



ЗАПАДНО-СИБИРСКАЯ

ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ

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

ОТЧЕТ

**об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных
по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Лесная, 31**

Порядковый номер отчета:	1006/2022
Дата оценки:	22.08.2022 г.
Дата составления отчета:	23.08.2022 г.
Основание для проведения оценки:	Договор/заявка № 1006/2022 от 22.08.2022 г.

ЗАКАЗЧИК:	Финансовый управляющий Михляевой Елены Геннадьевны Волочин Станислав Игоревич
------------------	--

ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «Западно-Сибирская оценочная компания»
---------------------	---

_____ **Ю.А. Лобов**

г. Томск 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	3
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	4
3.1. Специальные допущения и ограничения.....	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
4.1. Сведения о заказчике оценки	5
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, – ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)	8
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	8
6.2. Сведения об имущественных правах.....	8
6.4. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	8
6.5. Сведения об физических свойствах объекта.....	8
6.6. Сведения о физическом износе и устареваниях.....	9
6.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	10
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	10
Анализ рынка коммерческой недвижимости в Томской области	15
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	33
8.1. Используемая терминология при определении рыночной стоимости.....	33
8.2. Процесс оценки	35
8.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	44
Применена корректировка на Долевую собственность индивидуального дома - корректировки на 01.07.2022 года	55
8.4.3. Расчет рыночной стоимости доходным подходом	56
Приложение 1. Месторасположение объекта оценки.....	58

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки:

½ доли в праве общей долевой собственности на строительные материалы, представляющие собой самовольную постройку, расположенную по адресу: Томская область г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31;

½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель населенных пунктов общей площадью 1420 кв.м., кадастровый номер 70:14:0102002:536, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Томская область г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.07.2022.

Заключение эксперта № 02-9/2021, выполненное ООО «ИНКОС» 06.09.2021.

Имущественные права на объект оценки: Право общей долевой собственности на объект незавершенного строительства и земельный участок.

Правообладатели: Михляева Елена Геннадьевна, Михляев Евгений Валерьевич.

Основание для проведения оценки: Договор/заявка № 1006/2022 от 22.08.2022 г.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: оценщик учитывает право собственности на объект оценки.

Цель оценки: Определение стоимости объекта оценки для принятия обоснованного решения, обращения в суд.

Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия обоснованного решения, обращения в суд.

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Вид определяемой стоимости: Рыночная стоимость.

Дата определения стоимости объекта оценки: 22.08.2022 г.

Срок проведения оценки: 23.08.2022 г.

Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

Суждение оценщика об интервале, в котором может находиться итоговый результат. Согласно п. 30 ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Поскольку результат оценки будет использован для принятия обоснованного решения, установление возможных границ интервала, в которых располагается результат оценки, не представляется целесообразным, в связи с тем, что стоимость объекта оценки устанавливается в виде итоговой цифры, которая служит для целей принятия обоснованного решения. Таким образом, оценщик счел установление возможных границ интервала, в которых располагается результат оценки, нецелесообразным.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основным нормативным документом, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, является Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года. Согласно статье 15 данного нормативного акта «оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального

закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Федеральные стандарты оценки использовались при определении рыночной стоимости объекта оценки в силу обязательности их применения субъектами оценочной деятельности РФ.

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (ред. от 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ).

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 297 от “20” мая 2015 года.

1. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 298 от “20” мая 2015 года.

2. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 299 от “20” мая 2015 года.

3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 611 от “25” сентября 2014 года.

4. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО ДСО. /обоснование применения: Применяются в силу закона ФЗ 135 «Об оценочной деятельности в РФ»

Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО ДСО использовались при определении рыночной стоимости объекта оценки в силу обязательности их применения членами НП СРО ДСО.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для получения представления об объекте собственности.

4. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

5. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, грунтов. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

6. В задачи оценки не входил анализ прав и ограничений, наложенных на объект оценки. При определении рыночной стоимости объекта оценки мы исходили из допущения о том, что распоряжаться объектом оценки может собственник по своему усмотрению.

