



ТОККО

бюро оценки
агентство недвижимости

634050

Россия, Томск

ул.Набережная реки Ушайки, дом 10, 3 этаж

тел./факс: (3822) 51-08-22, 51-77-68

www.tokko.tomsk.ru

e-mail: mail@tokko.tomsk.ru

Дата составления отчета:
«26» декабря 2012г.

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Хлопцов Д.М.

М.П.

ОТЧЕТ № 1192-А/2012

*об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного
строительства, расположенного на земельном участке
по адресу: г. Томск, ул. Алтайская, 136*

Дата оценки: 18.12.2012 г.

Оценщик: ООО «Бюро оценки «ТОККО», Член НП «Партнерство РОО»

Заказчик: ООО «Мираж»

Томск - 2012

Содержание

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1 Основные факты и выводы	3
1.2 Задание на оценку, основные факты и выводы	3
1.3 Сведения о заказчике оценки	5
1.4 Сведения об оценщике	5
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	6
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.7 Заявление о соответствии стандартам оценочной деятельности	7
1.8 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	8
1.9 Основные этапы и объем процесса оценки	10
2 АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	13
2.1 Экономико-географическая справка региона	13
2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Томска	16
2.3 Обзор рынка земельных участков в г. Томске	27
3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
3.1 Характеристики местоположения и земельного участка	32
3.2 Характеристики улучшений	33
3.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	34
4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	35
4.1 Постановка цели и задачи на оценку	35
5 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА И АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	36
5.1 Расчет рыночной стоимости затратным подходом	36
5.1.1 Оценка стоимости земельного участка	38
5.1.2 Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки	44
5.2 Обоснование отказа от сравнительного и доходного подходов	48
5.3 Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости	50
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. СВЕДЕНИЯ О ФИРМЕ И КВАЛИФИКАЦИИ СОТРУДНИКОВ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	52

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Объект оценки	Объект незавершенного строительства площадью застройки 3658,1 кв. м, степень готовности 48%, расположенный на земельном участке общей площадью 6800 кв. м по адресу: г. Томск, ул. Алтайская, д. 136		
Результаты оценки:			
Объект незавершенного строительства площадью застройки 3658,1 кв. м, степень готовности 48%, расположенный на земельном участке общей площадью 6800 кв. м по адресу: г. Томск, ул. Алтайская, д. 136, руб.	Затратный	Сравнительный	Доходный
	59 920 000	Подход не применялся!	Подход не применялся!
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС)	59 920 000 (Пятьдесят девять миллионов девятьсот двадцать тысяч) руб. <i>В том числе:</i> <i>Стоимость прав на з/у площадью 6800 кв. м: 35 340 000 руб.</i>		

М.П.

Оценщик

Хлопцов Д.М.

Член СРОО – ООО «РОО», рег. №000023 от 09.07.2007 г.; стаж работы с 1994г., сертифицированный РОО оценщик

1.2 Задание на оценку, основные факты и выводы

Номер отчета об оценке	1192-А/2012
Дата составления отчета	26 декабря 2012 г.
Основания проведения оценки	Договор № 1192 от 24.09.12г., заключенный с ООО «Мираж»
Объект оценки	Нежилое трехэтажное здание мельзавода № 3 общей площадью 4066,4 кв. м, расположенное на земельном участке общей площадью 2617 кв. м по адресу: г. Томск, ул. Мельничная, д. 40, стр. 8
Оцениваемые имущественные права	<input checked="" type="checkbox"/> право собственности на объект незавершенного строительства; <input checked="" type="checkbox"/> право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок
Обладатель оцениваемых прав	ООО «Мираж», ИНН 7014003759, ОГРН 1027000764977 от 22.12.1993г. Юр. адрес: Томская обл., Томский район, с. Корнилово, пер. Таежный, д. 7
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки для совершения сделок или иных действий с объектом оценки, в том числе для принятия управленческих решений (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.07г. №255)
Предполагаемое использование	Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта

результатов оценки и связанные с этим ограничения:	оценки для совершения сделок или иных действий с объектом оценки, в том числе для принятия управленческих решений <i>Ограничения:</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. ✓ Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. ✓ Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Вид стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки (<i>федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№254, 255, 256</i>)
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	18 декабря 2012г.
Период (срок) проведения работ по оценке:	24 сентября – 26 декабря 2012г.
Дата осмотра (инспекции):	18 декабря 2012г.
Балансовая (остаточная) стоимость	Данные не предоставлены
Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы:	<p style="text-align: center;"><i>А – Здания и сооружения</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о государственной регистрации права собственности (серия 70-АБ № 447682 от 19.03.2010г.); <p style="text-align: center;"><i>Б – Земельный участок</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования (серия 70-АБ № 239304 от 02.09.2008г.)
Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:	<p style="text-align: center;"><i>А – Здания и сооружения</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Технический паспорт на незавершенный строительством объект (нежилое здание), составленный Томским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по состоянию на 03.04.2008г.; • Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства, составленный по состоянию на 30.04.2008г.; <p style="text-align: center;"><i>Б – Земельный участок</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Кадастровый паспорт земельного участка № 7000/301/12-58235 от 30.08.2012г.
Перечень иных документов и данных, используемых при проведении оценки с указанием источников получения	<ul style="list-style-type: none"> • Данные, полученные при непосредственном изучении и осмотре объекта оценки; • Собственные исследования рынка; • Сборники Ко-Инвест и УПВС, ТОМСКСТРОЙЦЕНА; • Данные агентств недвижимости г. Томска по существующим вариантам продажи и аренды коммерческой недвижимости; • Данные печатных СМИ г. Томска («Рынок недвижимости», газета «Реклама», «Курьер», «Недвижимость в ценах» и пр.); • Данные томских сайтов, расположенных в сети Интернет; • Электронная база данных агентств недвижимости «Орис», г. Томск, ул. Карла Маркса, 15/1, тел. 306-307

Текущее использование недвижимости	Объект незавершенного строительства (5-этажное здание гаража для хранения индивидуального автотранспорта на 362 машиноместа)
Наиболее эффективное использование	Завершение строительства и использование в качестве гаража
Срок экспозиции	Обычный: 8-12 месяцев; Ликвидационный: 6-8 месяца
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Подробно рассмотрены в разделе «Допущения и ограничительные условия» данного Отчета

1.3 Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Мираж»
ИНН:	7014003759
ОГРН, дата присвоения:	1027000764977 от 22.12.1993г.
Место нахождения:	Томская обл., Томский район, с. Корнилово, пер. Таежный, д. 7

1.4 Сведения об оценщике

Оценщики в штате юридического лица, заключившего договор на оценку:	<ul style="list-style-type: none"> Хлопцов Дмитрий Михайлович (член СРО РОО, номер в реестре 000023, свидетельство №0007145 от 05.07.2010 г.; сертификат № 01Г-01030 от 06.05.1998, стаж работы в оценочной деятельности с 1994 г., диплом о профессиональной переподготовке № 272242, рег. № 22, ТГУ, 2001 г). Головина Юлия Анатольевна (член СРО РОО, номер в реестре 000079, свидетельство №0010321 от 07.04.2011 г., сертификат №11Н-04560 от 22.11.2005, стаж работы в оценочной деятельности с 1996 г., диплом о профессиональной переподготовке № 272239, рег. № 10, ТГУ, 2001 г).
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки «ТОККО»
ИНН/КПП юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ИНН 7017029272, КПП 701701001
ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН 1027000891939 от 29.11.2002 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	<ul style="list-style-type: none"> Адрес юридический: г. Томск, Набережная реки Ушайки, 10 Адрес фактического местоположения: г. Томск, Набережная реки Ушайки, 10 - т.(3822) 51-08-22
Страхование гражданской ответственности:	<ul style="list-style-type: none"> Обязательное страхование гражданской ответственности профессиональной деятельности оценщиков произведено в ТФ СОАО «ВСК» (г. Томск, ул. Гоголя, 35 тел. 53-38-50), оценщик Головина Ю.А.: полис № 12770В4000026 от 06.06.12г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей; оценщик Хлопцов Д.М.: полис №12770В4000025 от 06.06.12г.,

	<p>страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей;</p> <p>- Дополнительно гражданская ответственность юридического лица ООО «Бюро оценки «ТОККО» застрахована в ОАО «АльфаСтрахование»; полис № 73915/776/00297/2-01 от 28.11.2012 г.; лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей;</p>
Оценщик, подготовивший Отчет	<i>Хлопцов Дмитрий Михайлович</i> (член СРО РОО, номер в реестре 000023, свидетельство №0007145 от 05.07.2010 г.; сертификат № 01Г-01030 от 06.05.1998, стаж работы в оценочной деятельности с 1994 г., диплом о профессиональной переподготовке № 272242, рег. № 22, ТГУ, 2001 г.), местонахождение оценщика - г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, 10.
Специалисты, участвовавшие в подготовке отчета:	<i>Соколова Дина Евгеньевна</i> , оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП № 743974 от 20.06.2005г., регистрационный номер 63), стаж работы в оценочной деятельности с 2005 г.; степень участия – осмотр объектов оценки, сбор информации, составление описательной части Отчета

Оценщик _____ Хлопцов Д. М.

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- расчет ликвидационной стоимости производится только для целей ипотечного кредитования;
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- расчеты, проведенные оценщиками, включали налог на добавленную стоимость (НДС), однако оценщиками не анализировалась система ведения бухгалтерского учета, применяемая собственником (заказчиком) оценки, соответственно, допускалось, что в определенную рыночную стоимость входит НДС, если собственник является юридическим лицом и плательщиком данного вида налога; в случае же, если собственником является предприятие, использующее упрощенную систему налогообложения, либо физическое или юридическое лицо, не являющееся плательщиком НДС, определяемая рыночная стоимость не включает НДС;
- учитывая тот факт, что объектом оценки является объект незавершенного строительства, с указанной степенью готовности 48% по состоянию на 03.04.2008г., и на более позднюю дату строительная экспертиза не проводилась, т.к. строительство было приостановлено, Оценщиком в расчетах принимается указанная степень готовности объекта, как достоверная;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ,
2. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№254, 255, 256,
3. Стандарты оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010).

Федеральный закон и федеральные стандарты оценки обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности.

ССО РОО применяются оценщиком, т. к. он является членом СРО РОО.

1.7 Заявление о соответствии стандартам оценочной деятельности

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№254, 255, 256, а также Стандартами оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

Оценщик _____ Хлопцов Д. М.

1.8 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

В настоящем отчете в соответствии с условиями заключенного с Заказчиком договора и Федеральным стандартом оценки ФСО №2, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г. № 255 определению подлежит **рыночная стоимость**.

Рыночная стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная цена, за которую объект оценки может быть отчужден 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. Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- ✓ 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.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Неспециализированная недвижимость - недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Стоимость воспроизводства - затраты на строительство (включая прибыль предпринимателя), в ценах на дату оценки точной копии объекта оценки из таких же материалов, с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с применением тех же технологий, как и для объекта оценки.

Стоимость замещения - затраты на строительство (включая прибыль предпринимателя) объекта с полезностью, равной полезности объекта оценки, с применением современных материалов, современных стандартов, проектов и технологий.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой строительными элементами здания или сооружения эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

Накопленный износ - уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которое может иметь место в результате их физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Неустранимый (неисправимый) износ - износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, больше, чем добавляемая в результате устранения стоимость недвижимости

Устранимый (исправимый) износ - износ, для которого затраты на устранение причин, его вызывающих, меньше, чем добавляемая в результате устранения этих причин стоимость недвижимости.

Общая физическая жизнь строительного элемента (здания, сооружения): нормативный либо прогнозируемый оценщиком срок службы строительного элемента (здания, сооружения).

Остаточная экономическая жизнь - период времени, в течение которого улучшения, по ожиданиям, будут продолжать вносить вклад в стоимость недвижимости.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Фактический возраст - время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки, устанавливаемое по техническому паспорту объекта, свидетельству о его регистрации, акту приема объекта в эксплуатацию, либо другим источникам.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Единица сравнения - удельный показатель цены объекта недвижимости.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Реконструированный (нормализованный) отчет о доходах - специальная форма финансового отчета, применяемая для прогнозирования будущих доходов при оценке рыночной стоимости недвижимости.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения процедуры дисконтирования.

Дисконтирование - математическая процедура, применяемая для пересчета сумм, предполагаемых к получению в определенные будущие моменты времени, в их настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с применением ставок дисконтирования (коэффициентов дисконтирования).

Ставка дисконтирования - предполагаемая ставка процента, которая по ожиданиям будет соответствовать альтернативной стоимости капитала (рisku инвестиции) в течение периода дисконтирования.

Метод прямой капитализации - метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации - отношение чистого операционного дохода, приходящегося на конкретное право на объект недвижимости, к рыночной стоимости данного права на объект недвижимости.

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи недвижимости в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость недвижимости на момент окончания периода прогнозирования.

1.9 Основные этапы и объем процесса оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;

4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

Далее представлен план процесса оценки и степень его выполнения:

Наименование этапа оценки	Степень выполнения
1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	<i>Проведено</i>
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	<i>Проведено</i>
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	<i>Проведено</i>
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	<i>Проведено</i>
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	<i>Проведено</i>
6. Осуществление расчетов	<i>Проведено</i>

7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	<i>Проведено</i>
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	<i>Проведено</i>

Оценщиком произведен анализ предоставленной Заказчиком информации. Итоги данного анализа представлены в таблице ниже.

Параметр	Пояснение	Оценка
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Проведено – документы получены полностью.
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения, кадастровый паспорт при наличии)	Проведено – объект соответствует предоставленным документам на него
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено – ограничения не зарегистрированы
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено – не установлены
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено – документы предоставлены в полном объеме
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено: Заказчиком данные не предоставлены

2 АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

2.1 Экономико-географическая справка региона

Современная Томская область расположена на юго-востоке Западно-Сибирской равнины и занимает площадь 314 тысяч кв. км. Расстояние между северной и южной границами Томской области составляет около 600 км, западной и восточной - 780 км, поэтому климатические условия южных и северных районов заметно отличаются. Почти вся территория области находится в пределах таежной зоны. Климат континентальный. Границы области с Тюменской, Омской и, частично, Новосибирской областями проходят по значительно заболоченной и почти незаселенной равнине. Для экономических связей с промышленными районами Кузбасса и Новосибирской области доступны только южные границы.

Рельеф Томской области отличается исключительной равнинностью: на сотни километров тянутся плоские сильно заболоченные равнины с высотными отметками, не превышающими 200 м над уровнем моря.

Река Обь, самая большая река России, в своем среднем течении пересекает Томскую область с юго-востока на северо-запад, деля область на две почти равные части. Возвышенное правобережье в меньшей степени заболочено и отличается лучшей заселенностью. Левобережье включает громадное Васюганское болото площадью 53 000 кв. км.

Основные природные ресурсы Томской области: нефть и газ, циркон-ильменит, подземные воды (крупные месторождения артезианской питьевой воды, термальных и лекарственных вод (радоновых, бромистых, йодистых, сероводородных), а также уникальных лечебных грязей), торф, лес, недревесные ресурсы (кедровые орехи, грибы, ореховое масло, живица, а также дикорастущее лекарственное сырье: березовые почки, лист крапивы, лист брусники, лист мать-и-мачехи, ягоды рябины, черемухи, плоды шиповника, трава тысячелистника и др.), охотничье-промысловые и рыбные ресурсы.

