленную застройку	4	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	26	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	15	9
Квартиры	1	10	5
Дома	2	15	9

Скидка на торг для объектов-аналогов не применяется, так как продавцы объектов-аналогов скидки на торг не рассматривают.

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Корректировка не применяется, так как вид использования объекта оценки и объектов-аналогов схож.

**Местоположение.** Корректировка на местоположение не применяется, так как объекты-аналоги расположены в районах гор. Северск со схожей территориальной ценностью.

**Корректировка на физические характеристики.**

*Корректировка на различие в площадях* объекта оценки и аналогов применяется с использованием статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016 года». Коэффициент торможения для поправки на площадь для зданий производственно-складского назначения составляет в-среднем -0,14:

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	0,00	-0,32	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
Дома	-0,01	-0,32	-0,16

*Корректировка на состояние объекта.* Величина поправки определялась экспертно исходя из бальной оценки. Бальная оценка физического состояния определялась по 10-ти бальной шкале (от 1 до 10):

- ♣ 9-10 высококачественный ремонт;
- ♣ 7-8 хорошее состояние;
- ♣ 5-6 среднее состояние;
- ♣ 3-4 требуется капитальный ремонт;
- ♣ 1-2- ветхое аварийное состояние.

Поправка на различие в физическом техническом состоянии по данным бальной оценки определялись по формуле:

$$(Б \text{ объекта оценки} - Б \text{ аналога}) / (Б \text{ объекта оценки} + Б \text{ аналога}) \cdot 100\%$$

В основу критериев бальной оценки легли параметры физического износа таблицы укрупненной шкалы физического износа (Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404).

Объект оценки на дату оценки имеет среднее состояние. Объекты-аналоги № 1,2 сопоставимы состоянием объекту оценки. Объект-аналог № 3 требует полного капитального ремонта. Корректировка на состояние для данного аналога определяется ниже.

$$1 + (5,5 - 3,5) / (5,5 + 3,5) = 1,22.$$

**Корректировка на подъездные пути.** Так как состояние подъездных путей к объектам-аналогам сопоставимо состоянию подъездных путей к объекту оценки, корректировка не применяется.

**Корректировка на инженерное обеспечение.** Для объектов-аналогов не применяется, так как их уровень инженерного обеспечения сопоставим уровню инженерного обеспечения объекта оценки.

**Корректировка на экономические характеристики.** Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования аналогов.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях объектов недвижимости в зависимости от наличия на них какой-либо техники, оборудования и др. Так как в цены предложений объектов-аналогов не включено какое-либо движимое имущество, как и в объекте оценки, корректировка не применяется.

Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства приведен в таблицах ниже.

Перед проведением корректировок, приведенных ранее, из цен предложений аналогов необходимы исключить ориентировочные рыночные стоимости земельных участков, на которых аналоги расположены.

Так как объекты-аналоги расположены на арендованных земельных участках, корректировка на вид права не применяется.

Данные для корректировки на площадь земельных участков:

Таблица Данные для расчета корректировки на площадь для промышленных земельных участков.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Местоположение	Гор. Северск, Славского	Гор. Северск автодорога 14/5, стр.13	Гор. Северск, ул. Советская, 1 стр. 4
Общая площадь земельного участка, м2	1600,00	4620,00	2000,00
Базовая стоимость 1м2 права аренды участка	173,00	173,00	173,00
Корректировка на вид права	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	173,00	173,00	173,00
Корректировка на площадь	1/0,93 = 1,08	1/0,93 = 1,08	1/0,93 = 1,08
Скорректированная стоимость, руб./м2	186,00	186,00	186,00
Рыночная стоимость прав на земельные участки, руб.	297600,00	859320,00	372000,00

Таблица Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства – здания гаража.

Объект-аналог	1	2	3
Площадь объекта-аналога, м2	1 710,00	1 443,30	1 147,00
Цена предложения объекта-аналога, руб./м2	5 000,00	3 464,00	4 464,00
цена предложения, руб.	8 550 000,00	5 000 000,00	5 120 208,00
корректировка на торг	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	8 550 000,00	5 000 000,00	5 120 208,00
Рыночная стоимость прав на	297 600,00	859 320,00	372 000,00

земельные участки, руб.			
Стоимость улучшения, руб.	8 252 400,00	4 140 680,00	4 748 208,00
Стоимость улучшения, руб./м2	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на условия финансирования сделки %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на условия продажи %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на рыночные условия %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на вид использования (зонирование) %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на местоположение %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 825,96	2 868,90	4 139,68
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения %	0,96	0,94	0,91
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 632,93	2 696,76	3 767,10
Корректировка на физические характеристики – состояние улучшения %	1,00	1,00	1,22
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 632,93	2 696,76	4 595,87
Корректировка на физические характеристики – наличие инженерных коммуникаций %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 632,93	2 696,76	4 595,87
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 632,93	2 696,76	4 595,87
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 632,93	2 696,76	4 595,87
<b>Согласование результатов оценки*</b>			
Весовой коэффициент	0,45	0,10*	0,45
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 объекта оценки, руб., с учетом НДС 18%		4 422,63	
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 объекта оценки, руб., без учета НДС 18%		3 747,99	

\*Объекту-аналогу № 2 после корректировок придается минимальный вес, так как стоимость 1м<sup>2</sup> данного аналога значительно отличается от стоимостей 1м<sup>2</sup> остальных объектов-аналогов после проведения корректировок находящихся на одном уровне.

Таким образом, **рыночная стоимость объекта капитального строительства – здания гаража, без учета стоимости земельного участка, на котором здание гаража расположено, по состоянию на дату оценки, составляет:**

2280,40 кв.м. x 3747,99 руб./кв.м. = **8 546 927,00 руб. (без учета НДС).**

### 12.2.6 Оценка рыночной стоимости здания РММ, Тургенева 33а, строение 5.

Данные об объектах-аналогах.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/serversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1710_m_903804620">https://www.avito.ru/serversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1710_m_903804620</a> май 2017	Архив avito.ru	<a href="https://www.avito.ru/serversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1147_m_885511394">https://www.avito.ru/serversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1147_m_885511394</a>
Контакты	89528830423	89528061602	89161383424
Фактор продаж / предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Оформленное право на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда
Юридические ограничения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Объект оценки	Произв-складское здание	Произв-складское здание	Произв-складское здание
Местоположение	Гор. Северск, Славского	Гор. Северск автодорога 14/5, стр.13	Гор. Северск, ул. Советская, 1 стр. 4
Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	1710,00	1443,30	1147,00
Общая площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1600,00	4620,00	2000,00
Цена предложения 1м <sup>2</sup> здания, руб.	5000,00	3464,00	4464,00
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Состояние	Удовл.	Удовл.	Требуется ремонта
Подъездные пути	В наличии	В наличии	В наличии
Коммуникации	Электроснабжение, вода, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, отопление, вода, канализация

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объектов недвижимости в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). По оцениваемому объекту оценивается право собственности, как и по объектам-аналогам, какие-либо ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому корректировка на вид права не применяется.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** По данным обзвона продавцов объектов оценки выявлено, что объекты-аналоги продаются на рыночных условиях, вид оплаты – наличными денежными средствами, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Условия рынка.** Объекты-аналоги предлагаются к продаже в апреле-мае 2017 гг. Изменение цен на здания и помещения в Томской области за данный период не произошло, поэтому корректировка на условия рынка не применяется.

**Поправка на торг.** Корректировка определяется по статье М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет, и для производственно-складских помещений составляет в-среднем 12%:

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	16	10
Офисные помещения	3	16	9
Производственно-складские помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	4	18	11
Земельные участки под промышленную застройку	4	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	26	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	15	9
Квартиры	1	10	5
Дома	2	15	9

Скидка на торг для объектов-аналогов не применяется, так как продавцы объектов-аналогов скидки на торг не рассматривают.

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Корректировка не применяется, так как вид использования объекта оценки и объектов-аналогов схож.

**Местоположение.** Корректировка на местоположение не применяется, так как объекты-аналоги расположены в районах гор. Северск со схожей территориальной ценностью.

**Корректировка на физические характеристики.**

*Корректировка на различие в площадях* объекта оценки и аналогов применяется с использованием статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016 года». Коэффициент торможения для поправки на площадь для зданий производственно-складского назначения составляет в-среднем -0,14:

## Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	0,00	-0,32	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
Дома	-0,01	-0,32	-0,16

*Корректировка на состояние объекта.* Величина поправки определялась экспертно исходя из бальной оценки. Бальная оценка физического состояния определялась по 10-ти бальной шкале (от 1 до 10):

- ♣ 9-10 высококачественный ремонт;
- ♣ 7-8 хорошее состояние;
- ♣ 5-6 среднее состояние;
- ♣ 3-4 требуется капитальный ремонт;
- ♣ 1-2- ветхое аварийное состояние.

Поправка на различие в физическом техническом состоянии по данным бальной оценки определялись по формуле:

$(B \text{ объекта оценки} - B \text{ аналога}) / (B \text{ объекта оценки} + B \text{ аналога}) \cdot 100\%$

В основу критериев бальной оценки легли параметры физического износа таблицы укрупненной шкалы физического износа (Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404).

Объект оценки на дату оценки имеет среднее состояние. Объекты-аналоги № 1,2 сопоставимы состоянием объекту оценки. Объект-аналог № 3 требует полного капитального ремонта. Корректировка на состояние для данного аналога определяется ниже.

$$1 + (5,5 - 3,5) / (5,5 + 3,5) = 1,22.$$

**Корректировка на подъездные пути.** Так как состояние подъездных путей к объектам-аналогам сопоставимо состоянию подъездных путей к объекту оценки, корректировка не применяется.