7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводится из предположения того, что на дату оценки объект оценки не имеет ограничений (обременений).

8. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

9. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

10. Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных

факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана действительной для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев¹.

3.1. Специальные допущения и ограничения

- Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился из предположения того, что на дату оценки объект оценки не имеет ограничений (обременений, как указано в Выписке из Единого реестра недвижимости).

- Расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился на основе данных, предоставленных Заказчиком:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.07.2022.

Заключение эксперта № 02-9/2021, выполненное ООО «ИНКОС» 06.09.2021.

Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике оценки

4.1.1. Заказчик оценки: Финансовый управляющий Михляевой Елены Геннадьевны дело А67-1006/2020 Волочин Станислав Игоревич действующий на основании Определения Арбитражного суда Томской области от 18.01.2022

4.2. Сведения об оценщике

4.2.1. Оценщик: Лобов Юрий Алексеевич.

4.2.2. Паспортные данные: Серия 69 13 № 597338. Выдан 28.04.2014 г. Отделом УФМС России по Томской области в Кировском районе г. Томска.

4.2.3. Место нахождения оценщика: Томская область, г. Томск, ул. Калужская, 17/2 кв. 16.

4.2.4. Членство в СРО: НП СРО «Деловой союз оценщиков», реестровый номер 1135 от 07.02.2020, стаж работы с 2002 г., диплом о профессиональной переподготовке № 496408, ТГУ, 2002 г.

4.2.5. Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом о профессиональной переподготовке ПП № 496408 от 27.06.2002 г. выдан Томским государственным университетом 27 июня 2002 года. рег. № 49.

4.2.6. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 018370-1 от 15.01.2021.

4.2.7. Сведения о страховании гражданской ответственности: Оценщик Лобов Юрий Алексеевич: АО «МАКС», договор № 35/125-4986315 с 17.02.2022 г. по 16.02.2023 г., страховая сумма 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей.

4.2.8. Стаж работы в оценочной деятельности: С 2002 года.

4.2.9. Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Западно-Сибирская оценочная компания», ОГРН 1027000858620 присвоен 27.08.2002 Инспекцией МНС России по городу Томску, ИНН 7017057431 КПП 701701001

Юридический адрес: г. Томск, ул. Калужская, 17/2-17.

Адрес фактического местоположения: Центр. офис: г. Томск, ул. Кузнецова, 30 оф. 4.

¹ Федеральный стандарт оценки, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.15 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

4.2.10. Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (сроком не менее чем на один год и на сумму не менее пяти миллионов рублей): Гражданская ответственность ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» застрахована в ОАО «АльфаСтрахование»: Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности АО «АльфаСтрахование» № 7391R/776/500511/21 от 15 сентября 2021 г. Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Период страхования с 17 сентября 2021 г. по 16 сентября 2022 года.

4.1 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве источника информации для подбора аналогов были использованы данные электронной базы данных «ОРИС» (ООО «Орис», г. Томск, пр. Ленина, 94, офис 405, тел. 306-307). ООО «Западно-Сибирская оценочная компания» использует информацию из указанной базы на основании Договора № 12/24-01 на оказание информационных услуг от 24 декабря 2014 года.

Для расчета степени готовности объекта незавершенного строительства привлекался эксперт-оценщик Бычков Никита Олегович (член СРО «Межрегиональный союз оценщиков» Свидетельство № 1057 выдано 13 марта 2013 г., стаж работы с 2012 г., диплом о профессиональной переподготовке ПП № 883787, рег. № 520, ТГУ, 2012 г). Дополнительное высшее образование по программе ДПО: «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» Московский государственный строительный университет 2014-2015.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

½ доли в праве общей долевой собственности на строительные материалы, представляющие собой самовольную постройку, расположенную по адресу: Томская область г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31;

½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель населенных пунктов общей площадью 1420 кв.м., кадастровый номер 70:14:0102002:536, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Томская область г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31

- Вид права: право общей долевой собственности на объект незавершенного строительства и на земельный участок;