В Томской области 16 районов и 6 городов, в том числе 5 городов областного подчинения (Стрежевой, Кедровый, Асино и др.). Поселков городского типа - 2 (Белый Яр, Самусь). Томск включает в себя 4 городских района - Кировский, Ленинский, Октябрьский, Советский. В непосредственной близости от Томска находится город Северск – закрытое административно-территориальное образование с населением 108 500 человек (по переписи 2010 г.). В настоящее время постановлением областной думы к городу Томску присоединены ближайшие поселки (Светлый, Зональный, Тимирязево, Дзержинский и др.) с целью расширения территории города и увеличения численности проживающего населения.

Численность населения г. Томска по состоянию на 2011 г. Составляет 524,3¹ тысяч человек, в то время как население Томской области составляет 1045,5² тысяч человек.

Плотность населения в области крайне неравномерна: в отдаленных северных районах она не превышает 0,3 человека на квадратный километр, и только южная часть области в окрестностях его центра - города Томска - относительно плотно заселена. Фрагментарность заселения объясняет тот факт, что экономическая ситуация в области определяется деятельностью предприятий Томска, нефтегазодобывающего города Стрежевого (север области), а еще недавно и Сибирского химического комбината в Северске, последний промышленный реактор которого, осуществлявший выработку плутония и обеспечение населения Томска теплом, был остановлен в начале июня 2008 года. Однако рассматривается проект строительства в Северске АЭС.

Город Томск находится на юго-западе области и расположен на правом берегу реки Томь. Основан город в 1604 году и в настоящее время является одним из крупнейших промышленных центров Западной Сибири. Одна из важнейших, основных характеристик города – обширный

¹ <http://ru.wikipedia.org/wiki>

² <http://ru.wikipedia.org/wiki>

образовательный комплекс, включающий старейший за Уралом Томский государственный университет и целый ряд известных в России и за рубежом вузов.

Промышленный комплекс города, преимущественно, образован из предприятий, эвакуированных из европейской части России в годы Великой отечественной войны. В экономике области особое место занимают химическая и нефтехимическая промышленность, нефтегазодобывающая и лесная отрасли, машиностроение.

В Томске действуют предприятия различных отраслей промышленности. Во время Великой Отечественной войны в город было эвакуировано около 30 заводов, были созданы целые отрасли. С 1995 года в регионе началось создание новой отрасли – газодобывающей. В данной отрасли крупнейшими предприятиями являются «Востокгазпром», «Газпром трансгаз Томск», «Томскнефтехим», «Томскподводтрубопроводстрой», «Томскнефтепереработка».

В июне 2009г. было принято решение о том, что Томская область будет включена в сырьевую базу наполнения газопровода «Восточная Сибирь - Тихий океан» (ВСТО). Для развития этих проектов в Томской области уже в 2010 году было существенно увеличено финансирование из федерального бюджета, что, в свою очередь, дало возможность для новых тендеров на нефтегазоносные участки.

Фармацевтическая промышленность представлена предприятиями ФГУП НПО «Вирион», «Томскхимфарм».

В отрасли пищевой промышленности работают кондитерская фабрика «Красная звезда», «Томское пиво», «Томские мельницы», «Сибирская аграрная группа», несколько хлебозаводов, две птицефабрики.

Машиностроительные предприятия - НПЦ «Полус», ПО «Контур», «Манотомь» (манометровый завод), «Сибэлектромотор», «Томский завод режущих инструментов», «Томский электротехнический завод», «Томский электромеханический завод», «Томский электроламповый завод», «Томский завод электроприводов», «ЭлеСи».

Производством строительных материалов и строительством занимаются такие предприятия, как «Комфорт-Т», «Томский домостроительный комбинат», «Томская промышленно-строительная компания» и др.

Также на территории города расположены «Сибкабель», «Томсккабель», «Томский завод резиновой обуви», «Сибирская карандашная фабрика».

В сфере IT-технологий работают: группа компаний «ЭлеСи», «Элекард», «Рубиус», «R70», ООО «Ай-Ти Сервис», ООО «Сибирские информационные системы», ООО «ИТ-Томск», «ТомскСофт» и др.

Лесная и деревообрабатывающая промышленность - одна из ведущих отраслей Томской области. Большая часть лесозаготовок ведется в северных районах. Основные предприятия деревообработки сосредоточены в Томске, Асино, Колпашево, Белом Яре, Каргаске. Кроме того, китайская компания "Сибэй"³ начала строительство в Томской области предприятия по производству фанеры (инвестиции в проект составляет более 1,6 млрд. долл.).

Сельскохозяйственные угодья Томской области занимают 1 373 тыс. га, из них пашня - 680 тыс. га. Основные площади зерновых культур сосредоточены в южной зоне. Собственное производство зерна обеспечивает половину потребности области. Повсеместно выращивается картофель, овощи. Продукция животноводства составляет 70% в валовом объеме сельскохозяйственной продукции. Вокруг города Томска сосредоточены мощные животноводческие комплексы по промышленному производству свинины, мяса птицы и яиц. До 40 % сельскохозяйственной продукции производится в личных подсобных хозяйствах населения.

В агропромышленном комплексе занято около 11 % всех работающих в области. Реформы последних лет привели к перераспределению земель, появлению многообразных форм хозяйствования, возникновению оптового рынка сельскохозяйственной продукции.

³ <http://www.komms.org/?p=238>

По данным пресс-службы администрации Томской области на 2011 г. протяжённость автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием 6236⁴ км. Густота путей сообщения составляет 19,7 км. путей на 1000 км² территории. 2 райцентра (Александровское, Белый Яр) и два города (Стрежевой и Кедровый) не соединены с областным центром дорогами с твердым покрытием.

Положение Томска в транспортном отношении можно охарактеризовать как сложное, так как он является локальным городом, транспортным тупиком, а перевозки, как сырья, так и готовой продукции стоят дорого, поэтому теряется важное конкурентное преимущество.

Еще в сентябре 2007 года президент РФ Владимир Путин дал поручение по разработке проекта Северосибирской железнодорожной магистрали. В администрации Томской области рассчитывают реализовать проект за 5 лет — с 2010 до 2015 года. Среди других транспортных проектов – развитие широтных автомобильных дорог, которые позволят обеспечить выход через север Томской области в европейскую часть России, а также в Екатеринбург и Пермь. Сегодня власть серьезно занимается развитием водного транспорта: здесь Томск обладает преимуществами по сравнению с другими регионами. Основная идея этих проектов – вернуть Томской области позиции крупного транспортного логистического узла, связав вместе возможности водного, авиа-, автодорожного и железнодорожного транспорта.

Транспортные проблемы существуют и в самом городе, дорожная сеть которого исчерпала свою пропускную способность, поэтому в настоящее время идет строительство новых дорог. Уже закончено строительство улиц Ключева и Балтийской, идет строительство улицы Осенней. Согласно планам, эта сеть запущена в 2010 году, и таким образом произошла некоторая разгрузка Пушкинской развязки. Также, в настоящее время дорожные работники занимаются расширением дорожного полотна по улице Пушкина от Телецентра до 4-ой Поликлиники, что должно существенно уменьшить пробки в этом месте.

В г. Томске существуют шесть ВУЗов: Национальный исследовательский Томский государственный университет, Национальный исследовательский Томский политехнический университет, Сибирский государственный медицинский университет, Томский государственный архитектурно-строительный университет, Томский государственный педагогический университет, Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, а также различные филиалы университетов, академии, техникумы и др.

В Томский научный центр СО РАН входят 9 научно-исследовательских институтов, в том числе оптики атмосферы, химии нефти, сильноточной электроники, физики прочности и материаловедения, мониторинга климатических и экологических систем. В составе Томского научного центра СО РАМН — 6 НИИ: кардиологии, онкологии, фармакологии, генетики, психического здоровья, акушерства, гинекологии и перинатологии. Кроме того, есть отдельные НИИ курортологии и физиотерапии и НИИ вакцин и сывороток.

По мнению губернатора Томской области, неоспоримой сегодня является мысль о том, что будущее областного города Томска связано с инновационным путем развития, с университетами и научными центрами, с технико-внедренческой зоной. Несмотря на опасения, связанные с кризисом, и томские университеты, и особая экономическая зона получают федеральное финансирование. Так, на развитие Особой экономической зоны будет выделено 4 млрд. рублей, а томские университеты, получившие статус исследовательских, получают дополнительное федеральное финансирование. Томская особая экономическая зона была создана в декабре 2005 года согласно Постановлению Правительства Российской Федерации. Приоритетными являются следующие направления деятельности ОЭЗ: новые материалы и нанотехнологии; промышленная электроника и приборостроение; исследования в области биотехнологий. В настоящее время резиденты ОЭЗ размещаются на двух площадках — северной и южной. На территории южной площадки построен Центр инноваций и технологий (2008 г.), Инженерный центр (2010 г.), газопровод и газовая котельная (2011 г.). На стадии строительства находится Научно-внедренческий центр (Центр биотехнологий). Строятся также сети телекоммуникаций,

⁴ http://www.strategia.tomsk.ru/tomsk_area.html

водоснабжения, электроснабжения. На стадии проектирования находится второй Центр инноваций и технологий. Также проектируются объекты коммунально-бытового назначения, дороги, внеплощадные сети водозабора от водозабора в посёлке Заварзино, пожарное депо, контрольно-пропускные пункты и местная трансформаторная подстанция. Таможенный пост на северной площадке построен ещё в ноябре 2010 года. Также проектируется будущий Административно-деловой центр ОЭЗ. Территориально южная площадка относится к Академгородку (на востоке Томска), северная — к заводу «Томскнефтехим» (на севере городского округа). Их суммарная площадь составляет 207 га (192,4 и 14,6 соответственно). На конец 2011 года резидентами Томской ОЭЗ числились более 56 компаний (что на 12 больше по сравнению с аналогичным показателем на конец 2010 года). Один из резидентов ОЭЗ, ООО «МЦЛС», заявил в июне 2011 года о своих планах по строительству до конца года международного центра разработки лекарственных средств. Ввод центра может обойтись в 300 млн. руб.

2.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Томска

Формирование рынка коммерческой недвижимости в городах России началось в начале 1990-х годов. На начальном этапе развития рынка были закрытыми, а данные об объектах — непубличными.

С начала 1990-х и до кризиса 1998 г. рынки коммерческой недвижимости проходили стадию начального формирования, цены предложения и ставки аренды постепенно росли. Кризис 1998 года затронул все сегменты рынка недвижимости, включая и коммерческую, что привело к коррекции цен и длительной стагнации спроса.

С 2000 г. рынок постепенно начал восстанавливаться, изменения цен и ставок аренды приобрели явно выраженную «волновую» динамику, отражая внутренние циклы развития рынка недвижимости (темпы роста цен и ставок то ускорялись, то снижались). Тем не менее, общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок аренды.

Экономический кризис 2008-2009 гг. впервые за последние 10 лет вновь привел к существенному снижению спроса и заметной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. Россия оказалась в числе стран, экономика которых серьезно пострадала из-за финансово-экономического кризиса. Кризис по-разному затронул разные сегменты рынка, в некоторых городах до конца 2008 г. наблюдался ценовой рост (связанный как с инерцией, так и с «выбросом» на рынок дорогих помещений — как на продажу, так и в аренду). 1-2 кварталах 2009 г. была отмечена волна коррекции цен и ставок, в начале 2010 г. — вторая волна коррекции. Со 2-го квартала 2010 г. рынок вошел в фазу стабильности.

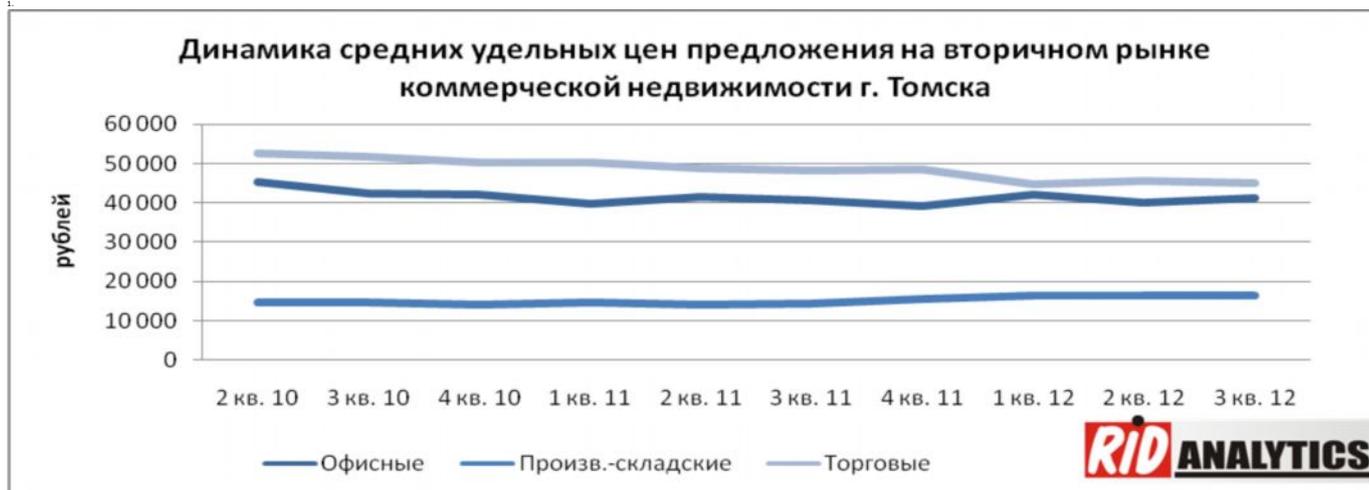
В течение нескольких докризисных лет ситуацию на рынке коммерческой недвижимости можно охарактеризовать как переход из начальной стадии в стадию становления, что обусловило более серьезный подход к качеству и назначению объектов. Анализ рынка в разрезе качества обнаружил дефицит площадей высоких классов во всех сегментах - офисной, торговой, производственно-складской недвижимости. Причем это характерно не только для Томска, но и для всей России.

С 2010 года многие финансово-кредитные институты в целом по России, а также в Томске возобновили как ипотечные, так и прочие кредитные программы. На начало 2011 года основной проблемой стало отсутствие массового спроса на банковские кредитные продукты, однако в течение всего 2011 года и в исследуемом периоде 2012 г. спрос на ипотечные кредиты приобрел тенденцию к росту.