**Корректировка на инженерное обеспечение.** Для объектов-аналогов не применяется, так как их уровень инженерного обеспечения сопоставим уровню инженерного обеспечения объекта оценки.

**Корректировка на экономические характеристики.** Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования аналогов.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях объектов недвижимости в зависимости от наличия на них какой-либо техники, оборудования и др. Так как в цены предложений объектов-аналогов не включено какое-либо движимое имущество, как и в объекте оценки, корректировка не применяется.

Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства приведен в таблицах ниже.

Перед проведением корректировок, приведенных ранее, из цен предложений аналогов необходимы исключить ориентировочные рыночные стоимости земельных участков, на которых аналоги расположены.

Так как объекты-аналоги расположены на арендованных земельных участках, корректировка на вид права не применяется.

Данные для корректировки на площадь земельных участков:

Таблица Данные для расчета корректировки на площадь для промышленных земельных участков.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Таблица Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства – здания РММ.

Объект-аналог	1	2	3
Площадь объекта-аналога, м2	1 710,00	1 443,30	1 147,00
Цена предложения объекта-аналога, руб./м2	5 000,00	3 464,00	4 464,00
цена предложения, руб.	8 550 000,00	5 000 000,00	5 120 208,00
корректировка на торг	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	8 550 000,00	5 000 000,00	5 120 208,00
Рыночная стоимость прав на земельные участки, руб.	296 000,00	854 700,00	370 000,00
Стоимость улучшения, руб.	8 254 000,00	4 145 300,00	4 750 208,00
Стоимость улучшения, руб./м2	4 826,90	2 872,10	4 141,42
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 826,90	2 872,10	4 141,42
Корректировка на условия финансирования сделки %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 826,90	2 872,10	4 141,42
Корректировка на условия продажи %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 826,90	2 872,10	4 141,42
Корректировка на рыночные условия %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	4 826,90	2 872,10	4 141,42
Корректировка на вид использования (зонирование) %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 826,90	2 872,10	4 141,42
Корректировка на местоположение %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	4 826,90	2 872,10	4 141,42
Корректировка на физические	1,11	1,08	1,05

характеристики – площадь улучшения %			
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	5 356,82	3 098,41	4 346,66
Корректировка на физические характеристики – состояние улучшения %	1,00	1,00	1,22
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	5 356,82	3 098,41	5 302,92
Корректировка на физические характеристики – наличие инженерных коммуникаций %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	5 356,82	3 098,41	5 302,92
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	5 356,82	3 098,41	5 302,92
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	5 356,82	3 098,41	5 302,92
<b>Согласование результатов оценки*</b>			
Весовой коэффициент	0,45	0,10*	0,45
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 объекта оценки, руб., с учетом НДС 18%	5 106,73		
Взвешенная рыночная стоимость 1м2 объекта оценки, руб., без учета НДС 18%	4 327,73		

\*Объекту-аналогу № 2 после корректировок придается минимальный вес, так как стоимость 1м2 данного аналога значительно отличается от стоимостей 1м2 остальных объектов-аналогов после проведения корректировок находящихся на одном уровне.

Таким образом, **рыночная стоимость объекта капитального строительства – здания РММ, без учета стоимости земельного участка, на котором здание гаража расположено, по состоянию на дату оценки, составляет:**

806,00 кв.м. x 4327,73 руб./кв.м. = **3 488 154,00 руб. (без учета НДС).**

### 12.2.7 Оценка рыночной стоимости нежилого здания столовой, Тургенева 33а, строение 4.

Данные об объектах-аналогах.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Источник информации	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив январь 2017	<a href="https://www.avito.ru/s/everesk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652059">https://www.avito.ru/s/everesk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652059</a> июнь 2017	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив июль 2016
Контакты	89138203706	89138056617	89832333777
Фактор продаж / предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Оформленное право на земельный участок	Аренда	Не оформлены	Аренда
Юридические ограничения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Объект оценки	Административное здание	Офисное помещение	Административное здание
Местоположение	Гор. Северск, Пушкина 14	Гор. Северск Транспортная 32	Гор. Северск Транспортная 79
Общая площадь здания, м2	870,00	302,70	447,00

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Данные о земельном участке	650,00	-	600,00
Цена предложения 1м2 здания, руб.	8046,00	21506,00	11186,00
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Состояние	Требуется ремонта	Удовл.	Требуется ремонта
Подъездные пути	В наличии	В наличии	В наличии
Коммуникации	Электроснабжение, тепло, вода, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, отопление, вода, канализация

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объектов недвижимости в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). По оцениваемому объекту оценивается право собственности, как и по объектам-аналогам, какие-либо ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому корректировка на вид права не применяется.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** По данным обзвона продавцов объектов оценки выявлено, что объекты-аналоги продаются на рыночных условиях, вид оплаты – наличными денежными средствами, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Условия рынка.** Объекты-аналоги предлагаются к продаже в июле 2016 - июне 2017 гг. Изменение цен на коммерческие здания и помещения в гор. Северск Томской области за данный период не произошло, поэтому корректировка на условия рынка не применяется.

**Поправка на торг.** Корректировка определяется по статье М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет, и для офисных помещений составляет в-среднем 9%:

Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	16	10
Офисные помещения	3	16	9
Производственно-складские помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	4	18	11
Земельные участки под промышленную застройку	4	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	26	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	15	9
Квартиры	1	10	5
Дома	2	15	9

Скидка на торг для объектов-аналогов № 1,3 не применяется, так как продавцы объектов-аналогов скидки на торг не рассматривают. Для объекта-аналога № 2 корректировка на торг – 0,91.

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Корректировка не применяется, так как вид использования объекта оценки и объектов-аналогов схож.

**Местоположение.** Корректировка на местоположение не применяется, так как объекты-аналоги расположены в районах гор. Северск со схожей территориальной ценностью.

**Корректировка на физические характеристики.**

*Корректировка на различие в площадях* объекта оценки и аналогов применяется с использованием статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016 года». Коэффициент торможения для поправки на площадь для офисных помещений составляет в-среднем -0,12:

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	0,00	-0,32	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
Дома	-0,01	-0,32	-0,16

*Корректировка на состояние объекта.* Величина поправки определялась экспертно исходя из бальной оценки. Бальная оценка физического состояния определялась по 10-ти бальной шкале (от 1 до 10):

- ♣ 9-10 высококачественный ремонт;
- ♣ 7-8 хорошее состояние;
- ♣ 5-6 среднее состояние;
- ♣ 3-4 требуется капитальный ремонт;
- ♣ 1-2- ветхое аварийное состояние.

Поправка на различие в физическом техническом состоянии по данным бальной оценки определялись по формуле:

$$(Б \text{ объекта оценки} - Б \text{ аналога}) / (Б \text{ объекта оценки} + Б \text{ аналога}) \cdot 100\%$$

В основу критериев бальной оценки легли параметры физического износа таблицы укрупненной шкалы физического износа (Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404).

Объект оценки на дату оценки имеет хорошее состояние. Объекты-аналоги № 1,3 на дату оценки находятся в среднем состоянии. Корректировка для данных аналогов:

$$1 + (7,5 - 5,5) / (7,5 + 5,5) = 1,15.$$

Объект-аналог № 2 находится в хорошем состоянии на дату оценки, ранее в данном помещении располагался офис банка. Корректировка на состояние для данного аналога не применяется.

**Корректировка на подъездные пути.** Так как состояние подъездных путей к объектам-аналогам сопоставимо состоянию подъездных путей к объекту оценки, корректировка не применяется.

**Корректировка на инженерное обеспечение.** Для объектов-аналогов не применяется, так как их уровень инженерного обеспечения сопоставим уровню инженерного обеспечения объекта оценки.

**Корректировка на экономические характеристики.** Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования аналогов.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях объектов недвижимости в зависимости от наличия на них какой-либо техники, оборудования и др. Так как в цены предложений объектов-аналогов не включено какое-либо движимое имущество, как и в объекте оценки, корректировка не применяется.

Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства приведен в таблицах ниже.

Перед проведением корректировок, приведенных ранее, из цен предложений аналогов необходимы исключить ориентировочные рыночные стоимости земельных участков, на которых аналоги расположены.

Объекты-аналоги № 1,3 расположены на арендованных земельных участках, как и объект оценки, поэтому корректировка на вид права не применяется.

Объект-аналог № 2 – офисное помещение, расположенные на земельном участке, являющемся общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений здания. Доля участка, приходящаяся на оцениваемое помещение – минимальна, стоимостью прав такого участка возможно пренебречь.

Таблица Данные для расчета корректировки на площадь для коммерческих земельных участков.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Местоположение	Гор. Северск, Пушкина 14	Гор. Северск Транспортная 32	Гор. Северск Транспортная 79
Общая площадь земельного участка, м2	650,00	-	600,00
Базовая стоимость 1м2 права аренды участка	657,00	-	657,00
Корректировка на вид права	1,00	-	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	657,00	-	657,00
Корректировка на площадь	1/0,89 = 1,12	-	1/0,59 = 1,69
Скорректированная стоимость, руб./м2	738,00	-	738,00
Рыночная стоимость прав на земельные участки, руб.	479831,00	-	442921,00

Таблица Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства – здания столовой по ул. Тургенева 33а, строение № 4.