- Правообладатели: Михляева Елена Геннадьевна, Михляев Евгений Валерьевич

- Существующие ограничения (обременения) права: нет;

- Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Рыночная стоимость объектов недвижимости составляет:

Рыночная стоимость ½ доли в праве общей долевой собственности на строительные материалы, представляющие собой самовольную постройку, расположенную по адресу: Томская область г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31 по состоянию на дату оценки составляет

1 840 000 (Один миллион восемьсот сорок тысяч) рублей;

Рыночная стоимость ½ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель населенных пунктов общей площадью 1420 кв.м., кадастровый номер 70:14:0102002:536, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Томская область г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31 составляет

450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая величина стоимости объекта действительна только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Оценщик  Ю.А. Лобов

Эксперт-оценщик  Н.О. Бычков



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, – ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.07.2022.

Заключение эксперта № 02-9/2021, выполненное ООО «ИНКОС» 06.09.2021.

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. п. 4 настоящего Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

6.2. Сведения об имущественных правах

Согласно предоставленным Заказчиком документам правообладателями оцениваемых объектов являются Михляева Елена Геннадьевна, Михляев Евгений Валерьевич.

6.4. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Согласно предоставленным Заказчиком документам ограничения и обременения отсутствуют.

6.5.

Сведения об физических свойствах объекта

Описание оцениваемого объекта приведено в таблице 6.5.1.

Таблица № 6.5.1.

Характеристики объекта оценки		
Параметр	Значение	Источник информации
Балансовая стоимость	Не представлена	
Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	Площадь незавершенного строительством жилого дома составляет 274 кв.м., площадь земельного участка составляет 1420 кв.м.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.07.2022.

		Заключение эксперта № 02-9/2021, выполненное ООО «ИНКОС» 06.09.2021
Местоположение объекта	Томская область г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.07.2022. Заключение эксперта № 02-9/2021, выполненное ООО «ИНКОС» 06.09.2021
Подведенные коммуникации	Электроэнергия, водоснабжение, отопление	Информация приведена заказчиком оценки
Неблагоприятные условия окружающей среды	Не выявлены	
Транспортная доступность	Объект оценки находится на ул. Лесная. К объекту оценки ведет грунтовая дорога. Транспортная доступность хорошая.	Визуальный осмотр Карта с. Томска
Качество дорог	хорошее	Визуальный осмотр.
Ограничения (обременения) права	нет	
Приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.07.2022. Заключение эксперта № 02-9/2021, выполненное ООО «ИНКОС» 06.09.2021	
Иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки	отсутствует	
Окружение	Малоэтажные жилые дома	Визуальный осмотр. Карта г. Томска

В соответствии с ФСО №7 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, по возможности близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное».

6.6. Сведения о физическом износе и устареваниях

Характеристики улучшений

Незавершенный строительством жилой дом, расположенный по адресу: г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31.

Сведения о техническом состоянии здания:

Наименование конструктивного элемента	Состояние
фундамент	Железобетонный сборный ленточный на монолитном железобетонном ростверке.
перекрытия	Сборные железобетонные пустотные плиты
стены	кладка стен жилого дома выполнена из керамзитобетонных блоков «Теплостен».
Перегородки внутренние	керамзитобетонные блоки «Теплостен»

Лестницы	Стальные лестничные марши, облицованные керамогранитом
перемычки	Сборные железобетонные
кровля	Двускатная, выполнена из металлочерепицы по деревянной обрешетке
Год начала строительства	2007
Оконные проемы	Окна ПВХ
полы	Пол бетонный. Покрыт кафельной плиткой и линолеумом
Внутренняя отделка	На стены оклеены обоями, в санузлах – кафельной плиткой
Техническое оснащение:	Электроэнергия, водоснабжение из скважины, система водоочистки, теплоснабжение от газового котла, канализация - сброс в местный отстойник
Перепланировка/переустройство	нет данных
Общая площадь, кв.м.	324
Объем, куб.м.	994
Количество этажей	Два этажа, подвал и мансарда

Объект не завершён строительством: у бетонного цоколя отсутствует гидроизоляция, кирпичная кладка крыльца обнажена, отсутствует штукатурный слой. Отделка входного тамбура отсутствует. Отделка подвального этажа отсутствует. Отделка мансардного этажа отсутствует. Ограждение лестничных маршей отсутствует. Облицовка лестничного марша, ведущего на мансардный этаж отсутствует. Мансардный этаж изолирован от остальной части объекта незавершенного строительства, чтобы воспрепятствовать потере тепла в холодное время года.