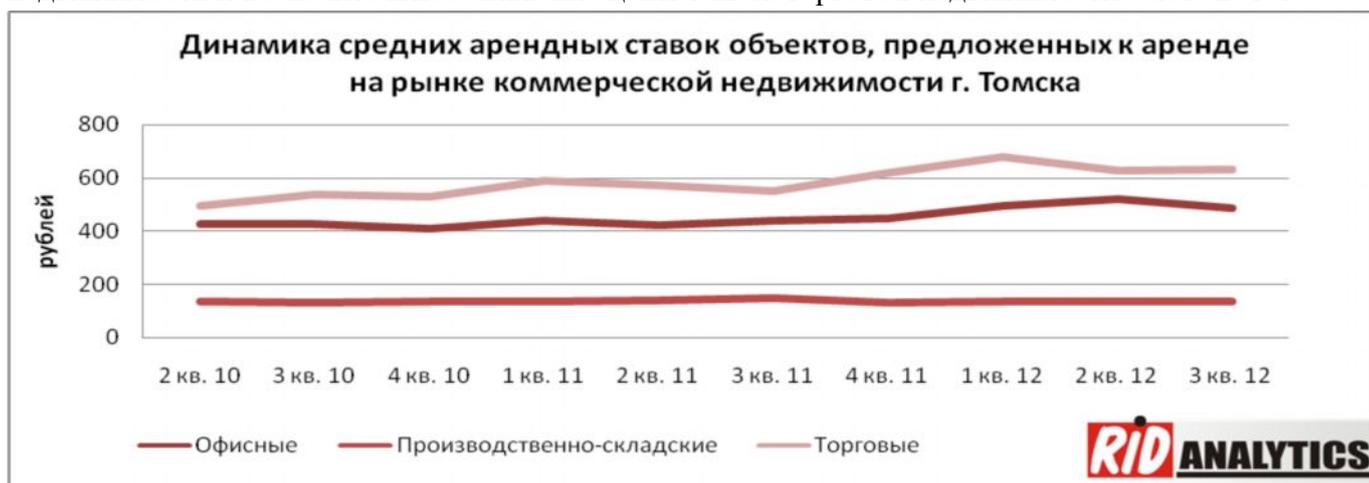
Еще в конце весны 2009 г. рынок недвижимости перестало сильно «трясти» и он вошел в стадию ожидания. В данный момент ситуация не претерпела кардинального изменения даже не смотря на то, что уже с лета 2009г. уже стали появляться на рынке высокие ценники и более качественные объекты, а в течение послекризисного периода ЦБР несколько раз снижал ставку рефинансирования (в настоящий момент она составляет 8,25%).

Общие итоги 3-го квартала 2012 года

Ниже представлены основные графики, характеризующие динамику средних цен и ставок в Томске, начиная со 2 квартала 2010 года и по 3 квартал 2012 года:



Налицо стабилизация и рост средней цены 1 кв.м. производственно-складской и офисной недвижимости и незначительное снижение цены 1 кв.м. торговой недвижимости с лета 2010г.



По арендным ставкам очевидна стабилизация и рост ставки 1 кв.м. по всем видам коммерческой недвижимости с лета 2010г.

Особенностью коммерческой недвижимости г. Томска является территориальное зонирование, так как коммерческая недвижимость высокого качества располагается в центральной части города, а также в разных районах города по основным магистралям. В соответствии с этим районирование коммерческой недвижимости осуществлялось согласно территориальному делению относительно центральных магистралей пр. Ленина, пр. Кирова, пр. Фрунзе, а не по административному делению города (Кировский, Советский, Ленинский, Октябрьский р-ны).

Центральное расположение: пр. Ленина, 1 - пр. Ленина, 100, пр. Кирова, пр. Фрунзе, 1 – пр. Фрунзе 102.

Приближенный к центру: Параллельно относительно центрального расположения: пр. Ленина, 104 – пр. Ленина, 163а, ул. Розы Люксембург, 1 - ул. Розы Люксембург, 19, пр. Фрунзе, 93/3 – 119е, ул. Никитина, 4 – ул. Никитина, 99, ул. Киевская, ул. Карташова, р-н пл. Южной и другие улицы, расположенные параллельно или непосредственно приближенные к улицам указанным в «центральной расположении».

Средней удаленности: Примыкая к району приближенному к центральному расположению: пр. Ленина, 132а – пр. Ленина, 217, пр. Фрунзе, 119/5 – пр. Фрунзе, 240а, ул. Красноармейская, ул. Розы Люксембург, 26 - ул. Розы Люксембург, 133, а также центральные улицы и приближенные к ним в спальнях районах города (пр. Мира, Иркутский тракт).

Окраина: окраинное расположение: р-н Степановки (ул. Лермонтова, пер. Ботанический), р-н Черемошек (ул. Профсоюзная), р-н Авторынка (ул. Высоцкого), пр. Академический, ул. Мокрушина, и прочее.

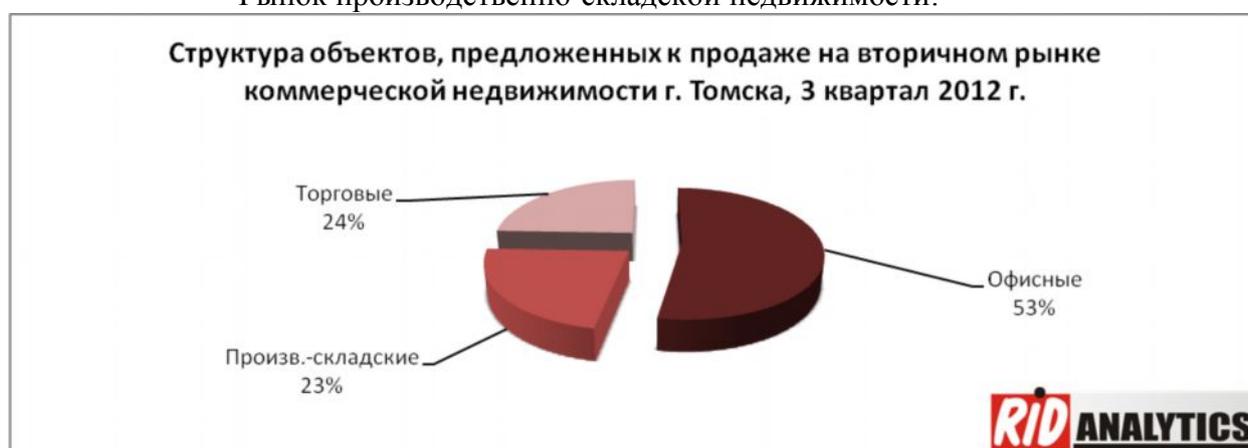
Рынок коммерческой недвижимости можно классифицировать по следующим признакам:

По типу операций:

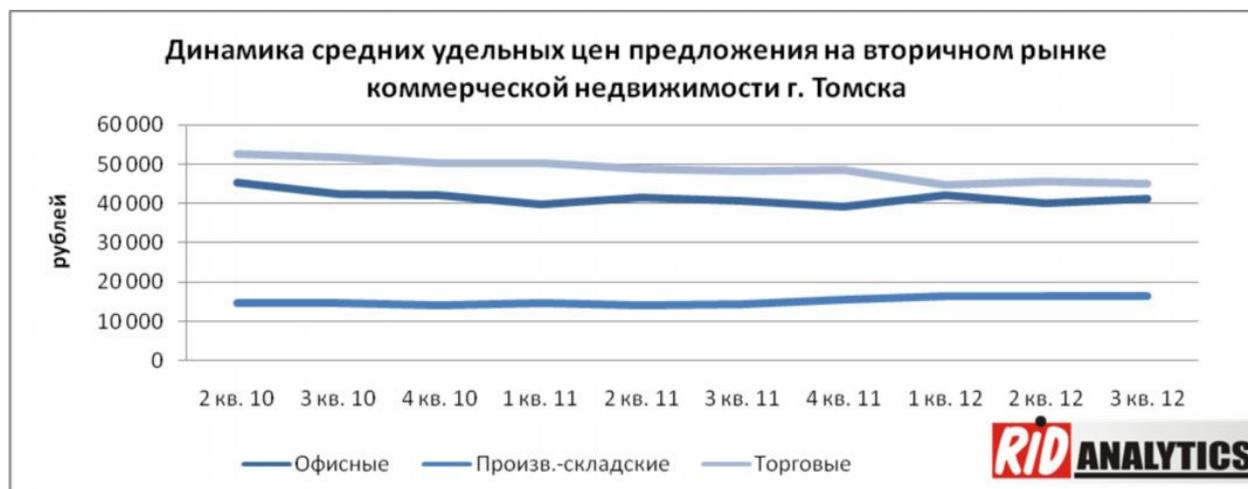
- Рынок аренды;
- Рынок продажи.

По назначению объекта коммерческой недвижимости:

- Рынок офисной недвижимости;
- Рынок торговой недвижимости;
- Рынок производственно-складской недвижимости.



Использованная ООО «Бюро оценки «ТОККО» в 3 квартале 2012 г. выборка для анализа вторичного рынка коммерческой недвижимости г. Томска (представленная компанией RID Analytics) состояла из 397 объектов, из которых 53% - офисные помещения, 23% - производственно-складские и 24% - торговые помещения. Средняя удельная цена составила для всего г. Томска: для офисных помещений – **41 318** руб., для торговых – **44 870** руб., для производственно-складских – **16 307** руб. За последний квартал средние удельные цены предложения по производственно-складским помещениям, офисным и торговым помещениям значительно не колебались: динамика цен составляет от /-1,5/ до /2,7/ %.



Выборка компании RID Analytics для анализа рынка аренды коммерческой недвижимости в 3 квартале 2012 г. состояла из 457 объектов, из которых 53% от общего числа - офисные помещения, 21% - производственно-складские и 26% - торговые помещения. Средняя удельная арендная ставка составила **490** руб. для офисных помещений, **634** руб. для торговых и **134** руб. для производственно-складских помещений. За квартал средние арендные ставки предложения выросли по торговым помещениям на 1,1%, снизились по офисным помещениям на 6,3%, по производственно-складским помещениям на 0,7%.

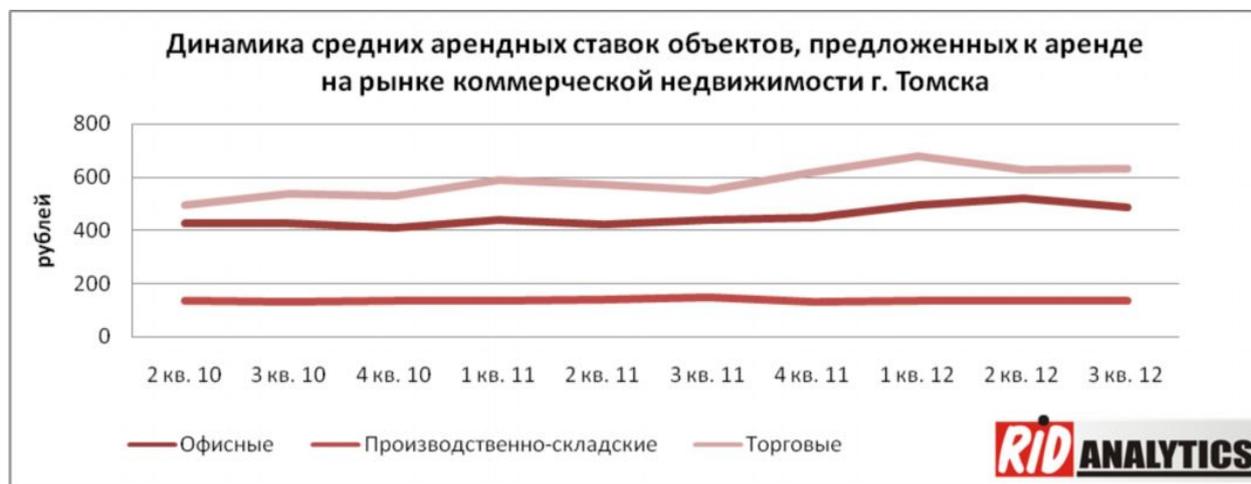


Таблица 1. Динамика объема предложения на вторичном рынке коммерческой недвижимости

Период/ Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарный метраж, тыс. кв. м	Прирост суммарного метража	Суммарная стоимость, млн. руб.	Прирост суммарной стоимости
Офисные						
4 квартал 2010 г.	100	-	23,5	-	1,0	-
3 квартал 2011 г.	230	130%	57,7	146%	2,4	140%
4 квартал 2011 г.	222	-3,5%	58,8	2,0%	2,5	5,8%
1 квартал 2012 г.	251	13%	72,1	23%	3,2	29%
2 квартал 2012 г.	289	15%	94,4	31%	3,8	18%
3 квартал 2012 г.	210	-27%	47,9	-49%	2,0	-48%
Производственно-складские						
4 квартал 2010 г.	76	-	42,4	-	0,6	-
3 квартал 2011 г.	94	24%	66,9	58%	1,0	67%
4 квартал 2011 г.	101	7,4%	65,8	-1,6%	1,0	6,6%
1 квартал 2012 г.	110	8,9%	68,7	4,4%	1,2	14%
2 квартал 2012 г.	113	2,7%	71,2	3,7%	1,2	3,6%
3 квартал 2012 г.	90	-20%	59,2	-17%	1,1	-11%
Торговые						
4 квартал 2010 г.	222	-	56	-	2,8	-
3 квартал 2011 г.	130	-41%	30	-46%	1,5	-46%
4 квартал 2011 г.	116	-11%	40	33%	2,0	30%
1 квартал 2012 г.	122	5,2%	24	-42%	1,1	-46%
2 квартал 2012 г.	130	6,6%	29,2	24%	1,4	27%
3 квартал 2012 г.	97	-25%	24,5	-16%	1,1	-19%
По всем типам						
4 квартал 2010 г.	398	-	122	-	4,4	-

3 квартал 2011 г.	454	14%	155	27%	4,9	11%
4 квартал 2011 г.	439	-3,3%	165	6,5%	5,5	14%
1 квартал 2012 г.	483	10%	164	-0,4%	5,5	-0,4%
2 квартал 2012 г.	532	10%	194,8	19%	6,4	17%
3 квартал 2012 г.	397	-25%	131,5	-33%	4,3	-33%

Таблица 2. Состав базы данных по объектам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в 3-м квартале 2012 г.

Тип/Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, тыс. кв. м.	Средняя площадь объекта	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	210	53%	47 884	228	2 024
Производственно-складские	90	23%	59 150	657	1 115
Торговые	97	24%	24 513	253	1 118
По всем типам	397	100%	131 547	331	4 258

Таблица 3. Статистические показатели базы данных по продаже объектов на вторичном рынке коммерческой недвижимости за 3-й квартал 2012 г. в целом по г. Томску

Тип объекта/ Показатель	Минимальная цена, руб. за 1 кв. м.	Максимальная цена, руб. за 1 кв. м.	Средняя цена, руб. за 1 кв. м.	Стандартное отклонение цены 1 кв. м., руб.
Офисные	12 500	136 054	42 268	22 263
Производственно-складские	3 391	76 000	18 859	12 451
Торговые	8 667	166 667	45 624	30 403

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто. Иногда в совокупности встречается более чем одна мода.

Медиана — возможное значение признака, которое делит совокупность на две равные части: 50 % «нижних» единиц ряда данных будут иметь значение признака не больше, чем медиана, а «верхние» 50 % — значения признака не меньше, чем медиана.

Таблица 4. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Томска по разным типам объектов, руб. за 1 кв. м

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
3 квартал 2010 г.	42 510	14 653	51 703
4 квартал 2010 г.	42 156	14 080	50 318
1 квартал 2011 г.	39 912	14 571	50 370
2 квартал 2011 г.	41 644	14 079	48 719
3 квартал 2011 г.	40 731	14 478	48 286
4 квартал 2011 г.	39 333	15 548	48 441
1 квартал 2012 г.	42 096	16 435	44 639
2 квартал 2012 г.	40 249	16 365	45 540
3 квартал 2012 г.	41 318	16 307	44 870

Таблица 5. Статистические показатели базы данных по аренде, 3 квартал 2012 г.