Объект-аналог	1	2	3
Площадь объекта-аналога, м2	870,00	302,70	447,00
Цена предложения объекта-аналога. Руб.	7 000 000,00	6 510 000,00	5 000 000,00
корректировка на торг	1,00	0,91	1,00

Скорректированная стоимость, руб.	7 000 000,00	5 924 100,00	5 000 000,00
Рыночная стоимость прав на земельные участки, руб.	479 831,00	0,00	442 921,00
Стоимость улучшения, руб.	6 520 169,00	5 924 100,00	4 557 079,00
Стоимость объекта-аналога, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на условия финансирования сделки %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на условия продажи %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на рыночные условия %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на вид использования (зонирование) %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на местоположение %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения %	1,09	0,96	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	8 168,95	18 788,03	10 194,81
Корректировка на физические характеристики – состояние улучшения %	1,15	1,00	1,15
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	9 394,29	18 788,03	11 724,03
Корректировка на физические характеристики – наличие инженерных коммуникаций %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	9 394,29	18 788,03	11 724,03
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	9 394,29	18 788,03	11 724,03
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	9 394,29	18 788,03	11 724,03
<b>Согласование результатов оценки*</b>			
Общая чистая коррекция, %	25,35	-4,00	15,00
Общая валовая коррекция, %	24,00	4,00	15,00
Сумма общей валовой коррекции		43,00	
Коэффициент значимости	0,56	0,09	0,35
Весовой коэффициент**	0,12	0,70	0,19
<b>Взвешенная стоимость 1м2 объекта оценки, руб.</b>		<b>16 381,50</b>	

Таким образом, рыночная стоимость объекта капитального строительства – здания столовой, без учета земельного участка, на котором оно расположено, по состоянию на дату оценки, составляет:

432,40 кв.м. x 16382,00 руб./кв.м. = 7 083 361,00 руб. (с учетом НДС)

Или 6 002 848,00 руб. (без учета НДС).

### 12.2.8 Оценка рыночной стоимости нежилого административного здания, Тургенева 33а, строение 2.

Данные об объектах-аналогах.

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
Источник информации	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив январь 2017	<a href="https://www.avito.ru/s/versk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis">https://www.avito.ru/s/versk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis</a>	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив июль 2016

Элемент сравнения	Объекты-аналоги		
	1	2	3
		<u>302.7 м 923652059</u> июнь 2017	
Контакты	89138203706	89138056617	89832333777
Фактор продаж / предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Оформленное право на земельный участок	Аренда	Не оформлены	Аренда
Юридические ограничения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Объект оценки	Административное здание	Офисное помещение	Административное здание
Местоположение	Гор. Северск, Пушкина 14	Гор. Северск Транспортная 32	Гор. Северск Транспортная 79
Общая площадь здания, м2	870,00	302,70	447,00
Данные о земельном участке	650,00	-	600,00
Цена предложения 1м2 здания, руб.	8046,00	21506,00	11186,00
Транспортная доступность	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Состояние	Требуется ремонта	Удовл.	Требуется ремонта
Подъездные пути	В наличии	В наличии	В наличии
Коммуникации	Электроснабжение, тепло, вода, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, отопление, вода, канализация

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

**Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.** Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объектов недвижимости в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). По оцениваемому объекту оценивается право собственности, как и по объектам-аналогам, какие-либо ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому корректировка на вид права не применяется.

**Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.** По данным обзвона продавцов объектов оценки выявлено, что объекты-аналоги продаются на рыночных условиях, вид оплаты – наличными денежными средствами, поэтому корректировка на условия финансирования не применяется.

**Условия продажи.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

**Условия рынка.** Объекты-аналоги предлагаются к продаже в июле 2016 - июне 2017 гг. Изменение цен на коммерческие здания и помещения в гор. Северск Томской области за данный период не произошло, поэтому корректировка на условия рынка не применяется.

**Поправка на торг.** Корректировка определяется по статье М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет, и для офисных помещений составляет в-среднем 9%:

## Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	16	10
Офисные помещения	3	16	9
Производственно-складские помещения	4	20	12
Земельные участки под коммерческую застройку	4	18	11
Земельные участки под промышленную застройку	4	21	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	5	26	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	16	10
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	15	9
Квартиры	1	10	5
Дома	2	15	9

Скидка на торг для объектов-аналогов № 1,3 не применяется, так как продавцы объектов-аналогов скидки на торг не рассматривают. Для объекта-аналога № 2 корректировка на торг – 0,91.

**Поправка на вид использования и (или) зонирование.** Корректировка не применяется, так как вид использования объекта оценки и объектов-аналогов схож.

**Местоположение.** Корректировка на местоположение не применяется, так как объекты-аналоги расположены в районах гор. Северск со схожей территориальной ценностью.

**Корректировка на физические характеристики.**

*Корректировка на различие в площадях* объекта оценки и аналогов применяется с использованием статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016 года». Коэффициент торможения для поправки на площадь для офисных помещений составляет в-среднем -0,12:

## Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Офисные помещения	-0,01	-0,24	-0,12
Производственно-складские помещения	-0,01	-0,28	-0,14
Земельные участки под коммерческую застройку	0,00	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,29	-0,15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,31	-0,16
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	0,00	-0,32	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	0,00	-0,33	-0,17
Квартиры	-0,01	-0,31	-0,16
Дома	-0,01	-0,32	-0,16

*Корректировка на состояние объекта.* Величина поправки определялась экспертно исходя из бальной оценки. Бальная оценка физического состояния определялась по 10-ти бальной шкале (от 1 до 10):

♣ 9-10 высококачественный ремонт;

- ♣ 7-8 хорошее состояние;
- ♣ 5-6 среднее состояние;
- ♣ 3-4 требуется капитальный ремонт;
- ♣ 1-2- ветхое аварийное состояние.

Поправка на различие в физическом техническом состоянии по данным бальной оценки определялись по формуле:

$(\text{Б объекта оценки} - \text{Б аналога}) / (\text{Б объекта оценки} + \text{Б аналога}) \cdot 100\%$

В основу критериев бальной оценки легли параметры физического износа таблицы укрупненной шкалы физического износа (Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404).

Объект оценки на дату оценки имеет среднее состояние, требующее ремонта.

Объекты-аналоги № 1,3 на дату оценки находятся в среднем состоянии. Корректировка для данных аналогов не применяется.

Объект-аналог № 2 находится в хорошем состоянии на дату оценки, ранее в данном помещении располагался офис банка. Корректировка на состояние для данного аналога:

$$1 - (5,5 - 7,5) / (5,5 + 7,5) = 0,85.$$

**Корректировка на подъездные пути.** Так как состояние подъездных путей к объектам-аналогам сопоставимо состоянию подъездных путей к объекту оценки, корректировка не применяется.

**Корректировка на инженерное обеспечение.** Для объектов-аналогов не применяется, так как их уровень инженерного обеспечения сопоставим уровню инженерного обеспечения объекта оценки.

**Корректировка на экономические характеристики.** Не применяется, по причине закрытости информации о доходах и иных экономических показателях от использования аналогов.

**Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.** Данная корректировка учитывает отличие в стоимостях объектов недвижимости в зависимости от наличия на них какой-либо техники, оборудования и др. Так как в цены предложений объектов-аналогов не включено какое-либо движимое имущество, как и в объекте оценки, корректировка не применяется.

Расчет рыночной стоимости объектов капитального строительства приведен в таблицах ниже.

Перед проведением корректировок, приведенных ранее, из цен предложений аналогов необходимы исключить ориентировочные рыночные стоимости земельных участков, на которых аналоги расположены.

Объекты-аналоги № 1,3 расположены на арендованных земельных участках, как и объект оценки, поэтому корректировка на вид права не применяется.

Объект-аналог № 2 – офисное помещение, расположенные на земельном участке, являющемся общим имуществом собственников жилых и нежилых помещений здания. Доля участка, приходящаяся на оцениваемое помещение – минимальна, стоимостью прав такого участка возможно пренебречь.

Таблица Данные для расчета корректировки на площадь для коммерческих земельных участков.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Таблица Расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства – здания административного по ул. Тургенева 33а, строение № 2.

Объект-аналог	1	2	3
Площадь объекта-аналога, м2	870,00	302,70	447,00
Цена предложения объекта-аналога. Руб.	7 000 000,00	6 510 000,00	5 000 000,00
корректировка на торг	1,00	0,91	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	7 000 000,00	5 924 100,00	5 000 000,00
Рыночная стоимость прав на земельные участки, руб.	479 831,00	0,00	442 921,00
Стоимость улучшения, руб.	6 520 169,00	5 924 100,00	4 557 079,00
Стоимость объекта-аналога, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения права %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на условия финансирования сделки %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на условия продажи %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на рыночные условия %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м2	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на вид использования (зонирование) %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на местоположение %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	7 494,45	19 570,86	10 194,81
Корректировка на физические характеристики – площадь улучшения %	1,09	0,96	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	8 168,95	18 788,03	10 194,81
Корректировка на физические характеристики – состояние улучшения %	1,00	0,85	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	8 168,95	15 969,82	10 194,81
Корректировка на физические характеристики – наличие инженерных коммуникаций %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	8 168,95	15 969,82	10 194,81
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с объектом недвижимости %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	8 168,95	15 969,82	10 194,81
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость %	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 м2, руб.	8 168,95	15 969,82	10 194,81
<b>Согласование результатов оценки*</b>			
Общая чистая коррекция, %	9,00	-18,40	0,00
Общая валовая коррекция, %	9,00	19,00	0,00
Сумма общей валовой коррекции		28,00	
Коэффициент значимости	0,32	0,68	0,05
Весовой коэффициент**	0,13	0,06	0,81
<b>Взвешенная стоимость 1м2 объекта оценки, руб.</b>		<b>10 284,61</b>	

Таким образом, рыночная стоимость объекта капитального строительства – административного здания, без учета земельного участка, на котором оно расположено, по состоянию на дату оценки, составляет:

429,30 кв.м. x 10285,00 руб./кв.м. = 4 415 185,00 руб. (с учетом НДС)

Или 3 741 682,00 руб. (без учета НДС).