Земельный участок

Адрес: Томская область г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31

Кадастровый номер 70:14:0102002:536

Площадь 1420 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

6.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, на дату оценки 22.08.2022 г. года отсутствуют.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Таким образом выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические [«пузыри»](#), основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривойнских кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли [ряд ответных мер](#) по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>,

зеленый – положительная динамика, **красный** - отрицательная динамика

(в сопоставимых ценах)

		2021 г.	Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	130795,3	+4,7
2.	Инвестиции в основной капитал		+7,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1

		2021г.	Янв-февр 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+7,5
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+3,3
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+82,5
9.	- нежилых помещений	+10,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+4,5
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+4,4
13.	трубопроводного	+7,4	+4,5
14.	автомобильного	+5,0	+4,2
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+4,7
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+12,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+9,6
18.	Внешнеторговый оборот (январь-январь 2022), (сальдо положит. 22,5 млрд.долл. США)	+39,3	+57,9
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	+69,9
20.	импорт товаров	+26,8	+38,6
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-январь 2022, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	+10,8
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+1,9
24.	Ключевая ставка с 28.02.2022г., %	+8,5	20,0
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)	+8,7	9,2

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-январь 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	н.д.
27.	Кредиторская задолженность организаций на 01.02.22	+18,8	+1,2
28.	просроченная	5,0 % от кредиторск задолж	-5,1
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.03.22	+19,5	+22,4
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.03.22	+5,5	+6,3
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
32.	Кредиты физическим лицам на 01.03.22	+23,9	+23,3

33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,4
34.	- <u>средневзвешенная ставка в рублях на 01.03.22</u>	7,59% - повышается	8,1% - повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	-17,4 (0,5%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь - доходы	+25,9	+36,8
37.	- расходы	+10,8	+4,0
38.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+910,5
39.	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 25.03.22г. 604,4 млрд. долл. США	+8,3	+4,6
40.	<u>Фонд национального благосостояния</u> , на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
41.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США	+5,3	+5,7

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.
2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.04.2022 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