Тип / Показатель	Средняя ставка, руб. 1 кв. м.	Мода удельной ставки	Медиана удельной ставки	Ошибка среднего, +/- руб.	Ошибка среднего, +/-
Офисные	490	359	453	23	4,7%
Производственно-складские	134	190	170	16	12%
Торговые	634	685	700	53	8,4%

Таблица 6. Динамика средних арендных ставок по разным типам объектов

Период / Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
3 квартал 2010 г.	429	130	539
4 квартал 2010 г.	411	134	531
1 квартал 2011 г.	443	133	591
2 квартал 2011 г.	424	137	573
3 квартал 2011 г.	442	147	550
4 квартал 2011 г.	450	130	620
1 квартал 2012 г.	499	135	679
2 квартал 2012 г.	523	135	627
3 квартал 2012 г.	490	134	634

В 3 квартале 2012 г. согласно данным агентства «RID Analytics» средняя удельная арендная ставка на рынке коммерческой недвижимости г. Томска составила по офисным помещениям – **490** руб., производственно-складским - **134** руб., торговым – **634** руб.

Офисная недвижимость

Несмотря на оживление спроса на качественную офисную недвижимость, отмечаемое в течение 2010-2012 гг., основные тренды рынка офисов носят негативный «кризисный» характер: сроки ввода многих объектов переносятся, реализация крупных новых проектов откладывается. Дальнейший рост спроса в сегменте бизнес - недвижимости возможен при условии сохранения текущего уровня ценовых показателей и отсутствия новых экономических потрясений.

Далее рассмотрим один из вариантов классификации офисных помещений, который был разработан экспертами «ТОККО» на основе классификации офисной недвижимости, распространенной в г. Москве⁵.

Таблица 7 – классификация офисной недвижимости.

Класс объекта недвижимости	Класс 1	Класс 2	Класс 3	Класс 4	Класс 5
Тип объекта недвижимости	Торгово-офисные центры «нового формата»	Помещения в административных зданиях	Офисы в зданиях развлекательных центров, административно-торговых центров, гостиницах, НИИ и т.п. (приспособленных под офисы)	Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов и т.д.)	Нежилые помещения в зданиях класса 3 и 4, не приспособленные для размещения офисов
Срок эксплуатации (возраст) здания	Здание, построенное, полностью реконструированное не более 5 лет назад	Здание, построенное, полностью реконструированное не более 5 лет назад	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения	Частичная реконструкция или капитальный ремонт	Ветхое здание в аварийном состоянии; требует ремонта или реконструкции
тип планировки	Открытая	Открытая или коридорно-кабинетная	коридорно-кабинетная	коридорно-кабинетная	коридорно-кабинетная
Отделка (см. таблицу далее)	люкс	хорошая	Хорошая или экономичная	экономичная	Изношенная, необходим ремонт

⁵ Фактор местоположения в данной классификации учитывается в меньшей степени, так как основной акцент делается на качество (состояние) и возраст помещений.

Класс объекта недвижимости	Класс 1	Класс 2	Класс 3	Класс 4	Класс 5
Лифты	Возможно наличие панорамных лифтов	Отсутствие	Возможно наличие лифтов	Отсутствие	отсутствие
Коммуникации	Центральные коммуникации; система отопления с регуляторами на батареях отопления	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Отсутствие части коммуникаций или высокая степень их изношенности
Паркинг	Недостаточное количество машиномест	Недостаточное количество машиномест или отсутствие парковки	Требования не предъявляются	Требования не предъявляются	Требования не предъявляются
Объекты, относящиеся к данному классу	«Статус» (Батенькова 2); «Аврора» (Гагарина, 7); «Дипломат» (Кирова, 58); комплекс на Трифонова, 24; ул. Нахимова, 8, (ранее - здание Томского инструментального завода), «Некрасовский купеческий дом»; «Модный базар»; «Plaza» (пр. Ленина, 63) торгово-офисный центр «Акселератор» (пр. Комсомольский)	Р. Люксембург, 14а; Карповский, 13, «Вертикаль» (ул. Мокрушина)	Набережная реки Ушайки, 10 (часть здания), «НИИ ПП», бывший дом быта на Нахановича, 12, пр. Фрунзе, 152 (ранее – объединение «Агропромстрой»), Фрунзе, 115 (ЦНТИ), Фрунзе, 103 (издательство Красное Знамя), Фрунзе 109, Белинского, 54 («Томскстрой»), ул. Котовского, 26 (территория Контур), ул. Нахимова, 8а и ул. Вершинина, 43в (ранее - здания Томского инструментального завода), пр. Ленина, 217 (здание заводоуправления ТЗРО), пр. Ленина, 55 (ранее – Облсовпроф),	Первые и цокольные этажи жилых домов	Источная, 6; Безымянный, 3; часть помещений «НИИ ПП»

Таблица 8 – классификация отделки офисных помещений

Вид отделки		Люкс	Хорошая	Экономичная
полы	места общего пользования (холлы, лестницы, фойе и пр.)	мрамор, гранит, керамогранит (иной природный камень с повышенной износостойкостью, обладающий хорошими декоративными свойствами), керамическая плитка	коммерческий линолеум, ламинат (лестницы - бетон с гранитной или мраморной крошкой, керамическая плитка)	коммерческий линолеум, лестницы - бетон с гранитной или мраморной крошкой, керамическая плитка
	офисные помещения (кабинеты)	керамическая плитка, ламинат	коммерческий линолеум, ламинат	коммерческий линолеум
	офисные помещения представительского класса	ковровое покрытие	ковровое покрытие	

Вид отделки		Люкс	Хорошая	Экономичная
потолки	места общего пользования (холлы, лестницы, фойе и пр.), офисные помещения представительского класса	подвесной потолок из панелей, «Армстронг»	подвесной потолок из панелей	подвесной потолок из панелей, окрашенные и оштукатуренные потолочные перекрытия
	офисные помещения (кабинеты)	подвесной потолок из панелей, «Армстронг»	подвесной потолок из панелей	подвесной потолок из панелей
стены	места общего пользования (холлы, лестницы, фойе и пр.), офисные помещения представительского класса	декоративная штукатурка, окрашенный гипрок ⁶ , элементы из панели	выровненные оштукатуренные окрашенные стены, окрашенный гипрок, панели	выровненные оштукатуренные окрашенные стены, панели
	офисные помещения (кабинеты)	выровненные оштукатуренные окрашенные стены (возможно применения гипрока)	обои под покраску, выровненные оштукатуренные окрашенные стены (возможно применения гипрока)	обои под покраску, выровненные оштукатуренные окрашенные стены (возможно применения гипрока)

В целом к 4-му кварталу 2012 г. ситуация сложилась следующим образом:

Центральный район: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **58 200 руб./кв.м.** Ставка аренды – немного выше уровня средней за период (**680 руб./кв.м. в мес.**).

Приближенный к центру: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **53 500 руб./кв.м.** Ставка аренды на уровне средней за период (**530 руб./кв.м. в мес.**).

Средней удаленности: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **38 000 руб./кв.м.** Ставка аренды выше уровня средней за период (**470 руб./кв.м. в мес.**).

Окраина: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений офисного назначения установилась на уровне **26 500 руб./кв.м.** Ставка аренды выше уровня средней за период (**390 руб./кв.м. в мес.**).

Средние цены предложений 1 кв.м. офисной недвижимости на 4-й квартал 2012 г. составили:

Центр	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Аренда	430	1 800
Продажа	32 000	135 000
Приближенный к центру		
Аренда	320	1 100
Продажа	25 000	92 000
Средней удаленности		
Аренда	280	800
Продажа	22 000	67 000
Окраина		
Аренда	120	460
Продажа	12 500	57 000

Таким образом, прослеживается сужение интервала и разбега цен предложения в сравнении с соответствующим периодом прошлого года.

⁶ Гипрок – часто употребляемое сокращение слова «гипсокартон»

Торговая недвижимость

Благоприятная экономическая обстановка, сложившаяся на томском рынке в последние несколько докризисных лет, рост покупательной способности населения и активный развивающийся рынок услуг потребительского кредитования оказывали положительное влияние на развитие сегмента торговой недвижимости города.

На сегодняшний день наиболее развитым сегментом рынка недвижимости являются торговые помещения. И, хотя говорить о, безусловно, качественных объектах еще рано, для целей анализа можно выделить группу объектов, значительно отличающихся от прежнего набора площадей, и обозначить их как помещения «нового формата». «Новый формат» - это наиболее качественно сформированные торговые объекты города на данный момент, «классность» которых с течением времени и расширением рынка будет понижаться по мере захода на рынок новых операторов. Но объекты «нового формата» являются таковыми только в отношении сложившегося локального рынка Томска, не попадая по своим параметрам в общероссийское понятие «торговый центр». Между тем, появление таких объектов уже является признаком динамичного развития торгового сегмента. Однако, составляя незначительную долю рынка, «новый формат» не отражает целостную картину рыночной ситуации. Объем, структура спроса и предложения, ценовые параметры могут более точно охарактеризовать состояние современного рынка торговой недвижимости.

По сути дела, современный формат торговой недвижимости не ограничивается только торговой функцией, и здесь речь идет, как правило, о торгово-развлекательных центрах (ТРЦ). В Томске на данный момент этот формат не представлен, в результате чего к качественной торговой недвижимости причисляются имеющиеся торговые центры.

До 2004 г. торговая сеть города расширялась за счет магазинов районного масштаба, пока не началась экспансия томского рынка новосибирскими ритейлерами «Быстроном» и «Холидей-Классик». В начале 2004 г. открывается первый в городе гипермаркет «Томь» (на базе площадей завода «Томский подшипник»), принадлежащий новосибирской группе компаний «Лэнд» (как и сеть «Холидей-Классик»), а к концу года объединение томских фирм (главным образом, «Лама» и «ФОГ») открывает на базе площадей завода «Контур» гипермаркет «Фог» (ныне, после реконструкции в 2008-2009г. - «Фуд-сити» и «Смайл-сити»). В 2012 году о своем намерении зайти в Томск объявила сеть «Лента».

В настоящее время в городе представлены следующие форматы: гипермаркет («Смайл-сити», «МираМах», «Манеж», «Томь», «Стройпарк», «Практик», «ХолдиПлюс-Дискаунтер»), супермаркеты («Лама», «Холидей-Классик», «Быстроном», «Разноторг», «Стройся»), смешанные торговые центры - ТЦ «Биг-сити», «Экстра», «Оранжевое небо», «Мегаполис», «Гостиный Двор», «Аврора», «Статус», ГУМ, ЦУМ, ТЦ «Люксембург», «Весна», в которых расположены сети «М-видео», «Техносила», «Эльдорадо», «Монро», «Керимов» и т.д.), универсамы («Эконом», «Абрикос», «Поляна», и т.д.). Все они размещаются, преимущественно, либо на бывших площадях заводов, либо в переоборудованных советских магазинах.

По товарной специализации все объекты торговой недвижимости делятся на смешанные, универсальные, комбинированные, специализированные и узкоспециализированные. Большую часть недвижимости торгового назначения составляют специализированные объекты – 54%. Наибольшая концентрация торговых помещений обнаруживается в Ленинском и Октябрьском районах (36,7% и 28,3%, соответственно), наименьшая – в Кировском (6,7%)⁷.

В отношении объектов «нового формата» с 2007г. на томском рынке складывалась следующая ситуация. Из заявленных как «торговые центры» (около 76 тыс. кв. м) данному типу помещений наиболее соответствовали около 70-75%. Остальные объекты (20-25%) не попадали в данную группу по ряду параметров: неудачное местоположение, малая площадь, некорректный состав арендаторов и их неграмотное размещение, низкое качество отделки помещений, недостаточный уровень администрирования, парковочных площадок.

Основной торговый коридор города расположен по пр. Ленина – так называемой «красной

⁷ По данным базы «Орис» за 2011г.

линии». Концентрация качественных площадей здесь выше всего.

Однако в отличие от сегмента офисной недвижимости Томска торговая недвижимость имеет выраженное полицентричное распределение, то есть такое территориальное зонирование, когда торговая недвижимость высокого качества располагается не только в центральной части города, но и в микрорайонных центрах. Существуют известные торговые анклавы на Каштаке (пр. Мира – ул. 79-й Гв. Дивизии), на Иркутском тракте (ул. Лазо – ул. Беринга – Иркутский тр.), в районе пл. Южная (ул. Красноармейская – ул. Учебная).

Все больше местных операторов уделяют внимание качественной составляющей торгового помещения, предпочитая современные площади в составе визуально узнаваемых и удачно расположенных объектов. Потребность в качественных объектах площадью свыше нескольких тысяч кв. м (а именно такие параметры предъявляют крупные иногородние операторы) сегодня не может быть удовлетворена. Поэтому подобные проекты будут появляться по мере выхода из кризиса и экспансии томского торгового рынка со стороны девелоперов из других регионов и столицы. Однако реально в городе нет площадок для строительства огромных ТЦ (площадью 20-30 тыс. кв. м), поэтому в любом случае, скорее всего, будет предполагаться реконструкция имеющихся объектов производственно-складского назначения. На предложение шведского концерна ИКЕА только через 2 года безуспешных поисков город смог предложить площадку для строительства ТЦ «Мега» на окраине города – в конце Иркутского тракта, однако концерн ИКЕА уже отказался от своей идеи в Томске. Такая же ситуация сложилась с ТЦ «МЕТРО», когда для строительства центра были предложены площадки только на окраине города. В итоге данный ТЦ введен в эксплуатацию в микрорайоне «Подсолнухи» на новой транспортной развязке (между Иркутским трактом и концом пр. Фрунзе) в октябре 2010г.

К началу 4-го квартала 2012 г. ситуация сложилась следующим образом:

Центральный район: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **75 000 руб./кв.м.**, т.е. на уровне среднего значения за соответствующий период прошлого года. Ставка аренды (**800 руб./кв.м. в мес.**).

Приближенный к центру: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **67 000 руб./кв.м.** Ставка аренды (**730 руб./кв.м. в мес.**).

Средней удаленности: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **39 000 руб./кв.м.** Ставка аренды (**620 руб./кв.м. в мес.**).

Окраина: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений торгового назначения установилась на уровне **34 000 руб./кв.м.** Ставка аренды (**350 руб./кв.м. в мес.**).

Усредненные цены предложений 1 кв.м. торговой недвижимости на 4-й квартал 2012 г.:

Центр	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Аренда	550	5 000
Продажа	62 000	165 000
Приближенный к центру		
Аренда	490	1 600
Продажа	51 000	110 000
Средняя удаленность		
Аренда	200	1 100
Продажа	18 000	68 000
Окраина		
Аренда	150	600
Продажа	11 000	41 500

Производственно-складская недвижимость

Преобладающая часть производственно-складской недвижимости 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 и перепрофилирована в торговые или офисные помещения (ПО «Контур», «Томский подшипник», «Томский инструмент», «Томский завод резиновой обуви»), то производственные и складские площади на окраинах города (район Речпорта, Кузовлевский тракт, район 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, удобных погрузо-разгрузочных площадок.