### 12.3 Доходный подход к оценке.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

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

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

Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется по расчетным моделям.

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = I/R,$$

где I — чистый доход (ЧОД), V — стоимость объекта недвижимости; R - коэффициент капитализации.

#### Последовательность применения метода капитализации по расчетным моделям:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение потенциального валового дохода (ПВД);
- определение действительного валового дохода (ЭВД);
- определение операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода (ЧОД);
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом;
- определение рыночной стоимости объекта капитального строительства в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### 12.3.1 Оценка нежилых помещений по просп. Коммунистический 120 пом. У1.

##### Расчет потенциального и действительного валового доходов.

*Потенциальный валовый доход* — потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта, без учета потерь и расходов.

В данном случае, при расчете потенциального валового дохода рассчитывается уровень арендных ставок, по которым возможно сдать площади здания в аренду, без учета потерь и расходов. При этом используются данные из анализа рынка, приведенного ранее:

Таблица Имеющиеся предложения об аренде объектов недвижимости в районах, сопоставимых по местоположению с объектом оценки.

№ п/п	Объект, местоположение	Площадь, м2	Арендная ставка 1м2, руб. в мес., с учетом НДС (18%)	Источник информации
1	Торговое помещение, Коммунистический пр.	102	181,00	<a href="https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_10_2_m_956626618">https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_10_2_m_956626618</a> июнь 2017
2	Торговое помещение, Коммунистический 70/2	230	500,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> Архив ноябрь 2016
3	Офисное помещение Куйбышева	145	250,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> Архив май 2016
4	Офисное помещение Коммунистический 16	100	500,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> архив январь 2017
5	Помещение свободного назначения Калинина 9	От 10	300,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> Архив сентябрь 2016
6	Торговое помещение, Коммунистический пр. 47	171	292,00	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a> Архив апрель 2017

Таким образом, арендные ставки за коммерческие площади в районе объекта оценки находятся в диапазоне 250,00-500,00 руб./м2/мес. (с учетом НДС).

**Корректировка на торг** определяется по статье М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru> в сети Интернет, и для торговых помещений (аренда) составляет в-среднем 8%:

Скидка на торг при аренде

Наименование объекта	Скидка на торг при аренде, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	3	14	8
Офисные помещения	3	14	8
Производственно-складские помещения	3	18	11

Корректировка на торг для объектов-аналогов – 0,92.

**Корректировка на масштаб.** Корректировку на масштаб для нежилой недвижимости в гор. Северске определить невозможно, по причине небольшого количества предложений на продажу такой недвижимости в доступных источниках информации. Поэтому оценщик принял решение определить корректировку на масштаб аналогично сравнительному подходу.

**Корректировка на состояние объекта.** Помещения, подлежащие оценке имеют общее техническое состояние на дату оценки – среднее, требуют проведения ремонтных работ. Для объектов-аналогов, в хорошем состоянии, лучше объектов оценки, применяется соответствующий корректировочный коэффициент.

Величина поправки определялась экспертно исходя из бальной оценки. Бальная оценка физического состояния определялась по 10-ти бальной шкале (от 1 до 10):

- ♣ 9-10 высококачественный ремонт (евроремонт);
- ♣ 7-8 хорошее состояние (улучшенная отделка);
- ♣ 5-6 среднее состояние (простая отделка);
- ♣ 3-4 требуется капитальный ремонт;
- ♣ 1-2- ветхое аварийное состояние.

Поправка на различие в физическом техническом состоянии по данным бальной оценки определялись по формуле:



1	Торговое помещение, Коммунистический пр.	102,00	181,00	0,92	0,70	1,00	1,00	115,97	0,00
2	Торговое помещение, Коммунистический 70/2	230,00	500,00	0,92	0,77	0,85	1,00	300,21	0,20
3	Офисное помещение Куйбышева	145,00	250,00	0,92	0,73	1,00	1,00	167,08	0,20
4	Офисное помещение Коммунистический 16	100,00	500,00	0,92	0,69	0,85	1,00	271,66	0,20
5	Помещение свободного назначения Калинина 9	От 10	300,00	0,92	1,00	0,85	1,00	234,60	0,20
6	Торговое помещение, Коммунистический пр. 47	171,00	292,00	0,92	0,74	0,85	1,00	169,20	0,20
<b>Взвешенная арендная ставка, руб./м2/мес (с учетом НДС 18%)</b>								<b>230,00</b>	
<b>Округленно</b>									

Объект-аналог № 1 исключается при взвешивании объектов-аналогов, так как значительно отличается скорректированной арендной ставкой от остальных аналогов, находящихся на одном уровне.

#### **Расчет потенциального валового дохода.**

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * C_m, \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>;

C<sub>m</sub> - арендная ставка в год за 1 м<sup>2</sup>.

Потенциальный валовой доход от эксплуатации оцениваемых помещений:

$$2079,50 \text{ м}^2 \times 230,00 \text{ руб./м}^2/\text{мес.} \times 12 \text{ мес.} = 5\,739\,420,00 \text{ руб.}$$

#### **Расчет действительного валового дохода от единого объекта недвижимости**

**Действительный валовой доход (ДВД)** – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Так как в подвале объекта оценки расположены технические помещения, которые, скорее всего, не будут сданы в аренды, подвальная площадь помещений исключается при расчете действительного валового дохода:

$$1 - 571,60 \text{ м}^2 / 2079,50 \text{ м}^2 = 0,73$$

Величина недозагрузки для остальных помещений принята в размере среднего значения между офисными и торговыми объектами: 14,5%, на основании статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru/files/razrabotki/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%20%EA%E2%202016.pdf>

Величина недозагрузки площадей

Наименование объекта	Недогрузка площадей, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	5	21	13
Офисные помещения	6	25	16
Производственно-складские помещения	6	26	16

При сложившейся практике арендные платежи вносятся заранее, авансовыми платежами, в связи с этим, коэффициент недосбора платежей принимается равным нулю.

**Действительный валовый доход от эксплуатации оцениваемого помещения:**  
5 739 420,00 руб. x 0,73 x (1-0,1450) = 3 582 259,00 руб.

#### **Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости.**

*Чистый операционный доход (ЧОД)* – это действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

*Операционные расходы* - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Определим величину операционных расходов как сумму затрат на коммунальные услуги, расходов на эксплуатацию, страхование, платежи за землю, налог на имущество и резерв на текущий и капитальный ремонт. Коммунальные и эксплуатационные расходы включают следующие статьи затрат:

- плата за газоснабжение;
- плата за водоснабжение (холодное и горячее);
- плата за вентиляцию (кондиционирование) воздуха;
- плата за электроэнергию (силовую и осветительную);
- плата за санитарное содержание;
- текущий ремонт (зданий и технологического оборудования);
- содержание технологического оборудования;
- содержание, возобновление и износ малоценного и быстроизнашивающегося инвентаря;
- капитальный ремонт зданий и технологического оборудования;
- затраты на заработную плату;
- налоги;
- страховые платежи;
- прочие расходы.

Совокупные операционные расходы приняты в размере среднего значения между офисными и торговыми объектами: 14,5%, от ДВД на основании данных статьи "Результаты экспертных оценок величин значимых параметров 2 квартал 2016г." (М.В. Живаев):

Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД)

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ДВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	9	20	15
Офисные помещения	8	21	14
Производственно-складские помещения	9	23	16

*Чистый операционный доход (сокращенно NOI или ЧОД)* — годовой действительный валовой доход за минусом годовых операционных расходов (ОР):

$$3\,582\,259,00 \text{ руб.} \times (1 - 0,1450) = 3\,062\,831,00 \text{ руб.}$$

### Определение коэффициента капитализации

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);

окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

Таким образом, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

В соответствии с данными статьи М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года», опубликованной на сайте <http://www.noroo.ru/files/razrabotki/%C6%E8%E2%E0%E5%E2%20%CC.%C2.%20%D1%F2%E0%F2%FC%FF%20%F0%E5%E7%F3%EB%FC%F2%E0%F2%FB%20%EE%EF%F0%EE%F1%E0%20%EA%E2%202016.pdf>, средняя величина ставки дисконтирования для торговых и офисных помещений, составляет: 11%.

Величина ставки дисконтирования при формировании дохода от сдачи в аренду

Наименование объекта	Ставка дисконтирования при сдаче в аренду, %		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	8	14	11
Офисные помещения	8	14	11
Производственно-складские помещения	10	17	14

Скорость возвращения вложенного в объект капитала, называемая нормой возврата капитала рассчитана методом Ринга. Метод Ринга используется в случае, если можно с высокой долей вероятности предположить, что возврат вложенного капитала будет осуществляться равными долями в течение всего срока владения объектом. Тогда норму возврата капитала можно рассчитать по формуле:  $Q = 1/\text{Тост}$  где Тост. – оставшийся срок экономической жизни.

Показатель	Значение	Примечание
Ставка дисконтирования	11%	статья М.В. Живаева, члена правления НРО РОО, члена ЭКК НРО РОО, сертифицированного специалиста РОО по оценке недвижимости «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2 квартал 2016 года»
Оставшийся срок экономической жизни, лет	50	

Норма возврата капитала (метод Ринга)	0,02	Q = 1/Гост
Ставка капитализации	13%	

**Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения, определенная доходным подходом округленно, с НДС, составляет:**

**3 062 831,00 руб. / 0,13 = 23 560 242,00 руб.**

**Без учета НДС – 19 966 307,00 руб.**

#### **12.4 Согласование результатов**

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы основные методы определения стоимости объектов капитального строительства. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости его собственности.

Оценка рыночной стоимости части объектов оценки проведена только одним подходом (сравнительным), согласование результатов оценки не требуется. Для остальных объектов оценки проводится взвешивание результатов оценки.