Анализ рынка коммерческой недвижимости в Томской области

2 квартал 2022 г.: основные тенденции рынка

- Во 2 квартале 2022 г. выборка для анализа рынка продажи коммерческой недвижимости г. Томска состояла из 947 объектов, суммарной площадью 369,8 тыс. кв. м., на общую сумму 11,8 млрд. руб.
 - Средняя удельная цена составила: для офисных помещений – **42 325 руб.**, для торговых – **58 163 руб.**, для производственно-складских – **15 488 руб.** за 1 кв. м.
 - За квартал средние удельные цены предложения выросли по офисным и производственно-складским помещениям на 3,2% по каждому типу, по торговым объектам на 2,1%.
 - Изменение средних цен при постоянной структуре на вторичном рынке: 3,4% по офисным помещениям, 2,0% по производственно-складским и 1,3% по торговым объектам.
 - Прирост цен по не снятым с рынка продаж объектов составил: -0,2% по офисным объектам, -1,7% по производственно-складским и -0,4% по торговым помещениям.
- Во 2 квартале 2022 г. выборка для анализа рынка аренды коммерческой недвижимости г. Томска состояла из 1 105 объектов, суммарной площадью 196,1 тыс. кв. м., на общую сумму 96,8 млн. руб.
 - Средняя удельная арендная ставка составила по офисным помещениям – **495 руб.**, по производственно-складским – **189 руб.**, по торговым – **671 руб.**
 - За квартал средние арендные ставки предложения выросли по производственно-складским и офисным объектам на 2,5% и 3,2% соответственно, по торговым помещениям ставка снизилась на 0,05%.
 - Прирост средних арендных ставок при постоянной структуре по сравнению с предыдущим кварталом составил: 3,2% по офисным помещениям, 4,0% по производственно-складским и 0,2% по торговым объектам.
 - Изменение цен по не снятым с рынка аренды объектам составило: -0,8% по офисным помещениям, -1,8% по производственно-складским и -1,6% по торговым объектам.
- Во 2 квартале 2022 г. выборка земельных участков г. Томска состояла из 20 объектов, средняя площадь участка – 5 998 кв.м.
 - Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости во 2 квартале 2022 г. увеличилась на 1,3% и составила **1 681 руб.** за 1 кв. м. Значительные колебания средней цены связаны с небольшим объемом выборки.
- Во 2 квартале 2022 г. коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным помещениям – 26%, по производственно-складским и торговым объектам – 20% по каждому типу. На рынке аренды коммерческой недвижимости коэффициент сменяемости составил: по производственно-складским помещениям – 47%, по торговым – 46%, по офисным объектам – 54%. На рынке продажи земельных участков коэффициент сменяемости составил 40%.
- Средний срок экспозиции во 2 квартале 2022 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным и торговым помещениям составил 17,1 месяцев по каждому типу, по производственно-складским объектам 15,9 месяцев. На рынке аренды средний срок экспозиции составил по торговым помещениям – 5,6 месяцев, по производственно-складским и офисным объектам – 6,9 и 6,2 месяцев соответственно. На рынке продажи земельных участков средний срок экспозиции составил 9,1 месяц.
- Величина валового рентного мультипликатора во 2 квартале 2022 г. составила для производственно-складских объектов – 6,8 лет, для торговых и офисных помещений – 7,2 и 7,1 лет соответственно.

Введение

Формирование рынков коммерческой недвижимости в городах России началось в 1990-е годы. На начальном этапе развития рынки были закрытыми, 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.

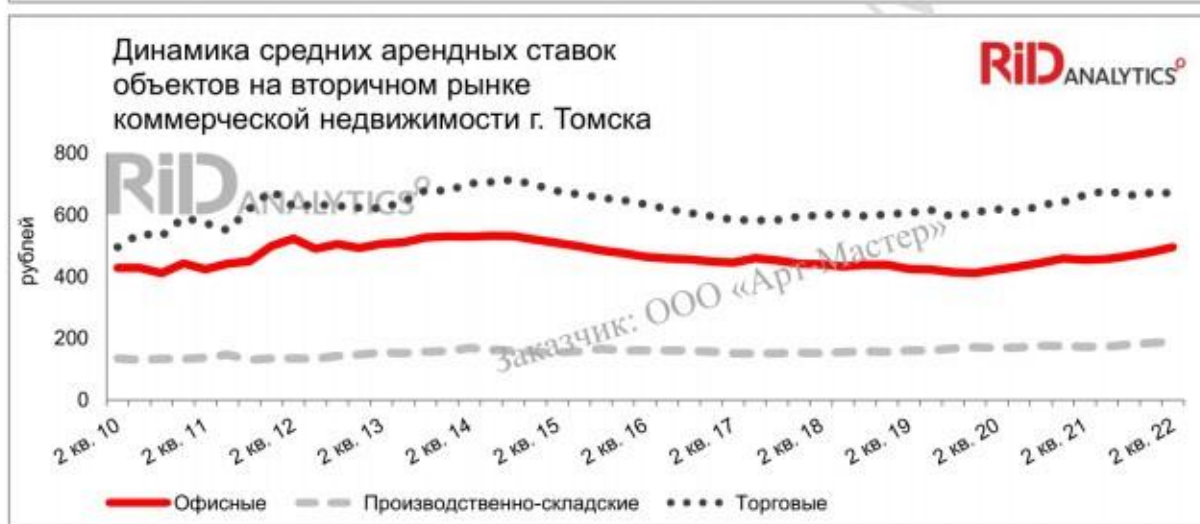
С 2000 г. рынок постепенно начал восстанавливаться, изменения цен и ставок аренды приобрели явно выраженную «волновую» динамику, отражая внутренние циклы развития рынка недвижимости (темпы роста цен и ставок то ускорялись, то снижались). Тем не менее, общий устойчивый тренд был на повышение цен и ставок.