Несомненно, положительными, хотя и очень редкими фактами, является появление нового производственного строительства либо покупка и восстановление ранее заброшенных объектов. В докризисный период такие объекты и производственные базы появились, например, в районах ЛПК – ул. Профсоюзная, ул. Высоцкого – бывшая территория Томского Приборного Завода, территория Кузовлевского тепличного хозяйства, базы по ул. Мостовая и по ул. Причальная.

Необходимо отметить, что с 2006 г. в основном развивалось строительство 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. Из всех вновь построенных в 2000-х гг. объектов в данном сегменте рынка только один был изначально построен для продажи (ул. Мичурина, 47), все остальные строились крупными фирмами для собственных нужд и не выставляются на рынке продажи и аренды (новый производственный корпус ЗАО «Кондитерская фабрика «Красная Звезда», производственные корпуса ЗАО «ЭлеСи» и т.д.). Новое строительство производственно-складских объектов в основном ведется из металлоконструкций, что связано со сроками строительства и стоимостью проектов. Кирпичное и панельное строительство подобных объектов в последнее время не развито.

Анализ рынка производственно-складских помещений проводился исходя из разбивки предложений по районам города (Кировский, Советский, Октябрьский, Ленинский районы), т. к. строгой зависимости по данному виду недвижимости от приближенности к центру нет.

В 3-м квартале 2012 г. ситуация на рынке производственно-складской недвижимости сложилась следующим образом:

Кировский: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений установилась на уровне **25 000 руб./кв.м.**. Ставка аренды - **185 руб./кв.м. в мес.** .

Ленинский: средняя цена продажи 1 кв.м. установилась на уровне **19 000 руб./кв.м.**, ставка аренды - **160 руб./кв.м. в мес.**

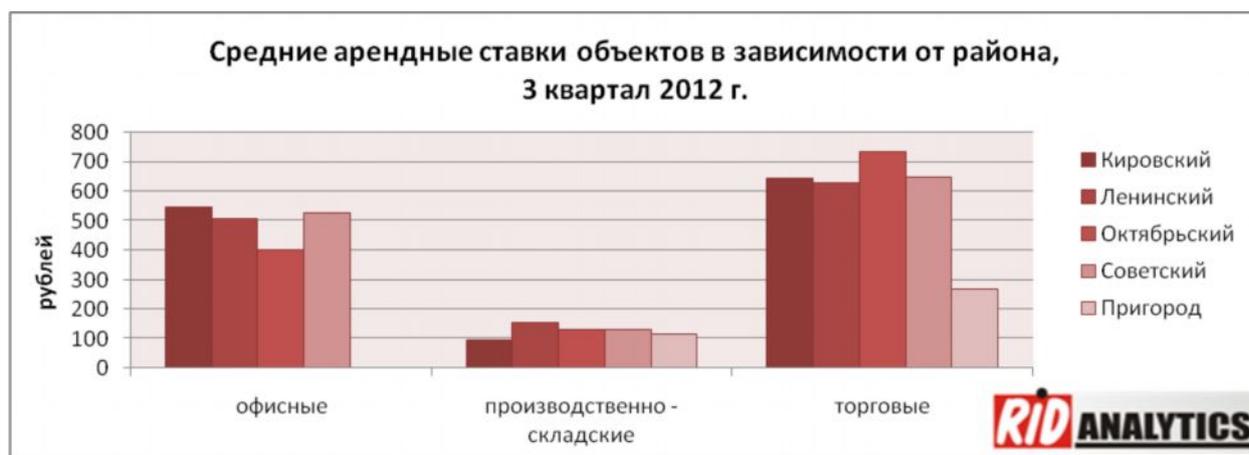
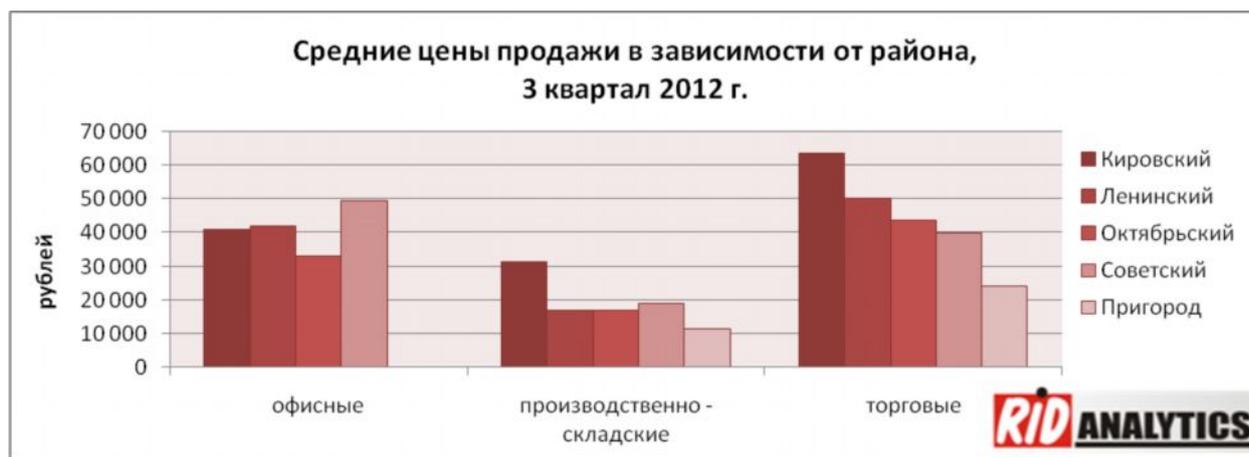
Октябрьский: средняя цена продажи 1 кв.м. установилась на уровне **15 700 руб./кв.м.**, Ставка аренды - **150 руб./кв.м. в мес.**

Советский: средняя цена продажи 1 кв.м. помещений производственного назначения установилась на уровне **18 000 руб./кв.м.** Ставка аренды - на уровне средней за период (**160 руб./кв.м. в мес.**).

Средние цены предложений 1 кв.м. производственно-складской недвижимости на 4-й квартал 2012 г. составили:

Кировский	Минимум, руб./кв.м.	Максимум, руб./кв.м.
Аренда	110	760
Продажа	8 000	65 000

Ленинский		
Аренда	100	250
Продажа	7 500	35 000
Октябрьский		
Аренда	130	240
Продажа	4 200	19 000
Советский		
Аренда	150	380
Продажа	18 000	37 000



В целом проведенный анализ рынка свидетельствует о незначительных расхождениях отдельных значений рынка по данным компании RID Analytics (г.Новосибирск) и данным агентств недвижимости г.Томска, использованных для расчетов ООО «Бюро оценки «ТОККО». Однако, в целом направления трендов, их динамика и минимальные, максимальные значения рынка схожи между собой и позволяют использовать полученные итоговые интервалы значений.

2.3 Обзор рынка земельных участков в г. Томске

Российское законодательство устанавливает достаточно сложную структуру земель в России. Так, в соответствии с федеральным законом № 131-ФЗ от 6.10.03г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» территорию поселения составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения соответствующего поселения, рекреационные земли, земли для развития поселения; в состав территории городского поселения могут входить один город или один поселок, а также в

соответствии с генеральным планом городского поселения территории, предназначенные для развития его социальной, транспортной и иной инфраструктуры.

В соответствии со статьей 83 Земельного кодекса РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий.

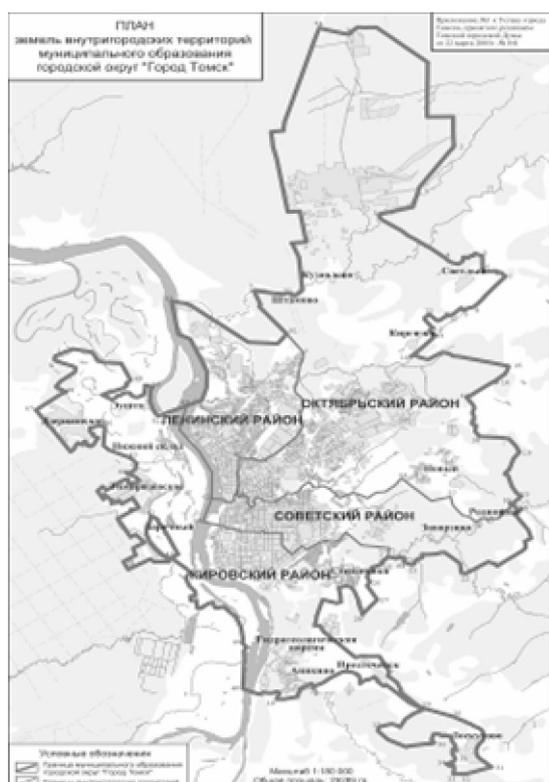
Таким образом, в состав земель городского округа «Город Томск» с одной стороны, входят земли населенных пунктов и других категорий, а, с другой, земли города Томска и некоторых прилегающих к нему поселков (см. рис.) – прозрачности по данному вопросу в законодательстве пока нет.

Категорий земель очень много, но в данном обзоре будут освещены только те, которые показывают наибольшую оборачиваемость – это земли населенных пунктов (среди которых сделки совершаются в большинстве случаев с земельными участками под строительство) и земли сельскохозяйственного назначения.

Земли населенных пунктов подвергаются зонированию. Градостроительный кодекс РФ устанавливает два вида зон: функциональные и территориальные.

Функциональные зоны устанавливаются посредством территориального планирования и представляют собой зоны, для которых документами территориального планирования (Генеральный план г. Томска, принятый в ноябре 2007 г.) определены границы и функциональное назначение.

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки (приняты в ноябре 2007 г.) определены границы и установлены градостроительные регламенты. Они определяются посредством градостроительного зонирования.



Проблемы и последствия подобного деления земель в данном обзоре рассматриваться не будут. Однако необходимо указать один важный момент, связанный с зонированием: градостроительные регламенты (устанавливаемые Правилами землепользования и застройки)

⁸ Приложение 1 к Уставу города Томска: <http://www2.admin.tomsk.ru/www/ustav.nsf>

накладывают ограничения на использование земель, в том числе и для возведения объектов капитального строительства с целью повышения эффективности использования, что не может не сказаться на стоимости земельных участков. На практике в настоящее время очень проблематично применение законодательных норм, так как они не описывают в достаточной степени применяемые процедуры и способы решения возникающих проблем и разногласий.

В связи с этим большинство земель используются неэффективно, например, земли в центральной части города под индивидуальными деревянными домами старой постройки (здесь не имеются в виду здания исторической застройки, которая регулируется отдельно), так как вследствие отсутствия методического обеспечения, местные власти боятся точечной застройки в центре города, поэтому ее не разрешают в последнее время.

Транспортная проблема является камнем преткновения для Томска, так как в определенные части города попасть очень трудно, что прямо влияет на стоимость земли в таких районах.

На сегодняшний момент идет строительство нескольких особо важных транспортных развязок и магистралей, в частности, на «4-й поликлинике» и в конце пр. Фрунзе. В связи с этим выкупаются земельные участки в тех местах, где по проекту предусмотрены дороги. Наибольшее количество земли будет выкуплено в районе конца пр. Фрунзе в связи с тем, что там предполагается более масштабное строительство и застройщики не в такой степени стеснены в отношении пространства, как в районе «4-й поликлиники».

Как было сказано выше, инструменты регулирования точечной застройки на данный момент не разработаны, поэтому местные органы власти стимулируют застройку микрорайонами.

На сегодняшний день существует много проектов планировок районов, находящихся на различных стадиях готовности:

1. Проект планировки жилого района «Восточный» - масштабный проект строительной компании ТДСК, основой которого являются магистральные улицы общегородского и районного значения. Общая площадь жилья составит ок. 1 млн. кв. м.;
2. Проект планировки территории жилого района «Сосновый Бор». Общая площадь жилья составляет 1,923 млн. кв. м. Сейчас ожидается проведение публичных слушаний по утверждению проектов планировки и межевания территории;
3. Проект планировки территории в районе ул. Высоцкого – ул. Иркутский тракт. Проект находится на стадии доработки, разрабатываются проекты планировки и межевания территории;
4. Проект планировки территории жилого комплекса по пер. Нефтяной в жилом районе «Мокрушинский». Проект ожидает публичных слушаний;
5. Проект планировки мкр. «Уютный» (ул. Вицмана - ул. Украинская – ул. Некрасова – ул. Л. Толстого). Общая площадь жилья – 190 тыс. кв. м.; утвержден проект планировки микрорайона Постановлением Мэра города Томска № 560-з от 24.04.2008 г.;
6. Проект планировки мкр. «Фруктовый» (пр-т Фрунзе – ул. Л. Толстого – ул. Лебедева – пер. Фруктовый – ул. Кулагина – ул. Колхозная). Общая площадь жилых домов – 85 тыс. кв. м.; утвержден проект планировки микрорайона Постановлением Мэра города Томска № 559-з от 24.04.2008 г.;
7. Проект планировки мкр. «Кленовый» (ул. Вокзальная - ул. Транспортная - пер. Путевой - ул. 79-й Гвардейской дивизии). Публичные слушания по проекту состоялись;
8. Концепция застройки территории в районе пересечения Богашевского тракта и дороги на поселок Геологов – мкр. «Родник» - принята Градостроительным советом;
9. Проект планировки территории в районе поселка Степановка.



В целом, судя по планировочным решениям, в Томске планируется построить 4 млн. 507 тысяч квадратных метров жилья, что практически является половиной всего жилого фонда на сегодняшний день.

Эти микрорайоны могут стать привлекательными и для инвесторов, и для томичей, так как предполагается, что они будут сдаваться комплексно вместе с торговыми, развлекательными, административными зданиями и зданиями социального назначения (школами, детскими садами и поликлиниками). Однако существенным условием их привлекательности является решение транспортных проблем, так как практически все проекты запланированы для территорий, которые в настоящее время труднодоступны, а строительство многоэтажных домов еще более усугубит имеющиеся трудности. Хватит ли пропускной способности проектируемых дорог для того, чтобы проблемы, подобные уже существующим, не возникли в будущем, не известно.

По данным Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Томской области земельный фонд имеет следующую структуру.

Земли населенных пунктов в структуре землепользования представлены в таблице 2:

Таблица 2

	Площадь, га
Селитебная территория муниципального образования «Город Томск»	5790
Пос. Светлый	632,44
С. Тимирязевское	1113,53
С. Дзержинское	384,45
Д. Лоскутово	441,03
Д. Эушта	111,2
Д. Киргизка	158,79
Ж.д. Копылово	53,37

Распределение земельного фонда по угодьям представлены в таблицах 3-4

Сельскохозяйственные угодья

Таблица 3

	Площадь, га
Общая площадь, в т.ч.	4957 (28% от общей площади)

	земель муниципального образования «Город Томск»)
В собственности граждан	2506
В муниципальной собственности	645
В пользовании и владении граждан	1030
В аренде у граждан	776

Земли под водными объектами, включая болота

Таблица 4

	Площадь, га
Общая площадь, в т.ч.	1141
Болото	111

Земли застройки

Общая площадь земель застройки – 10 266 га, что составляет 36,5 % от общей площади всех поселений муниципального образования.

Земли под дорогами

Общая площадь земель, занятая дорогами, составляет 1 392 га. (4,95% от общей площади муниципального образования «Город Томск»).

Земли под лесами и древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд

Согласно ст. 10 Лесного кодекса РФ, леса, находящиеся на территории муниципального образования «Город Томск» не входят в лесной фонд. Площадь земель, занятых лесами и древесно-кустарниковой растительностью составляет 9 975 га, это 34,5 % от общей площади земель муниципального образования «Город Томск».