Выбор итоговой оценки стоимости зависит от целей оценки степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения рыночной стоимости Объектов оценки результаты, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Сравнительный подход использует информацию по сравнимым продажам объектов – зданий и земельных участков схожего сегмента рынка. Положительным фактором при применении данного подхода является его базирование на фактических предложениях на продажу зданий в районе объекта оценки или в районах схожей территориальной ценности, кроме того, в рамках настоящего подхода учитываются различия в основных ценообразующих факторах объектов оценки и объектов-аналогов. Недостатком данного подхода является ограниченность рынка нежилой недвижимости в районе объектов оценки. Вес для данного подхода – преимущественный.

В рамках доходного подхода при оценке нежилых помещений использовался метод капитализации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в единичных предложениях о сдаче в аренду коммерческих объектов в районе расположения объектов оценки, сложности оценки ставки капитализации.

Для согласования нежилых помещений по пр. Коммунистический 120, сравнительному подходу придается вес – 0,60, доходному подходу – 0,40.

Затратному подходу придается небольшой вес, так как он учитывает назначение здания, конструктивные элементы, техническое состояние на дату оценки, но слабо привязан к рынку.

По каждому из критериев для каждого подхода выставляются баллы, после чего проводится окончательное согласование результатов оценки. Расчет согласованной величины стоимости приведен в таблице ниже.



4	Нежилое здание, площадью 921,10 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная, 9	138			6 378 472,00	1,00		6 378 472,00	6 378 000,00	
5	Право аренды земельного участка, общей площадью 6442 кв.м., кадастровый № 70:22:010103:0249, по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная 9				3 514 000,00	1,00		3 514 000,00	3 514 000,00	
	ИТОГО объект недвижимости на участке по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная 9								9 892 000,00	
6	Нежилые помещения площадью 2079,50 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, просп. Коммунистический, 120, пом. У1	160			36 761 983,00	0,60	19 966 307,00	0,40	30 043 712,60	30 044 000,00
7	Гараж, площадью 2280,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение 6	3567	6 942 020,00	0,20	8 546 927,00	0,80		8 225 945,60	8 226 000,00	

8	Нежилое здание, площадью 806 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 5	3568	3 365 318,00	0,20	3 488 154,00	0,80		3 463 586,80	3 464 000,00
9	Нежилое здание, площадью 432,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 4	3593	3 665 317,00	0,20	6 002 848,00	0,80		5 535 341,80	5 535 000,00
10	Административное нежилое здание, площадью 429,30 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 2	3592	3 312 994,00	0,20	3 741 682,00	0,80		3 655 944,40	3 656 000,00
11	Право аренды земельного участка, общей площадью 22834 кв.м., кадастровый № 70:22:010221:257, по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Тургенева 33а				3 457 000,00	1,00		3 457 000,00	3 457 000,00
	ИТОГО объекты недвижимости на участке по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Тургенева 33а								24 338 000,00
	<b>ИТОГО</b>		<b>29 838 649,00</b>		<b>95 718 283,00</b>			<b>19 966 307,00</b>	<b>88 895 000,00</b>

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, гор. Северск, по состоянию на 05 июня 2017 года, составляет:**

**88 895 000 руб.**

**(Восемьдесят восемь миллионов восемьсот девяносто пять тысяч) рублей.**

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Производственный корпус, площадью 2290,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	9 378 000,00
2	Административное нежилое здание, площадью 1311 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4, строение № 7	8 962 000,00
3	Право аренды земельного участка, общей площадью 42840 кв.м., кадастровый № 70:22:010501:0020, по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4	6 281 000,00
	<b>ИТОГО объекты недвижимости на участке по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Автодорога 2/4</b>	<b>24 621 000,00</b>
4	Нежилое здание, площадью 921,10 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная, 9	6 378 000,00
5	Право аренды земельного участка, общей площадью 6442 кв.м., кадастровый № 70:22:010103:0249, по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная 9	3 514 000,00
	<b>ИТОГО объект недвижимости на участке по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Транспортная 9</b>	<b>9 892 000,00</b>
6	Нежилые помещения площадью 2079,50 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, просп. Коммунистический, 120, пом. У1	30 044 000,00
7	Гараж, площадью 2280,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение 6	8 226 000,00
8	Нежилое здание, площадью 806 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 5	3 464 000,00
9	Нежилое здание, площадью 432,40 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 4	5 535 000,00
10	Административное нежилое здание, площадью 429,30 кв.м., по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Тургенева, 33а, строение № 2	3 656 000,00
11	Право аренды земельного участка, общей площадью 22834 кв.м., кадастровый № 70:22:010221:257, по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Тургенева 33а	3 457 000,00
	<b>ИТОГО объекты недвижимости на участке по адресу: Россия, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, Тургенева 33а</b>	<b>24 338 000,00</b>
	<b>ИТОГО</b>	<b>88 895 000,00</b>

Генеральный директор  
ООО «Независимая оценка»  
Оценщик I категории

Н.Е. Шестопалова

Дата выполнения Отчета – 26.06.2017 г.

## ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Надежный | https://ruads.org

### АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

90376 [выйти] | логин: 7038 [+ ] | выгрузить

← Назад к поиску

#### Производственное помещение, 1443.3 м<sup>2</sup> ₽5,000,000

seversk/kommercheskaya\_nedvizhimost/produzvozhnoe\_pomeschenie\_1443.3\_m\_1203722302

<b>Категория</b>	Коммерческая недвижимость	<b>Оператор</b>	ООО "Т2 Мобайл"
<b>Контакт</b>	Денис Вячеславович	<b>Тип</b>	частное
<b>Телефон</b>	8952861602	<b>Номер</b>	1203722302
<b>Адрес</b>	Томская область, Северск, Алардского дор. 14/С33 в/п	<b>Метро</b>	нет рядом
<b>Расположение</b>	Россия, Северск		
<b>Дата публикации</b>	Три Ар 27 2017		
<b>Дата обновления</b>	Три Ар 27 2017		
<b>Дата скачивания</b>	Три Ар 27 2017		
<b>Ссылка оригинального объявления</b>	<a href="#">открыть</a>		

*Фото отсутствует*

Площадь двухэтажного здания производственно-административного назначения общей площадью 1443,3 кв.м., расположенное на земельном участке общей площадью 4820,0 кв.м. по адресу: г. Северск, Алардского 14/5, строение 13а. Адаптировано под пищевое производство. Возможно организация любого производства. Помещения в аренду не выданы. Административная часть здания 2 этажа. Производственная часть – высота потолков 7,1 м (1 этаж). Инженерное оборудование не требует замены (работает исправно). Электрооборудование, холодное водоснабжение, автономное теплоснабжение, система принудительной вентиляции производственных помещений. Два эл.подстанции выезда. Складское помещение около 400 кв. м. с отдельным входом. Наличие двух санитолунов. Оборудованы комната приема пищи, мед. кабинет, мастерская, три санузла. Возможен продажа с мебельным оборудованием. Продажа срочная, цена 2500 руб./кв.м.п.

© Архив Объявлений **239** Главная АРБ Написать письмо

---

Инвартизация...р... 07-06-2017\_06-56-...zip IMG\_6994.JPG Показать все

Надежный | https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svoobodnogo\_naznachenija\_1710\_m\_903804620

Все объявления в Северске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Помещение свободного назначения Назад Следующее

#### ★ Помещение свободного назначения, 1710 м<sup>2</sup> 5 000 Р/за м<sup>2</sup>

№ 903804620, размещено 12 мая в 09:50 +3

8 952 883-04-23

**Найти:** Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство МФ "Империум" Подтвержден M  
 Не Avito с мая 2012

Контактное лицо: Вячеслав  
 Адрес: Томская область, Северск, Славского

Площадь: 1710 м<sup>2</sup>  
 Адрес: Томская область, Северск, Славского Скрыть карту

ozone.ru x

589 Р Купить

© компания

Инвартизация...р... 07-06-2017\_06-56-...zip IMG\_6994.JPG Показать все

Надежный | [https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1710\\_m\\_903804620](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1710_m_903804620)

Помещение свободного назначения, 1710 м² | 5 000 Р/за м² | Вечеслав | 8 952 883-04-23 | Написать сообщение



Адрес: Томская область, Северск, Славского



Площадь: 1710 м²

Адрес: Томская область, Северск, Славского | Скрыть карту



Продам отдельно стоящее здание. Можно частями. Расположено в экологически чистой зоне, на берегу Киргизки, 2 этажа, 100 м до остановки, красная линия. Электричество 50 квт, частично водопровод, канализация. Расценка платежа оговаривается. Есть реальные предложения - звоните, пишите

**ozon.ru**



599 Р | Купить

**Быстровозводимые здания**

sib-est.ru



Новая Дачка

Ивентаризацион...р... | 07-06-2017\_06-56...zip | IMG\_6994.JPG | Показать все

Надежный | [https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1147\\_m\\_885511394](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1147_m_885511394)

Помещение свободного назначения, 1147 м² | 5 120 000 Р | Купить в кредит

№ 885511394, размещено 10 мая в 13:16 | 668 (+3)



8 916 138-34-24

Написать сообщение

Агентство: Банк СОЮЗ (АО)  
На Авто с января 2016

Контактное лицо: Иван  
Адрес: Томская область, Северск, ул Советская, 1с4

Банк СОЮЗ (АО)  
Продажа непрофильных активов Банка СОЮЗ (АО)

51 объявление агентства

Кадастровый номер 70:22:001\*\*\*\*7\*\* проверен | Посмотреть счет

Площадь: 1147 м²

Адрес: Томская область, Северск, ул Советская, 1с4 | Скрыть карту



**Модульные здания «под ключ!»**

techno-modul.ru



Надежный | [https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_1147\\_m\\_88551394](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1147_m_88551394)

Помещение свободного назначения, 1147 м², 5 120 000 ₽

Иван | 8 916 138-34-24 | Написать сообщение



Адрес: Томская область, Северск, ул Советская, 1с4

Банк СОЮЗ (АО)  
Продажа непрофильных активов Банка СОЮЗ (АО)

51 объявление агентства

Кадастровый номер 70:22:001\*\*\*\*7\*\* проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 1147 м²

Адрес: Томская область, Северск, ул Советская, 1с4 [Скрыть карту](#)



Нежилое помещение требует капитального ремонта с заменой всех коммуникаций. Земля под зданием в аренде

Модульные здания «под ключ!»  
techno-modul.ru

100 ВПЕРВЫЕ! -25% НА ВСЮ СЕРИЮ NAKED

Ивентаризацион...р... | 07-06-2017\_06-56...zip | IMG\_6994.JPG | Показать все X

Надежный | <https://ruads.org>

16:25 07.06.2017

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

90226 [выйти] | лямбда: 7036 [ + ] | выгрузить

←Назад к поиску

Помещение свободного назначения, 870 м² **₽7,000,000**

[avito/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_870\\_m\\_90226026](https://www.ruads.org/avito/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_870_m_90226026)

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Вадим	Тип	контакт
Телефон	89138203706	Номер	90226026
Адрес	Томская область, Северск, ул Пушкина, 14	Метро	нет 2023040
Расположение	Россия, Северск		
Дата публикации	Мол. Зал 16.2017		
Дата обновления	Мол. Зал 16.2017		
Дата окончания	Тип. Зал 17.2017		
Снимок оригинального объявления	<a href="#">открыть</a>		

Не жилые здания. 2 этажа, подвал.




© Архив Объявлений | 237 | 2017-2018

Главная | АР | Написать письмо

Ивентаризацион...р... | 07-06-2017\_06-56...zip | IMG\_6994.JPG | Показать все X

17:02 07.06.2017

Надежный | [https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_302.7\\_m\\_923652059](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652059)

## ★ Офис 302.7 м<sup>2</sup>

№ 923652059, размещено 5 июня в 18:07 | 567 (+5)

**6 510 000 Р**  
Куплю в кредит

8 913 805-66-17  
Написать сообщение

**Объект на рисунке:**  
Нежилое помещение, общей площадью 302,7 кв. м, на первом этаже многоквартирного здания по адресу: Томская область, г. Северск, ул. Транспортная, 32. Стоимость объекта 6510000 руб.  
Бюджетная оценка: Заслуженный специалист ч.ч. 8 913 805-66-17



Площадь: 302.7 м<sup>2</sup>

Адрес: Томская область, Северск, Транспортная, 32 | Скрыть карту



Агентство  
**Сибирский банк ПАО Сбербанк**  
Контактное лицо  
**Каменская Людмила**  
Адрес:  
Томская область, Северск,  
Транспортная, 32

**Сибирский банк ПАО Сбербанк**  
ПАО Сбербанк - крупнейший российский банк с разветвленной филиальной сетью



193 объявления агентства



**Карта рассрочки «Совесть»**  
Карта «Совесть» рассрочка

---

Ожидание rub2-es.creativeads.com...

Инвартизация...р... | 07-06-2017\_06-56-...zip | IMG\_6994.JPG | Показать все X

Надежный | [https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofis\\_302.7\\_m\\_923652059](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_302.7_m_923652059)

## ★ Офис 302.7 м<sup>2</sup> 6 510 000 Р

Каменская Людмила | 8 913 805-66-17 | Написать сообщение

Нежилое помещение, общей площадью 302,7 кв. м, на первом этаже многоквартирного здания по адресу: Томская область, г. Северск, ул. Транспортная, 32. Стоимость объекта 6510000 руб.  
Бюджетная оценка: Заслуженный специалист ч.ч. 8 913 805-66-17



Площадь: 302.7 м<sup>2</sup>

Адрес: Томская область, Северск, Транспортная, 32 | Скрыть карту



Нежилое помещение, общей площадью 302,7 кв. м на первом этаже многоквартирного здания.

Агентство  
**Сибирский банк ПАО Сбербанк**  
Контактное лицо  
**Каменская Людмила**  
Адрес:  
Томская область, Северск,  
Транспортная, 32

**Сибирский банк ПАО Сбербанк**  
ПАО Сбербанк - крупнейший российский банк с разветвленной филиальной сетью



193 объявления агентства



**Карта рассрочки «Совесть»**  
Карта «Совесть» рассрочка до 300 000 Р - без % нужен только паспорт!  
Карта Совесть

Инвартизация...р... | 07-06-2017\_06-56-...zip | IMG\_6994.JPG | Показать все X

EN 17:05 07.06.2017

Надежный | https://ruads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ 903376 [выйти] | лямпы: 7028 [+ ] | выгрузка

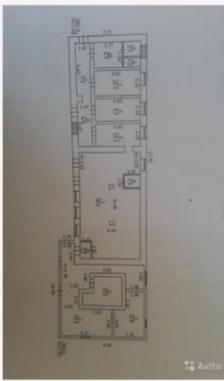
← назад к поиску

**Помещение свободного назначения, 215 м²** **₽3,500,000**

viewurl/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeshchenie\_svyobodnogo\_naznacheniya\_215\_m\_782791141

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	ООО "РосНедвижимость"	Тип	компания
Телефон	8952806772	Номер	782791141
Адрес	Чкалов пер, 11, строение 2	Метро	нет 3028140
Расположение	Россия, Севск	Дата публикации	Wed May 18 2016
Дата обновления	Thu May 19 2016	Дата сжатия	Thu May 19 2016
Список оригинального объявления	<a href="#">открыть</a>		

Продан отдельное здание 215 кв.м, все коммуникации - свет, вода, отопление. В дневное время помещение действующее. Имеются арендаторы на длительный срок, что обеспечивает стабильный доход. Есть собственник. Возможен обмен, либо продажа.




Ивентаризацион...р... 07-06-2017\_06-56-...zip IMG\_6994.JPG Показать все X

Надежный | https://ruads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ 903376 [выйти] | лямпы: 7022 [+ ] | выгрузка

← назад к поиску

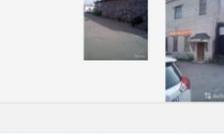
**Помещение свободного назначения, 447 м²** **₽5,000,000**

viewurl/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeshchenie\_svyobodnogo\_naznacheniya\_447\_m\_806334406

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	антон	Тип	компания
Телефон	8963233777	Номер	806334406
Адрес	Ул. Транспортная 79, стр. 6	Метро	нет 3028140
Расположение	Россия, Севск	Дата публикации	Fri Jul 08 2016
Дата обновления	Fri Jul 08 2016	Дата сжатия	Fri Jul 08 2016
Список оригинального объявления	<a href="#">открыть</a>		

Помещение расположено на 2-м этаже административного здания, центральный вход в собственности, все коммуникации, помещения на 1 и 2 этажах отдельно стоящего здания, расположенного по адресу: Тамбовская область, ЗАТО Севск, г. Севск, ул. Транспортная, 79, строение № 6, пом. 1/3. Характеристика объекта: над постройкой: 1959; материал стен – кирпич; перегородки – гипсоблоки, каркас; фундамент – бетон; инженерные системы, водопровод, канализация, электроснабжение. Общая площадь – 447,0 кв.м.



Ивентаризацион...р... 07-06-2017\_06-56-...zip IMG\_6994.JPG Показать все X

Надежный | https://ruads.org

903376 [Выход] | Личный кабинет [ + ] | Выгрузка

## АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

Назад к поиску

### Торговое помещение, 2087 м<sup>2</sup> ₽7,000,000

seventy/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeshchenie\_2087\_m\_913360146

<b>Категория</b>	Коммерческая недвижимость	<b>Оператор</b>	ООО "Скарлет"
<b>Контакт</b>	ASTORG	<b>Тип</b>	компания
<b>Телефон</b>	89963773485	<b>Номер</b>	913360146
<b>Адрес</b>	Томская область, Северск, ул. Транспортная 61/2	<b>Метро</b>	не задано
<b>Расположение</b>	Россия, Северск		
<b>Дата публикации</b>	Tue Feb 07 2017		
<b>Дата обновления</b>	Tue Feb 07 2017		
<b>Дата сжатия</b>	Tue Feb 07 2017		
<b>Снимок оригинального объявления</b>	<a href="#">открыть</a>		




Предлагаем Вам рассмотреть коммерческое предложение по продаже объекта: г. Северск, улица Транспортная, 61/2 Расположен на перекрестке улицы Транспортная и Московская. Численность населения - 188 400 человек. Инфраструктура: 8 частей города. Технические характеристики: Отдельно стоящее здание. • Общая площадь – 2086,1 кв.м. • Торговая площадь – 1795,2 кв.м. Материал стен: кирпич с облицовкой. Пол: бетонный, наливная полна. Коврик: линолеум. Телефон: 5-й этаж (аналог и Ф) (0000 Россия) Интернет: выделенная линия(оптоволокно, ООО Ростелеком) Вода: 5,45 м3/год (ОАО «Северский водоканал») Электрчество - 139 кВт (ОАО «Городские электрические сети») Тепло:2062,40 кВт/год (ОАО «Тепловые сети») Полностью оформленные документы. Помещение в собственности. Земельный участок в аренде.