Нарушенные земли и их рекультивация

Общая площадь нарушенных земель составляет 159 га.

Прочие земли

Общая площадь прочих земель составляет 104 га.

В собственности граждан и юридических лиц находятся земельные участки площадью 3 436 га, в т.ч. у граждан – 2 506 га, у юридических лиц – 930 га.

**Итоговые интервалы величины цен предложения земельных участков
в январе - октябре 2012 г.**

	Мичуринские участки, руб./кв.м.		Участки под строительство, руб./кв.м.		Участки сельскохозяйственного назначения, руб./кв.м.
	город	пригород	город	пригород	
Продажа	50 – 5000	23 – 3 666	125 – 27 000	66 - 6500	1,7 – 1 670

Наибольшая цена земли наблюдается на земельные участки под строительство в городе, так как это наиболее доходный сегмент, далее идет земля под строительство в пригороде, наиболее низкие цены на мичуринские участки и землю сельскохозяйственного назначения.

В целом, рынок земельных участков переживает период кризиса с наименьшими потерями в цене: вероятно, участки рассматривались и рассматриваются как «долгосрочный»

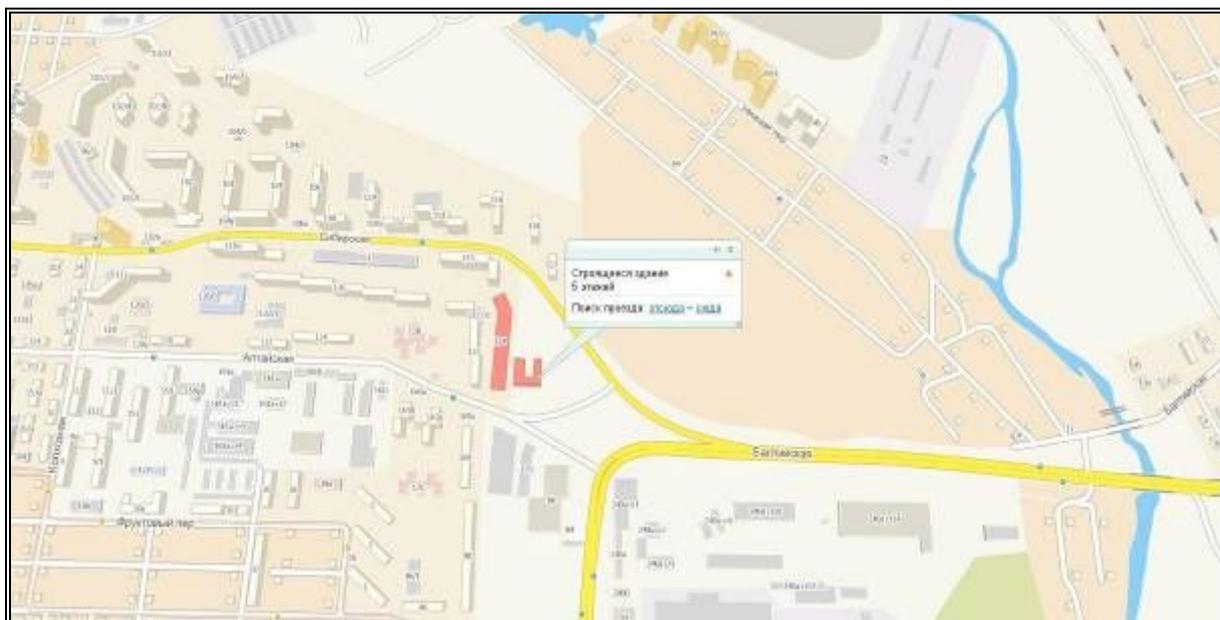
инвестиционный актив и собственники не рассчитывают продавать их быстро в ущерб ожидаемой цене.

3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1 Характеристики местоположения и земельного участка

Местоположение:	Земельный участок с расположенным на нем объектом находится по адресу: г. Томск, ул. Алтайская, 136. Объект расположен в Советском административном районе г. Томска, на участке, ограниченном ул. Алтайской, ул. Сибирская, ул. Балтийская
Площадь, м2:	6 800 м2
Вид права:	Право постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок
Кадастровый номер:	70:21:0200034:26
Назначение:	Земельный участок предоставлен под строительство и последующей эксплуатации 5 этажного гаража для хранения индивидуального автотранспорта на 362 машиноместа
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы:	<ul style="list-style-type: none"> • Свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования (серия 70-АБ № 239304 от 02.09.2008г.) • Кадастровый паспорт земельного участка № 7000/301/12-58235 от 30.08.2012г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	-
Удаленность района от центра города:	Расположение района рассматриваемого объекта характеризует его местоположение как район, относительно удаленный от центра города.
Транспортная доступность:	Транспортная доступность участка удовлетворительная: ближайшая остановка общественного транспорта «ул. Алтайская, д. 163» по ул. Алтайской и «ул. Сибирская, д.112» по ул. Сибирской находится в 5-10 минутах ходьбы от оцениваемого объекта
Плотность застройки:	Плотность застройки средняя
Развитость социально-бытовой инфраструктуры:	Развитость социально-бытовой инфраструктуры района средняя: близлежащая застройка – объекты жилого назначения средней и высокой этажности, магазины местного значения, гаражи
Объекты, снижающие стоимость в районе расположения объекта оценки:	Объектов, снижающих стоимость, в районе расположения объекта оценки, не обнаружено
Факторы, повышающие стоимость оцениваемого объекта:	Факторов, повышающих стоимость, в районе расположения объекта оценки, не выявлено
Дополнительные сведения:	-

Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Томска представлено ниже.



3.2 Характеристики улучшений

Оцениваемые улучшения представляют объект незавершенного строительства площадью застройки 3658,1 кв. м, степень готовности 48%, расположенный на земельном участке по адресу: г. Томск, ул. Алтайская, д. 136.

На дату осмотра, объект не завершено строительством, строительство заморожено, не эксплуатируется.

В таблице ниже представлены основные характеристики объектов оценки; описание характеристик осуществлено на основе данных техпаспорта и информации, полученной при личном осмотре объекта оценщиком.

<i>Характеристики строения</i>	
Тип здания:	Объект незавершенного строительства (нежилое здание)
Год постройки:	1992
Этажность здания:	5
Конструкции:	
Фундамент:	Ж/б ленточный на свайном основании
Стены:	Кирпич
Перекрытия:	-
Кровля:	-
Инженерные коммуникации:	нет
<i>Характеристики оцениваемых помещений</i>	
Площадь застройки, кв.м.	3658,1
Строительный объем, м ³	33 923
Степень готовности, %	48%
Отделка помещений:	Отсутствует
Состояние имущества	Помещения находятся в состоянии, не завершено строительством, не эксплуатируются
Наличие витринных окон	Нет
Отдельный вход	Есть
План/эскиз/экспликация недвижимого имущества, права на которое	Нет

оцениваются	
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	н/у
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Помещения на дату проведения оценки не используются, т.к. объект незавершен строительством. Строительство не ведется.
Характеристика износа объекта:	
Физический износ, %	29% (расчетное)
Функциональный износ, %	5%
Внешний износ, %	5%
Накопленный износ, %	36%

Фотографии оцениваемого объекта представлены ниже.

3.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится на основе проведенного анализа общеэкономического положения и локального местоположения объекта с учетом его индивидуальных особенностей и включает анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного и анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.

Как и стоимость, наилучшее использование не является абсолютом. Оно отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий, состояния рынка. Термин «наилучшее и наиболее эффективное использование» в данном контексте означает: «Разумное и возможное использование, которое способствует сохранению и поддержанию максимальной стоимости на фактический день проведения оценки». Иными словами, «такое использование участка, выбранное из числа вполне вероятных и юридически возможных, которое признано физически реализуемым, социально приемлемым, финансово оправданным и которое приводит к наибольшему возрастанию стоимости земли».

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования, необходимо следовать четырем критериям:

- *юридическая правомочность*, т.е. рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании и ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, мы предполагаем, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных городских сервитутов, но они не оказывают негативного влияния на возможности использования участка;
- *физическая возможность*, т.е. рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования: этот критерий диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, особенности рельефа, достаточность размеров участка, его форма и т.д.).
- *экономическая приемлемость*, т.е. рассмотрение того, какое физически возможное и

юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка;

➤ *максимальная эффективность*, т.е.

рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный доход или иметь максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

В результате проведенного анализа был сделан вывод, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов, с учетом местоположения земельного участка, транспортной доступности, характера близлежащей застройки и технико-экономических характеристик помещений, является завершение строительства и использование объекта в качестве 5-этажного здания гаража.

Это физически, юридически и финансово осуществимое использование, приводящее к максимальной стоимости данного объекта.

4 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

4.1 Постановка цели и задачи на оценку

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке был определен процесс оценки.

Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости объекта и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала в себя интервью с экспертами, работниками и акционерами предприятия, исследование рынка продаж аналогичного имущества и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка, рассмотрение альтернативных вариантов приобретения и использования и определение наиболее эффективного.

Целью и задачей настоящего отчета является определение **рыночной и ликвидационной стоимости** объекта оценки для совершения сделок или иных действий с объектом оценки, в том числе для принятия управленческих решений (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.07г. №255). Объектом данной оценки является следующее имущество:

Объект незавершенного строительства площадью застройки 3658,1 кв. м, степень готовности 48%, расположенный на земельном участке общей площадью 6800 кв. м по адресу: г. Томск, ул. Алтайская, д. 136.

5 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА И АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик произвел расчеты по всем возможным с точки зрения теории и практики оценочной деятельности подходам оценки. Расчеты приведены в таблицах Приложений, ниже представлены краткие пояснения к расчетам.

5.1 Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Затратный подход включает следующие этапы:

- определение стоимости участка земли;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимости участка земли и стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений за вычетом стоимости накопленного износа.

Определение стоимости воспроизводства (замещения)

Стоимость воспроизводства или замещения при оценке недвижимости рассчитываются как сумма прямых затрат, косвенных затрат и прибыли предпринимателя.

К **прямым затратам** относятся затраты, непосредственно связанные со строительством объекта, включая прибыль и накладные расходы подрядчика. Расчет прямых затрат производится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;
- на основании нормативных баз по ценообразованию в строительстве;
- на основании нормативных баз, применяемых для определения стоимости воспроизводства основных фондов;
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

К **косвенным затратам** относят затраты, сопутствующие возведению здания или сооружения (включая стоимость финансирования, то есть издержки привлечения финансовых ресурсов), но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ.

Прибыль предпринимателя определяется на основе сложившейся рыночной нормы, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта.

Определение величины накопленного износа

Для определения величины накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;

При применении **метода сравнения продаж** величина накопленного износа определяется как разница между стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений и их рыночной стоимостью на дату оценки. Данный метод применяется при наличии достоверной рыночной информации о ценах продаж и показателях стоимости участков земли для аналогичных объектов.

При применении **метода экономической жизни** накопленный износ определяется как доля стоимости воспроизводства (замещения), определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при отсутствии или невозможности получения данных, необходимых для расчета отдельных составляющих накопленного износа или износа отдельных конструктивных элементов

Модифицированный метод экономической жизни определяет накопленный износ как долю стоимости воспроизводства (замещения) с учетом исправимого (устраняемого) физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни. Данный метод целесообразно применять при наличии возможности определения величин стоимости и исправимого (устраняемого) физического износа для отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений.

Износ относится к **исправимому** (устраняемому), если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неисправимый (неустраняемый) **физический износ** соответствует состояниям строительных конструкций, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Величина устраняемого функционального износа соответствует потере стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Аналогично устраняемому физическому износу, устраняемый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения

Устраняемый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Неустраняемый функциональный износ вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;
- «сверхулучшениями».

Последовательность расчета величины неустраняемого функционального износа за счет «сверхулучшений» определяется в зависимости от вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения стоимости воспроизводства неустраняемый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как стоимость воспроизводства элементов «сверхулучшения», минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием «сверхулучшений», минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и т.д. - связанные с наличием «сверхулучшения».

Величина внешнего (экономического) износа определяется уменьшением полезности здания в результате изменения внешних факторов, определяющих экономическое месторасположение объекта - положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, локального изменения рыночных условий, локального изменения финансовых и законодательных условий и т.д. В соответствии с сущностью понятия износа, как потери стоимости, внешний износ для объекта недвижимости возникает и может быть измерен только в результате сопоставления объекта оценки с аналогом на этом же рынке, не испытывающем воздействия внешнего износа. Соответственно, воздействия, влияющие на весь рынок (динамика ценовых колебаний, структура цен на различных сегментах, инфляция, общие нормативно-законодательные воздействия и т.д.) не являются источником внешнего износа.

Для определения величины внешнего износа применяются два метода:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

Использование метода капитализации потери дохода предполагает определение потерь дохода объекта недвижимости в целом за счет внешних воздействий. Затем доля потерь, приходящаяся на здание, капитализируется с применением коэффициента капитализации для

зданий. Корректность применения элементов метода разбивки, использующих капитализированные потери дохода, может быть обоснована только при наличии достоверной рыночной информации о ценовой реакции конкретного сегмента рынка на наличие или отсутствие позиций, определенных оценщиком в качестве источников соответствующего вида износа.

5.1.1 Оценка стоимости земельного участка

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России.

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

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

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

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

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

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

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.

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.

Определение стоимости оцениваемого земельного участка осуществлялось с применением метода сравнения продаж. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

В данном случае, к оценке были предоставлены оформленные права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок общей площадью 6800 кв. м, что по сути приравнивается к праву собственности.

Для определения стоимости прав на земельный участок, оценщиком был проанализирован рынок предложений земельных участков с целью нахождения продаж сопоставимых объектов. Следует отметить, что получение официальной информации о реальной стоимости продаж аналогичных объектов практически невозможно, так как участники сделок купли-продажи предпочитают не афишировать не только сумму, но и дату совершения сделки и владельца имущества, равно как и факт совершения сделки. Как правило, в договорах купли-продажи указываются суммы ниже рыночных.

Анализ цен продаж (предложения) земельных участков разной площади показал следующие основные параметры рынка (право собственности):

- средняя стоимость составляет 8 090 руб./кв. м;
- минимальная цена предложения составила 4 700 руб./кв. м;
- максимальная цена составила 10 414 руб. /кв. м.

Таблица 5.1.1 – Варианты предложений аналогов

№ п/п	Дата	Район	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м	Описание ⁹	Цена	Цена за м2
1	12.12.12	С	Восточная, ул	земля	1 000	Земельный участок, Под строительство, ул. Восточная, 11, 10 соток, 4700т.р., коммуникации	4 700 000	4 700

⁹ Примечание: Источником информации является электронная база данных ЭБД «Орис» (г. Томск, ул. К.Маркса, 15/1, тел. 306-307) представляет собой программу, разработанную томскими риэлторами, обобщающую рынок недвижимости в целях его полного и всестороннего анализа. База данных «ОРИС» распространяется платно по оценочным фирмам и поддерживается в on-line режиме еженедельно. Данная база данных основана как на предложениях, выявленных операторами на рынке в СМИ, так и на реальных сделках с недвижимостью, выявленных позже уже при контрольном обзвоне операторами контактных телефонов продавцов.