© Архив Объявлений 2376 2017-2018 Главная АРХИВ Написать письмо

---

Ивентаризацион...р... 07-06-2017\_06-56-...zip IMG\_6994.JPG Показать все

Надежный | https://www.avito.ru/tomsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_30\_sot\_promnaznachenija\_964352041

Все объявления в Томске / Недвижимость / Земельные участки / Продажа / Промышленные

### Участок 30 сот. (промназначения)

№ 964352041, размещено 1 июня в 16:35 239 (+4)

Кадастровый номер 70:14 030\*\*\*\*2211 проверен Посмотреть отчет

Расстояние до города: 4 км. Площадь: 30 сот.

Адрес: Томск, Томский р-н, с Корнилово, ул. Дорожная, д. 50 Открыть карту



Продавец: Наталья Подвергаева Н  
 Не в Авто с октября 2016

Адрес: Томская область, Томск, Томский р-н, с Корнилово, ул. Дорожная, д. 50

Продам земельный участок с зоной О1(под магазины и т.д.) .30 соток ровный, ухоженный в хорошем месте у дороги. Ведется активная застройка, рядом есть свет и централизованное водоснабжение. Собственник. Рассмотрю вариант обмена на легковой автомобиль. Есть и другие участки, звоните. Есть похожий участок 23 сотки (дешевле)

Показать все

8 913 802-24-16

Найти: Нажмите, чтобы перейти в профиль.

619 ₽ Купить

ozon.ru x

ТАНА

id x

Ивентаризацион...р... 07-06-2017\_06-56-...zip IMG\_6994.JPG Показать все

18:02 07.06.2017



Надежный | https://ruads.org

**АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ**  
*Это Система Автоматизации объявлений*

900376 [выйти] | логин: 6944 [ + ] | выгрузка

← Назад к поиску

**Участок 20 сот. (промназначения)** **₽600,000**

kszoouajskiy\_ksgay\_zhvezdopodnyk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_20\_sot\_promnaznacheniya\_86065629

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Т2 Мобайл"
Контакт	АИВА	Тип	компания
Телефон	89082122386	Номер	86065629
Адрес	ул Южная	Метро	№ 302340

Расположение: Россия, Железнодорож.

Дата публикации: Wed Oct 26 2016

Дата обновления: Wed Oct 26 2016

Дата скачивания: Wed Oct 26 2016

Снимок оригинального объявления: [открыть](#)

Подан участок промназначения на ул.Южная, за клубом "GARAGE". S = 2000 м2.

© Архив Объявлений | 237 | 2017-2018

Главная АИВ Написать письмо

---

05-06-2017\_09-24....zip ^ 05-06-2017\_09-24....zip ^ 20170605\_123341.jpg ^ 05-06-2017\_09-56....zip ^ Список.xls ^ 07-06-2017\_08-38....zip ^ 07-06-2017\_08-37....zip ^ Показать все X

Надежный | https://ruads.org

**АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ**  
*Это Система Автоматизации объявлений*

900376 [выйти] | логин: 6943 [ + ] | выгрузка

← Назад к поиску

**Участок 1.5 га (промназначения)** **₽230,000**

kszoouajskiy\_ksgay\_zhvezdopodnyk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1\_5\_ga\_promnaznacheniya\_844514565

Категория	Земельные участки	Оператор	ОАО "МегаФон"
Контакт	Владислав	Тип	частное
Телефон	89233686079	Номер	844514565
Адрес	ул Южная, 55 П	Метро	№ 302340

Расположение: Россия, Железнодорож.

Дата публикации: Wed Sep 28 2016

Дата обновления: Wed Sep 28 2016

Дата скачивания: Fri Sep 30 2016

Снимок оригинального объявления: [открыть](#)

Подан земельный участок промназначения. Улица Южная, Первая линия. Удобрный сыпуч с асфальтовой дорогой.

© Архив Объявлений | 237 | 2017-2018

Главная АИВ Написать письмо

---

05-06-2017\_09-24....zip ^ 05-06-2017\_09-24....zip ^ 20170605\_123341.jpg ^ 05-06-2017\_09-56....zip ^ Список.xls ^ 07-06-2017\_08-38....zip ^ 07-06-2017\_08-37....zip ^ Показать все X

15:51 08.06.2017

Надежный | https://ruads.org

**АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ** 903276 [выйти] | лямбда: 6942 [ + ] | выгрузка

Назад к поиску

**Участок 25 сот. (промназначения)** ₽500,000

kszoouanku\_ksay\_zhvezdoprosk(zemelnye\_uchastki/uchastki\_25\_sot\_promnaznacheniya\_750289308)

Категория	Земельные участки	Оператор	ООО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Владимир	Тип	Частное
Телефон	89135648837	Номер	750289308
Адрес	Южная ул, 38А	Метро	нет данных

Расположение: Россия, Железнодорожный

Дата публикации: Wed Mar 23 2016

Дата обновления: Wed Mar 23 2016

Дата сканивания: Thu Mar 24 2016

Ссылка оригинального объявления: [открыть](#)

Подан участок пром назначения

© Архив Объявлений | 2376 | 2013-2016

Главная | АРХ | Написать письмо

05-06-2017\_09-24-...zip | 05-06-2017\_09-24-...zip | 20170605\_123341.jpg | 05-06-2017\_09-56-...zip | Список.xls | 07-06-2017\_08-38-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | Показать все X

Надежный | https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\_nedvizhimost/320\_m\_698101507

Все объявления в Севрске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажи / Торговое помещение

Назад | Следующее >>

**Торговое помещение, 320 м<sup>2</sup>** 8 500 000 Р

№ 698101507, размещено 22 мая в 18:25 | 5015 (+2)

**8 913 820-06-46**

Напи: Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец: Андрей | Подтвержден | На Avito с сентября 2015

Адрес: Томская область, Северск, Северск, пр. Коммунистический, 70/2

Площадь: 320 м<sup>2</sup>

Адрес: Томская область, Северск, Северск, пр. Коммунистический, 70/2

Скрыть карту

ozone.ru

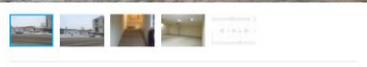
Акулий

549 Р | Купить

Список.xls | 07-06-2017\_08-38-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | Инвентаризацион...р... | 07-06-2017\_06-56-...zip | Показать все X

Надежный | [https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_320\\_m\\_698101907](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_320_m_698101907)

Торговое помещение, 320 м² | 8 500 000 ₽ | Андрей | 8 913 820-06-46 | Написать сообщение



Площадь: 320 м²

Адрес: Томская область, Северск, Северск, пр. Коммунистический, 70/2  
[Скрыть карту](#)



Оъявление продажи Северск Коммунистический, 70/2  
Нежилое торговое помещение площадью 320 кв.м. Расположено в центре торговой и транспортной магистрали ЗАТО Северск проспекта Коммунистического. Имеет хорошую транспортную доступность и видимость. Хорошая парковка и подъездные пути. Помещение расположено в цокольном этаже по соседству с магазином «СпортСЕ». На первом этаже располагается супермаркет «МарияРА». Высота потолков 3 метра. Свободная планировка единым залом. Центральное водоснабжение и канализация. Электрические мощности 30 кВт. Полы: керамогранит. Потолок: армстронг. Стены: гипсокартон. Помещения оборудованы приточно-вытяжной вентиляцией. Помещение полностью готово к эксплуатации. Завезай и работай. Готовы рассмотреть вариант продажи от 100 кв. м. по цене от 35 000/кв.м.




Список изб. | 07-06-2017\_08-38-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | Инвентаризацион...р... | 07-06-2017\_06-56-...zip | Показать все X

9:59 08.06.2017

Надежный | [https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_1182936763](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1182936763)

Все объявления в Северске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение | Назад | Следующие --

Торговое помещение | 78 000 000 ₽ | Купить в кредит

№ 1182936763, размещено 29 мая в 17:00 | 149 (+2)



Площадь: 1483 м²

Адрес: Томская область, Северск, Проспект Коммунистический 77  
[Скрыть карту](#)



89 | Напишите, чтобы перейти в профиль.

Продает: Дмитрий Подмарин | На Avito с 29 мая 2017

Адрес: Томская область, Северск, Проспект Коммунистический 77



Список изб. | 07-06-2017\_08-38-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | Инвентаризацион...р... | 07-06-2017\_06-56-...zip | Показать все X

11:23 08.06.2017

Надежный | [https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_1182936763](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1182936763)

**Торговое помещение** 78 000 000 ₽

Дмитрий 8 953 923-94-08

Томская область, Северск, Проспект Коммунистический 77



Площадь: 1483 м²

Адрес: Томская область, Северск, Проспект Коммунистический 77

[Скрыть карту](#)



Торговое помещение в центре Северска с федеральным арендатором клиплайн магазин. Отдельно стоящее здание площадью - 1482 кв м. На земельном участке площадью - 3000 кв м. Эл мощность - 100 кВт. Собственная парковка на 30 м/с. Трафик составляет 1200-1500 человек в день. Договор аренды до 2025 года.

**ОZON.RU**

БЕЛЛАРА СЕРТИФИКАТ

569 ₽ [Купить](#)

**ЖК «Рябиновый сад» рядом с СПИ**

ЖК «Рябиновый сад» СПб



Привлеките покупателей на рекламном сайте

Реклам. Делов.

Список изб. 07-06-2017\_08-38...zip 07-06-2017\_08-37...zip 07-06-2017\_08-37...zip 07-06-2017\_08-37...zip Инвентаризацион...р... 07-06-2017\_06-56...zip Показать все X

Надежный | [https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/офисное\\_помещение\\_151\\_m\\_917510214](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/офисное_помещение_151_m_917510214)

Все объявления в Северске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продажа / Офисное помещение

**Офисное помещение, 151 м²** 8 000 000 ₽

№ 917510214, размещено 29 мая в 20:35 542 (+2)

[Купить в кредит](#)

8 985 415-80-47

Найти: [Найдите, чтобы перейти в профиль.](#)

Агентство: Банк ТРАСТ\* (ПАО) - Ольга Радлеркина 5

Не на Avito с марта 2015

Адрес: Томская область, Северск, Коммунистический пр-кт, 122



Площадь: 151 м², класс здания: с

Адрес: Томская область, Северск, Коммунистический пр-кт, 122

[Скрыть карту](#)



**ОZON.RU**

АВЕНЧ

549 ₽ [Купить](#)

Список изб. 07-06-2017\_08-38...zip 07-06-2017\_08-37...zip 07-06-2017\_08-37...zip 07-06-2017\_08-37...zip Инвентаризацион...р... 07-06-2017\_06-56...zip Показать все X

11:50 08.06.2017

Надежный | [https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/office\\_pomeschenie\\_151\\_m\\_917510214](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/office_pomeschenie_151_m_917510214)

☆ **Офисное помещение, 151 м²** 8 000 000 ₽ Банк "ТРАСТ" (ПАО) - Сп... 8 985 415-80-47 Написать сообщение



Площадь: 151 м², Класс здания: с

Адрес: Томская область, Северск, Коммунистический пр-кт, 122 [Скрыть карту](#)



Продается встроенное нежилое помещение на первом этаже жилого дома площадью 151 кв. м. В помещении ранее располагался офис Банка. В настоящее время помещение не использует, в аренду не сдано. Отдельный вход. Сделан ремонт, состояние удовлетворительное (имеются потери стеной и напольного покрытия). Подведены все необходимые коммуникации (теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение). Выделенная мощность 35 кВт. Продажа от собственника без посредников. Прямая продажа. Звонить с 10.00 до 17.00 по Мск (кроме сб, вс)

**ozon.ru**



549 ₽ [Купить](#)

Новые панорамы Чернобыля на Яндекс



Выбираешь новый iPhone?



Зарплатная карта от Бинбанка. [Оформить сейчас!](#)



Надежный | [https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_102\\_m\\_956626618](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_102_m_956626618)

Торговое помещение, 102 м² | 18 500 ₽/мес. | Профиэлектромаркет | 8 903 956-23-26 | Написать сообщение



Адрес: Томская область, Северск, коммунистический 161



Площадь: 102 м²

Адрес: Томская область, Северск, коммунистический 161 | Скрыть карту



Сдается в аренду торговое помещение, удобное месторасположения!



Зарплатная карта от Бинбанка.  
Оформить сейчас!



Помещения под офисы в БЦ «Баланс»  
bc-balance.ru

Список изб. | 07-06-2017\_08-38-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | Инвентаризацион...р... | 07-06-2017\_06-56-...zip | Показать все X

Надежный | <https://uads.org>

11:52 08.06.2017

ARXIV ОБЪЯВЛЕНИЙ | 900376 [выкл] | печати: 6990 [+ ] | выгрузка

Назад к поиску

**Торговое помещение, 230 м²** | **₽115,000**

[www.avito.ru/seversk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_230\\_m\\_876239994](https://www.avito.ru/seversk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_230_m_876239994)

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "МегаФон"
Контакт	Мария-Ана	Тип	компания
Телефон	89234013402	Номер	876239994
Адрес	Томская область, Северск, Коммунистический пр-кт, 79/2	Метро	нет близко
Расположение	Россия, Северск	Дата публикации	Том Нов 22 2016
Дата обновления	Том Нов 22 2016	Дата скачивания	Том Нов 22 2016
Снимок оригинального объявления	открыть		



Предложение от собственника! Сдаем помещения свободной планировки по адресу: Коммунистический пр-кт, 79/2. Площадь 230 кв.м., 1 этаж, электрическая линия, водоснабжение, отопление, горячая вода, находится в самом центре Кировского района, удобная доступность, парковка. Фасад здания выходит на пешеходную и проезжую часть улицы, удобен для размещения рекламы, проектируется с транспортным развязкой, с остановкой общественного транспорта. Высокий пешеходный трафик. В этом же здании справа от нас располагаются еще несколько крупных магазинов: Мария-Ана, Спорт (СЕ) Поездок Коммунистический является центральной улицей в Северске, на которой находятся административные и торговые здания, жилые дома.

© Архив Объявлений | 237 | 2017-2018

Главная | ARX | Написать письмо

Список изб. | 07-06-2017\_08-38-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | 07-06-2017\_08-37-...zip | Инвентаризацион...р... | 07-06-2017\_06-56-...zip | Показать все X

11:53 08.06.2017

Надежный | https://ruads.org

## АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

903376 [выйти] | лямпы: 6987 [+ ] | выгрузка

← Назад к поиску

### Офисное помещение, 145 м²

₽36,250

www.ruads.com/commercial/realty/office/office\_pomeshenie\_145\_m\_775339454

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Телеком-Коллекция"
Контакт	Кирилл	Тип	компания
Телефон	89095428888	Номер	775339454
Адрес	Куйбышева ул, 6А	Метро	нет

Расположение: Россия, Северск  
 Дата публикации: Wed May 04 2017  
 Дата обновления: Wed May 04 2017  
 Дата сканивания: Thu May 05 2017

Смело оригинального объявления [открыть](#)

Офисные помещения на 1 этаже от 12 до 145 кв.м. Отдельный вход с улицы. Возможно размещение в офисе. Складовские, интернет, телефония, сантех. Гибкие условия на долгосрочную аренду, лояльные кандидаты.




Список избранных: 07-06-2017\_08-38-...zip, 07-06-2017\_08-37-...zip, 07-06-2017\_08-37-...zip, 07-06-2017\_08-37-...zip, Инвентаризацион...р..., 07-06-2017\_06-56-...zip

---

Надежный | https://ruads.org

## АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

903376 [выйти] | лямпы: 6980 [+ ] | выгрузка

← Назад к поиску

### Сдам офисное помещение

₽50,000

www.ruads.com/commercial/realty/office/sdam\_ofisnoe\_pomeshenie\_903376089

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Олег	Тип	частное
Телефон	89138273637	Номер	901819089
Адрес	Томская область, Северск, Ковенянский пр-кт, 116	Метро	нет

Расположение: Россия, Северск  
 Дата публикации: Sun Jan 15 2017  
 Дата обновления: Sun Jan 15 2017  
 Дата сканивания: Mon Jan 16 2017

Смело оригинального объявления [открыть](#)

Большое светлое помещение, все коммуникации исправны. Помещение состоит из двух комнат с отделанными потолками (бюро комната 70 кв.м, другая 30 кв.м.). В помещении сделан капитальный ремонт, дальнейшая аренда под необходимость арендодателя. 500 рублей за кв.м!!!




© Архив Объявлений | 2017 | Главная | AR | Написать письмо

Список избранных: 07-06-2017\_08-38-...zip, 07-06-2017\_08-37-...zip, 07-06-2017\_08-37-...zip, 07-06-2017\_08-37-...zip, Инвентаризацион...р..., 07-06-2017\_06-56-...zip

Надежный | https://ruads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ  
На Главную | Объявления | Поиск

903276 [выйти] | логин: 6978 [ + ] | выгрузка

← Назад к поиску

### Сдам офисные и торговые площади

₽300

avenski/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_ofisnye\_torgovye\_ploshchadi\_84139983

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ООО "Небольшые Торговые Площади"
Контакт	Рейд	Тип	конпания
Телефон	89138532752	Номер	841109083
Адрес	ул Калинина, 9	Метро	нет станции

Расположение	Россия, Северск
Дата публикации	Thu Sep 22 2016
Дата обновления	Fri Sep 23 2016
Дата окончания	Sat Sep 24 2016

Смело оригинального объявления [открыть](#)

Сдается офисные и торговые помещения от 10 кв. - здание расположено по адресу: Калинин 9. Большая парковка парковки. Есть помещения с отдельными входами. Индивидуальные условия, возможен реент под Вас. Цены начинаются от 300 р/кв.

© Архив Объявлений  
 2376  
 2017-2018

Главная АРХИВ Написать письмо

https://ruads.org/ru/

Список избранных

07-06-2017\_08-38-...zip

07-06-2017\_08-37-...zip

07-06-2017\_08-37-...zip

07-06-2017\_08-37-...zip

Инвентаризацион...р...

07-06-2017\_06-56-...zip

Показать все

12:03  
08.06.2017

Надежный | https://ruads.org

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ  
На Главную | Объявления | Поиск

903276 [выйти] | логин: 6974 [ + ] | выгрузка

← Назад к поиску

### Торговое помещение, 171 м²

₽50,000

avenski/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeshchenie\_171\_m\_1212267607

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Тыльский Констракшн"
Контакт	ЗНО	Тип	конпания
Телефон	89095432444	Номер	1212267607
Адрес	Томская область, Северск, Коммунистический пр-кт, 47	Метро	нет станции

Расположение	Россия, Северск
Дата публикации	Tue Apr 11 2017
Дата обновления	Tue Apr 11 2017
Дата окончания	Wed Apr 12 2017

Смело оригинального объявления [открыть](#)

Сдам в аренду несколько помещений на 1-м этаже, общей площадью 171,4 кв. Отдельный вход в Коммунистического, два со двора, для торговни-разгрузки. Дверь с широким купольным проемом, удобно для больших машин, проезд без разворотов. Высота потолков 3,45 м. Потолок на регулируемые и автоматизированные опускание-вспускание. Распространяю рекламу объекта. Звоните. Вы не потеряете комиссию агентству!









Avito

Список избранных

07-06-2017\_08-38-...zip

07-06-2017\_08-37-...zip

07-06-2017\_08-37-...zip

07-06-2017\_08-37-...zip

Инвентаризацион...р...

07-06-2017\_06-56-...zip

Показать все

12:07  
08.06.2017