						подведены, (Центральные коммуникации проходят на участке, на участке находится деревянный дом общей площадью 30,5 кв. м.), 89138200143; 89138066186, АН "Версия"		
2	17.12.12	С	Фруктовый, пер	земля	600	Земельный участок, Под строительство, пер. Фруктовый, 31, 6 соток, 4200 т.р., коммуникации подведены, (), 89138259279, "Новоселье"	4 200 000	7 000
3	12.12.12	С	Сибирская, ул	земля	700	Земельный участок, Под строительство, ул. Сибирская, 32, 7 соток, 7290 т.р., коммуникаций нет, (первая линия, ровный участок, идеально подходит под строительство торгово-офисного центра, мини-гостиницы, и прочих объектов соц.-культ. бы), 215277, АН"ЕвроКла	7 290 000	10 414
4	14.12.12	С	Смоленский, пе	земля	600	Земельный участок, Под строительство, пер. Смоленский, 6 соток, 5000 т.р., коммуникации подведены, (старый дом, нет воды. Торг, Обмен на квартиры,), 89138688178, Петр	5 000 000	8 333
5	13.12.12	С	Ангарский, пер	земля	600	Земельный участок, Под строительство, пер. Ангарский, 6 соток, 6000 т.р., коммуникаций нет, (избушка. коммуникации рядом. торг, чистая продажа,), 89069502744, Вероника	6 000 000	10 000

Далее к ценам аналогов были применены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемого объекта использовалась относительная корректировка по следующим параметрам:

– *скидка на торг*. Поскольку в качестве исходной информации используются цены предложений, следует принять поправку на торг. Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести данную корректировку, поскольку она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». В данном случае оценщик использовал данные справочника оценщика недвижимости «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» под руководством Лейфера Л.А. (таблица №1 справочника). Данная корректировка равна $\pm 15\%$.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Скидки на цены торгово-офисных объектов	12%	11%	13%	202
Скидки на арендные ставки торгово-офисных объектов	9%	8%	10%	201
Скидки на цены производственно-складских объектов	15%	14%	16%	202
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	11%	10%	12%	200
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	11%	10%	12%	196
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	13%	11%	14%	157
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	13%	12%	14%	190
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	15%	13%	16%	192
Скидки на цены земельных участков сельскохозяйственного назначения	17%	15%	19%	180
Скидки на цены жилой недвижимости	7%	6%	8%	165

– *корректировка на местоположение*. В целом, характеристика местоположения представляет собой один из основных ценообразующих параметров как для объекта недвижимости, так и для земельного участка на котором он расположен, являясь при этом характеристикой комплексной, поскольку одновременно включает в себя целый ряд составляющих, на которые обращает внимание потенциальный покупатель. Однако следует

учитывать, что в любом случае характеристика местоположения строго индивидуальна для каждого объекта недвижимости: даже из двух рядом расположенных земельных участков какой-то может иметь преимущественные характеристики в местоположении. В ходе проведения оценки, Оценщиком были выбраны земельные участки-аналоги, расположенные в Советском районе г. Томска, тем не менее, оценщиком применяется корректировка на местоположение, определенная преимущественно экспертным методом. Максимальный размер корректировки составляет $\pm 7\%$. Размер данной корректировки основывался на основании данных ЭБД «Орис» (г. Томск, ул. К.Маркса, 15/1, тел. 306-307), а также консультаций с риэлторами агентств недвижимости г. Томска. При определении размера корректировки использовалось экспертное мнение агентств недвижимости¹⁰, в том числе:

- ✓ «Престиж», т. 53-27-66;
- ✓ «Аурум», т. 555-181, 555-131, 511-455;
- ✓ «Диалог», т. 40-58-34, 40-58-29, 21-05-45.

– *Наличие строений*: в данном случае корректировка учитывает наличие или отсутствие на оцениваемом участке и аналогах строений, которые необходимо снести для полного соответствия между объектом оценки и аналогами. При определении размера корректировки использовалось экспертное мнение сотрудников строительной-монтажной компании ООО «Лидер-прогресс» (ул. Торговая, 5, т. 67-71-71). Путем дозвона и опроса экспертов данной компании была выявлена возможность и установлена стоимость работ по сносу ветхих строений на рассматриваемых в качестве аналогов земельных участках. Размер данной корректировки, согласно предоставленным сведениям представителями ООО «Лидер-прогресс» варьируется от 50 000 до 100 000 рублей. В данном случае Оценщиком принято максимальное значение в размере 100 000 руб. Для целей оценки и корректировки Оценщиком были произведены расчеты по соотношению стоимости аналога и величины затрат по сносу ветхого строения, расположенного на участке-аналоге №№ 1 и 2. Размер корректировки в расчетной таблице определен в % от стоимости предложения, который в абсолютном выражении составляет – 100 000 рублей.

– *Корректировка на объем (площадь) участка*. При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка¹¹.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (KS)

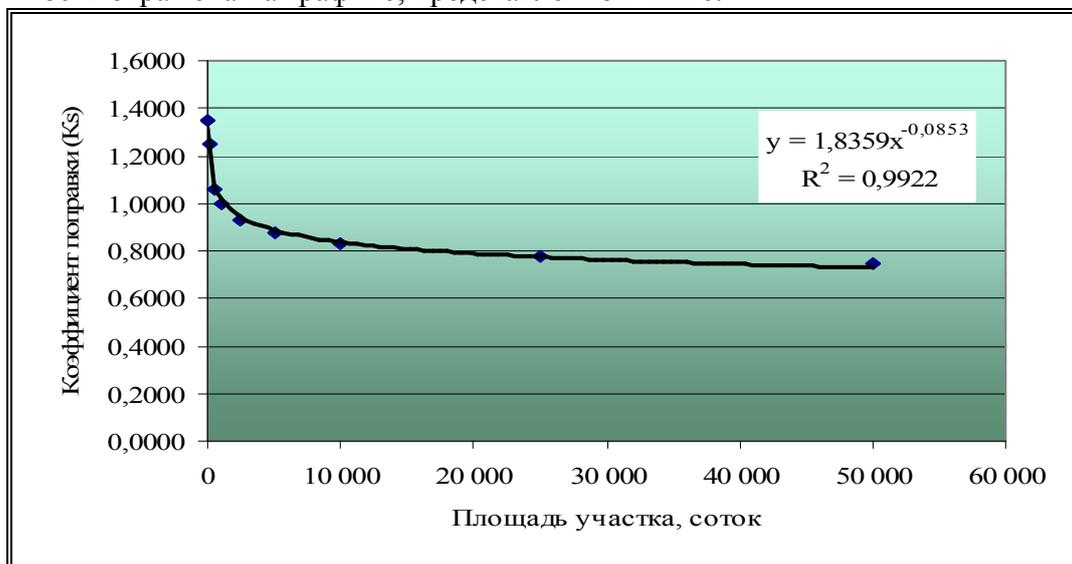
№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83

¹⁰ В соответствии с ФСО № 3, в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка. Применяемая величина корректировки не оказывает существенного влияния на результат, поэтому дополнительного обоснования и исследования не требуется.

¹¹ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K _s)
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.



Зависимость цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки K_S удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки K_S удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта.

Скорректированная цена Π_{eni} единицы сравнения после учета i -й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$\Pi_{eni} = \Pi_{en(i-1)} \times (1 \pm \Pi_{eni}),$$

где

$\Pi_{en(i-1)}$ - цена единицы сравнения до внесения i - й процентной поправки,

Π_{eni} - величина i - ой процентной поправки.

\pm в обозначении поправки означает, что поправка - процентная.

В таблице 5.1.2. представлены расчеты корректировок оцениваемого земельного участка.

Таблица 5.1.2 – Расчет стоимости 1 кв. м земельного участка

№ п/п	Дата	Район	Адрес	Тип помещения	Общая площадь, м2	Характеристика	Стоимость, руб.	Стоимость руб. за 1 м2/мес.	Скидка на торг, %	Корректировка на местоположение, %	Коэффициент корректировки на площадь (Ks), %	Корректировка на площадь (Kп), %	Корректировка на доп. условия (снос объектов и пр.), %	Скорректированная стоимость руб. за 1 м2/мес.	сумма корр-к по модулю	весовые доли	
1	12.12.12	С	Восточная, ул	земля	1 000	Земельный участок, Под строительство, ул. Восточная, 11, 10 соток, 4700т.р., коммуникации подведены, (Центральные коммуникации проходят на участке, на участке находится деревянный дом общей площадью 30,5кв.м.), 89138200143; 89138066186, АН "Версия"	4 700 000	4 700	-15%	-5%	102%	-15%	-2%	3 154	22%	22%	
2	17.12.12	С	Фруктовый, пер	земля	600	Земельный участок, Под строительство, пер. Фруктовый, 31, 6 соток, 4200т.р., коммуникации подведены, (), 89138259279, "Новоселье"	4 200 000	7 000	-15%	-7%	106%	-19%	0%	4 498	26%	19%	
3	12.12.12	С	Сибирская, ул	земля	700	Земельный участок, Под строительство, ул. Сибирская, 32, 7 соток, 7290т.р., коммуникаций нет, (первая линия, ровный участок, идеально подходит под строительство торгово-офисного центра, мини-гостиницы, и прочих объектов соц.-культ. бы), 215277, АН"ЕвроКла	7 290 000	10 414	-15%	-5%	105%	-18%	0%	6 927	23%	22%	
4	14.12.12	С	Смоленский, пер	земля	600	Земельный участок, Под строительство, пер. Смоленский, 6 соток, 5000т.р., коммуникации подведены, (старый дом, нет воды. Торг, Обмен на квартиры,), 89138688178, Петр	5 000 000	8 333	-15%	-7%	106%	-19%	-2%	5 248	28%	18%	
5	13.12.12	С	Ангарский, пер	земля	600	Земельный участок, Под строительство, пер. Ангарский, 6 соток, 6000т.р., коммуникаций нет, (избушка. коммуникации рядом.. торг, чистая продажа,), 89069502744, Вероника	6 000 000	10 000	-15%	-7%	106%	-19%	-2%	6 319	27%	18%	
Среднее значение:							8 090							5 229	1,26	1,00	
Максимум:							10 414										5 198
Минимум:							4 700				86%						

Сумма корректировок по модулю (с учетом скидки на торг и поправки на право пользования) не превышает 30%, что свидетельствует о корректном применении корректировок.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, определенные в зависимости от количества введенных корректировок: расчет весового коэффициента осуществляется математическим способом расчета.

Для определения весовых долей для начала рассчитывается сумма корректировок каждого из аналогов по модулю, чем больше сумма корректировок, тем меньше должна быть весовая доля для данного аналога. Далее рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в сумме корректировок всех аналогов, после чего проводим проверку найденных значений расчетных весов, которая должна быть равна 100%.

Далее Оценщик определил стоимость одного квадратного метра общей площади методом математического взвешивания результатов оценки, при котором каждому результату оценки стоимости объекта соответствует определенная весовая доля (в процентах).

Таким образом, удельная средневзвешенная расчетная стоимость прав на 1 кв. м земельного участка, полученная сравнительным подходом с учетом применения корректировок, составила 5 198 руб./м².

Учитывая тот факт, что на участок оформлено право постоянного (бессрочного) пользования, что, по сути, приравнивается к праву собственности, корректировка на право пользования не применялась.

Далее, определялась стоимость земельного участка. Согласно имеющемуся кадастровому паспорту, при определении итоговой рыночной стоимости, экспертом не были выявлены имеющиеся на участке обременения и ограничения.

Расчет рыночной стоимости земельного участка		
Общая площадь земельного участка	кв. м	6 800
Площадь обременений (ограничений) земельного участка, принимаемые к учету	кв. м	0
Площадь земельного участка без учета обременений, принимаемых в расчет	кв. м	6 800
Стоимость земельного участка, руб.	руб./1 кв. м	5 198
Стоимость всего земельного участка	руб.	35 340 000

В связи с чем, стоимость прав на земельный участок площадью 6 800 кв. м, расположенный по адресу: г. Томск, ул. Алтайская, 136, по состоянию на дату оценки (18.12.2012г.) составила:

35 340 000 (Тридцать пять миллионов триста сорок тысяч) рублей.

5.1.2 Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки

В основе расчётов лежит понятие стоимости воспроизводства (замещения), под которой понимаются сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объектов оценки.

Оценка стоимости воспроизводства/замещения зданий и сооружений в зависимости от наличия исходной информации осуществлялась с применением метода удельных показателей.

Метод удельных показателей основан на расчете удельных показателей затрат по аналогичным объектам. В основе расчётов лежит понятие стоимости замещения, под которой понимаются затраты на строительство объекта, являющегося функциональным аналогом объекта оценки, воспроизводящего объект по габаритам и основным конструктивным решениям.

Расчет стоимости замещения проводился с использованием справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства (УПВС), утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства, а также расчетно-информационных материалов ИЦС Ко-ИНВЕСТ, (выпуск № 80 за 2012г.). В

соответствии с «Общей частью к сборникам УПВС», в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством.

Полная стоимость замещения оцениваемых объектов недвижимости рассчитана по формуле:

$$ПСЗ = C_1 \times V \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4, \text{ где:}$$

ПСЗ - стоимость оцениваемого объекта;

C_1 - стоимость 1 куб. метра аналога в ценах 1969г. (базовая) – по сборнику УПВС,

V - строительный объем оцениваемого объекта, куб.м.,

K_1 - коэффициент перехода к ценам 1984 г. с учетом территориального коэффициента;

K_2 - коэффициент перехода к текущим ценам (на момент оценки) – по сборнику ИЦС Ко-ИНВЕСТ, (выпуск № 80 за 2012г.);

K_3 - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

K_4 - коэффициент, учитывающий НДС в размере 18%.

Томская область относится к 1 климатическому району и 2-му территориальному поясу. Согласно Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» коэффициент пересчета цен 1969 года в цены 1984 года для аналогичных объектов составляет 1,17. Территориальный коэффициент для Томской области равен 1,07, таким образом коэффициент $K_1=1,252$.

Полученная стоимость пересчитана на момент оценки с цен 1984г. по индексам удорожания стоимости строительства в соответствии с данными Постановления Госстроя СССР № 94 от 11.05.83г., письмом Госстроя СССР № 14д от 06.09.90г. и сборника ИЦС Ко-ИНВЕСТ, (выпуск № 80 за 2012г.).

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в сборниках УПВС типовых объектов в качестве аналога рассматриваются многоэтажные здания гаражей для автотранспорта из следующего сборника УПВС: сб. № 23 табл. 22.

Восстановительная стоимость на 1 куб. м составляет 14,80 руб.

С учетом характеристик объекта аналога был выбран коэффициент перевода цен СМР на дату оценки (согласно данным сборника ИЦС Ко-ИНВЕСТ, (выпуск № 80 за 2012г.)), который составил 97, 123.

Полученная восстановительная стоимость увеличивается на величину налога на добавленную стоимость, непроизводственные затраты и прибыль инвестора.

Прибыль инвестора подразумевает норму прибыли предпринимателя на вложенный в строительство капитал. Данная величина всегда закладывается в продажную цену объекта недвижимости. Доход на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. В данном случае, определяя норму дохода на капитал для инвестора, Оценщик исходил из принципа альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывающий средства в недвижимость, также несет множество дополнительных рисков. В условиях финансово-экономического кризиса, снижается объем инвестиций в строительные проекты. Потенциальные инвесторы готовы пойти на уменьшение величины прибыли до ставки альтернативного дохода, например доходности по государственным ценным бумагам, принимаемой в практике оценки безрисковой ставки при построении ставки дисконтирования. В связи с этим в качестве прибыли предпринимателя принимается ставка дохода по ОФЗ на дату оценки составляющая, 7,53% (www.cbr.ru).

После расчета полной стоимости замещения (воспроизводства) объекта необходимо учесть величину износа объекта. Учет износа объекта это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

Износ — это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, различают три типа износа: физический, функциональный, износ внешнего воздействия.

Физический износ — это потеря стоимости за счет воздействия естественных факторов на объект в процессе его эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Расчет физического износа зданий и сооружений производился методом расчета срока жизни здания. Данный метод основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и восстановительной стоимостью (ВС) определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и типичным сроком экономической жизни (ФЖ):

$$\frac{\text{ФИ}}{\text{ВС}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}}$$

Физическая жизнь здания (ФЖ) — период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т. п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности зданий. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Эффективный возраст (ЭВ) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Хронологический возраст (ХВ) — период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

Расчет износа исходя из данной формулы выглядит следующим образом:

$$\text{Иф} = (2012\text{-год постройки})/\text{нормативный срок службы}$$

Расчет физического износа для объекта оценки произведен с учетом следующих норм срока службы объектов¹²:

- здания – 50-100 лет (для оцениваемого объекта – 70 лет);
- сооружения, коммуникации, оборудование – 25-50 лет.

К *функциональному износу* относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям. Аналогично физическому износу, функциональный износ определяется стоимостью его исправления. Функциональный износ вызывается:

¹² Методические рекомендации МРР-3.2.23-97 по экономическому обоснованию применения конструктивных элементов и технологий, обеспечивающих повышение эффективности инвестиций за счет снижения эксплуатационных затрат, повышения долговечности зданий и сооружений. Сокращения продолжительности строительства и других эффективных решений при повышении единовременных затрат при проектировании и строительстве и одновременном росте сметной стоимости, утвержденные Правительством Москвы 1997 г.

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверх улучшениями».

Количественным измерителем функционального износа за счёт недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объектов оценки.

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Стоимость замещения/воспроизводства объекта оценки составляет:

$$СЗ / СВ = ПСЗ/ПСВ * (1 - И_{\text{физ}}/100) * (1 - И_{\text{функц.}}/100) * (1 - И_{\text{экон}}/100)$$

СЗ/СВ – стоимость замещения/воспроизводства;

ПСЗ/ПСВ – полная стоимость замещения/воспроизводства;

И_{физ.} – физический износ, %;

И_{функц.} – функциональный износ, %;

И_{экон.} – экономический износ, %;

В данном случае фигурирует показатель внешнего износа, присущего всему объекту недвижимости. Внешний износ определяется воздействием окружающей среды и всегда носит неустранимый характер, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта – в данном случае этим фактором является факт консервации строительства. Согласно практике оценки, для участков и других объектов недвижимого имущества, характеризующихся подобными факторами, величина внешнего износа, при прочих равных условиях, составляет -5%.

Функциональный износ на дату оценки также составляет -5% и характеризуется функциональным устареванием проекта строительства и длительным замораживанием стройки¹³.

Таким образом, определяем рыночную стоимость за вычетом различных элементов износа. Общая формула для данного подхода:

$$S_{\text{рын.}} = S_{\text{восст.}} \cdot (1 - И_{\text{об.}}),$$

где

S_{рын.} – рыночная стоимость, полученная затратным способом;

S_{восст.} – полная восстановительная стоимость;

И_{об.} – общий износ, учитывающий физическое, моральное, экономическое устаревание.

¹³ В соответствии с ФСО № 3, в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка. Применяемая величина корректировки не оказывает существенного влияния на результат, поэтому дополнительного обоснования и исследования не требуется.

Таблица 5.2.1 – Расчет стоимости объекта затратным подходом

г. Томск, ул. Алтайская, 136	ООО "Мираж"	Объект незавершенного строительства гажанный комплекс
Общая площадь земельного участка, м2	постоянное (бессрочное) пользование	6 800,0
Площадь застройки, кв. м		3 658,10
Строительный объем, м3		33 923,0
Процент готовности, %		48%
Материал стен		кирпич
Количество этажей	по проекту	5
Год постройки		1 992
Расчет рыночной стоимости объекта		
Затратный подход		
Стоимость прав на земельный участок, руб.	5 198	35 340 000
Расчет по сборнику УПВС		<i>сб. 23 таб.22</i>
Восст. стоим. 1 м3 в 1969г.		14,80
Восст. стоим. объекта в 1969г., руб.		502 060
Восст. стоим. в ценах 1984 г., руб.	$K = 1,2$	602 472
Индекс цен на СМР на дату оценки, ед.	ИЦС Ко-ИНВЕСТ, вып. 80/2012	97,123
Восст. стоим. в ценах на дату оценки, руб.		58 513 935
Восст. стоим. с учетом НДС, руб.	18%	69 046 443
Восст. стоим. с учетом непроизв. Затрат, руб.	7%	73 879 694
Прибыль инвестора, %		7,53
Стоимость воспроизводства (по сборнику УПВС), руб.		79 443 000
Стоимость воспроизводства (по сборнику УПВС), руб./кв. м		21 717
Процент готовности, %	48%	38 132 640
Физический износ, %	расчетное	29
Функциональный износ, %		5
Внешний износ, %		5
Накопленный износ, %		36
Стоимость улучшений, руб.		24 580 000
Стоимость объекта, с учетом прав на земельный участок, полученная с применением затратного подхода к оценке, руб.		59 920 000
Стоимость, руб./кв. м		16 400

Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, на дату оценки (18.12.2012г.) составляет:

59 920 000 (Пятьдесят девять миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей.

5.2 Обоснование отказа от сравнительного и доходного подходов

На основании статьи 14 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Оценщик имеет право применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки. На основании статьи 20 ФСО и Постановления Правительства Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 256 «Об утверждении стандартов оценки» Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. **Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение или воспроизводство оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние. Преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости, в ряде случаев, ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Такой же специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения.

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов на рынке недвижимости. Этот подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Данный метод основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существенным факторам. Такими факторами, как правило, являются следующие:

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

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

Доходный подход. Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (например, сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежных поступлений более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, а во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости есть стоимость всех будущих потоков денежных средств, приведенных к текущей стоимости с учетом требований инвестора относительно возврата капитала и отдачи на капитал, а также альтернативных вложений денежных средств с аналогичной степенью риска.

Оценщик посчитал необходимым отказаться от применения сравнительного и доходного подходов по следующим причинам:

- ✓ объектом оценки является объект незавершенного строительства, со степенью готовности 48% и приостановлением строительства;
- ✓ рынок купли-продажи и сдачи подобного имущества в аренду отсутствует;
- ✓ невозможность определения сроков завершения строительства и необходимых затрат;
- ✓ невозможность перепрофилирования оцениваемого объекта под другой вид деятельности.

5.3 Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости. На взгляд оценщика все три подхода дали значимые результаты.

При окончательном согласовании полученных результатов и выводе о рыночной стоимости имущества Оценщиком был использован вариант расчета средневзвешенного значения. Различным подходам оценки придавался различный вес в зависимости от ряда оценочных факторов и принципов.

Учитывая тот факт, что объектом оценки является объект недвижимости не завершённый строительством, который в силу своих конструктивных и функциональных особенностей редко обращается на рынке самостоятельно, а также тот факт, что сроки завершения строительства не определены, Оценщиком в расчетах применялся только затратный подход к оценке, учитывающий текущее состояние оцениваемого объекта (накопленный износ), конструктивные особенности и рыночную стоимость земельного участка. Сравнительный и доходный подходы к оценке указанного объекта не применялись.

Результаты согласования суммированы в нижеследующей таблице:

г. Томск, ул. Алтайская, 136	ООО "Мираж"	Объект незавершенного строительства газовый комплекс
Общая площадь земельного участка, м ²	<i>постоянное (бессрочное) пользование</i>	6 800,0
Площадь застройки, кв. м		3 658,10
Строительный объем, м ³		33 923,0
Процент готовности, %		48%
Материал стен		кирпич
Количество этажей	<i>по проекту</i>	5
Год постройки		1 992
Расчет рыночной стоимости объекта		
Согласование результатов		
<i>Подход</i>	<i>Вес коэф</i>	<i>Стоимость</i>
затратный, руб.	1,00	59 920 000
сравнительный, руб.	0,00	0
доходный, руб.	0,00	0
Итоговая величина рыночной стоимости объекта (с НДС), руб.		59 920 000
<i>Итоговая стоимость 1 кв. м, руб.</i>		<i>16 400</i>
В т.ч. рыночная стоимость земельного участка, руб.		35 340 000

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта – Объект незавершенного строительства площадью застройки 3658,1 кв. м, степень готовности 48%, расположенный на земельном участке общей площадью 6800 кв. м по адресу: г. Томск, ул. Алтайская, д. 136, полученная на дату оценки (18.12.2012г.) составляет, с НДС:

59 920 000 (Пятьдесят девять миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей,
в том числе:

рыночная стоимость прав на земельный участок площадью 6 800 кв. м составляет:

35 340 000 (Тридцать пять миллионов триста сорок тысяч) рублей.

Приложение № 1. Сведения о фирме и квалификации сотрудников

ООО «Бюро оценки «ТОККО» образовано сотрудниками ООО «Томская консультационная компания» (ТОККО) с целью выделения и развития направления оценки собственности. Основными видами деятельности предприятия, зарегистрированными в его Уставе, являются оказание услуг по оценке и техническому описанию имущества. С 1994 сотрудники фирмы осуществляют оценку для следующих основных целей: купля-продажа, внесение в уставный капитал, судопроизводство, анализ наиболее эффективного использования, планирование градостроительных решений, аренда, залог, эмиссия ценных бумаг, банкротство, исполнительное производство, переоценка ОФ, определение ущерба.

Оценка объектов экспертами и подготовка отчетов производится в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ и федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№254, 255, 256. При проведении работ оценщики следуют Своду стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005). ООО «Бюро оценки «ТОККО» в соответствии с действующим законодательством заключило трудовой договор с двумя оценщиками – членами СРО для права осуществления оценочной деятельности по всем направлениям оценки. Оценщики Исполнителя являются членами профессиональной саморегулируемой организации оценщиков - общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков (РОО)», объединяющей специалистов в области оценочной деятельности из всех регионов России. Адрес места нахождения данной организации – 107078, Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, тел./факс: (495) 267-4602, 267-5610, 267-2667.

Обязательное страхование гражданской ответственности профессиональной деятельности оценщиков произведено в ТФ СОАО «ВСК» (г. Томск, ул. Гоголя, 35, тел. 53-38-50), оценщик Головина Ю.А.: полис № 12770B4000026 от 06.06.12г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей; оценщик Хлопцов Д.М.: полис №12770B4000025 от 06.06.12г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

Дополнительно гражданская ответственность юридического лица ООО «Бюро оценки «ТОККО» застрахована в ОАО «АльфаСтрахование»; полис № 73915/776/00297/2-01 от 28.11.2012 г.; лимит ответственности 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Общий штат предприятия составляет 21 человек, в том числе 12 оценщиков, 2 юриста, 3 аудитора, 4 специалиста в области риэлтерской деятельности. На предприятии практически постоянно проходят практику и стажировку студенты ВУЗов Томска, специалисты молодых оценочных фирм. Все сотрудники фирмы имеют высшее базовое экономическое, юридическое или инженерно-строительное образование, 8 человек – высшее специальное образование в сфере оценочной деятельности. Директор компании – Хлопцов Дмитрий Михайлович, имеет степень доктора экономических наук, является доцентом Томского государственного университета и ведущим лектором в области экономики недвижимости, оценки бизнеса и объектов интеллектуальной собственности, имеет более 50 научных публикаций. Хлопцов Д.М. является Председателем Правления Томского регионального отделения Российского общества оценщиков, одной из ведущих саморегулируемых организаций России. Все сотрудники компании регулярно проходят повышение квалификации и стажировку не только в ВУЗах и ведущих предприятиях России, но и за рубежом.

За продолжительное (с 1994 года) время работы, экспертами были проведены работы по оценке различных объектов бизнеса, движимого и недвижимого имущества в пищевой, кондитерской, машиностроительной, химической и иных отраслях промышленности, предприятиях угледобывающего, нефтегазодобывающего и перерабатывающего секторов. Наиболее представительными проектами компании являются участие в формировании ценовых карт земель г. Красноярска, г. Северска, г. Томска; оценка имущества Томского нефтехимического комбината, переоценка основных средств Сибирского химического комбината, оценка акций нескольких крупных региональных банков, нефтедобывающих компаний, недвижимости Томского научного центра СО РАН, имущества холдинга «КДВ», крупного свиноводческого комплекса ЗАО «Сибирская аграрная группа», имущества нескольких золотодобывающих предприятий Иркутской области и республики Бурятия, птицеводческих комплексов Инской, Яшкинской птицефабрик, объектов интеллектуальной собственности. Высокий профессионализм специалистов и качество подготовленных отчетов позволило ООО «Бюро оценки «ТОККО» получить аккредитацию практически при всех кредитных институтах России (в т.ч. Сбербанк, Газпромбанк, Внешторгбанк, Росбанк, МБРР, банк Уралсиб, Урсабанк и многих др.), органах государственной власти, при Агентстве ипотечного жилищного кредитования и его региональных агентах. Фирма аккредитована при Российском обществе оценщиков, является членом НП «Партнерство РОО», НП «Кадастр Сибири». Неоднократно оценщики компании являлись экспертами Арбитражных судов в спорных областях оценки. На протяжении нескольких лет согласно рейтинга агентства «Uni-pravex» ООО «Бюро оценки «ТОККО» занимает ведущее место среди крупнейших оценочных компаний России.

Бюро оценки «ТОККО» располагается в офисных помещениях, являющихся частной собственностью компании и учредителей, имеет более 20 современных компьютеров с лицензионным профессиональным программным обеспечением, объединенных в локальную сеть с возможностью выхода в Internet с любого рабочего места; несколько копировальных, факсимильных аппаратов, сканеров; более 10 цифровых фотоаппаратов, позволяющих качественно запечатлеть объекты оценки. Отчеты компании печатаются на цветных лазерных принтерах с высокой разрешимостью печати. В распоряжении оценщиков фирмы несколько легковых автомобилей, позволяющих при необходимости самостоятельно произвести выезд на осмотр объектов оценки в пределах Сибирского Федерального Округа. ООО «Бюро оценки «ТОККО» имеет собственный сайт – www.tokko.tomsk.ru, отражающий широкий спектр необходимой для заказчиков информации, в том числе ценовую политику предприятия.

Юридический адрес фирмы	Офисы фирмы расположены по адресам	E-mail:
г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, д.10.	г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, д.10. тел. (3822) 51-08-22	tokko@mail.tomsknet.ru

Приложение № 2. Исходные данные для оценки