Экономический кризис 2008 г. впервые за последние 10 лет вновь привел к снижению спроса и существенной коррекции цен и ставок аренды на рынке коммерческой недвижимости. 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). Однако, в первой половине 2009 г. существенная коррекция цен стала очевидной: пошло массовое снижение цен и ставок во всех городах Сибири. Затем наступил длительный период стагнации и постепенного восстановления цен и ставок. Со второй половины 2012 г. на рынке недвижимости наблюдался стабильный рост средних цен и ставок в большинстве городов Сибири.

С конца 2014 г. тенденция изменилась: рынок находится в состоянии плавного снижения цен и ставок. Как и в предыдущий кризис, более активно на кризис реагирует рынок аренды, в то время как рынок продажи, скорее, показывает стагнацию цен предложения. Лишь с начала 2021 г. на рынке продажи наметилась небольшая тенденция к росту, однако на рынке аренды небольшой рост был замечен уже с начала 2020 г. Рост средних цен и ставок наблюдается до сих пор.

Далее представлены основные графики, характеризующие динамику средних цен и ставок в Томске, начиная со 2 квартала 2010 года:





1 Анализ предложения на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости Томска

1.1 Состав базы данных по вторичному рынку продажи коммерческой недвижимости

Во 2 квартале 2022 года выборка для анализа рынка продажи коммерческой недвижимости г. Томска состояла из 947 объектов, суммарной площадью 369,8 тыс. кв. м., на общую сумму 11,8 млрд. руб.

Таблица 1. Состав базы данных объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Томска ДО НОРМИРОВАНИЯ выборки, 2 квартал 2022 г.

Тип объекта /Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная стоимость, млн. руб.
Офисные	291	31%	71 088	244	3 014
Производственно-складские	216	23%	201 194	931	3 116
Торговые	440	46%	97 557	222	5 702
По всем типам	947	100%	369 839	391	11 832

Таблица 2. Динамика структуры по типу объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в процентах от общего числа объектов

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	25%	19%	56%
4 квартал 2015 г.	39%	24%	37%
4 квартал 2019 г.	33%	25%	42%
4 квартал 2020 г.	29%	27%	44%
4 квартал 2021 г.	31%	23%	46%
1 квартал 2022 г.	30%	23%	47%
2 квартал 2022 г.	31%	23%	46%

Структура объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Томска, 2 квартал 2022 г.

RiD ANALYTICS®



Таблица 3. Динамика средней площади объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Томска, кв. м.

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
4 квартал 2010 г.	235	558	251	306
4 квартал 2015 г.	252	901	274	418

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
4 квартал 2019 г.	244	765	207	359
4 квартал 2020 г.	214	1 110	248	471
4 квартал 2021 г.	268	1 101	278	467
1 квартал 2022 г.	241	955	242	409
2 квартал 2022 г.	244	931	222	391

Таблица 4. Динамика объема предложения на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости (к предыдущему указанному периоду)

Период/Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарный метраж, тыс. кв. м	Прирост суммарного метража	Суммарная стоимость, млрд. руб.	Прирост суммарной стоимости
Офисные						
4 квартал 2010 г.*	100	-	23,5	-	1,0	-
4 квартал 2015 г.*	472	-19%	119,0	-13%	5,5	-9,8%
4 квартал 2019 г.*	304	9,0%	74,1	2,3%	3,2	3,2%
4 квартал 2020 г.	264	-13%	56,4	-24%	2,2	-31%
4 квартал 2021 г.	289	9,5%	77,5	37%	3,1	41%
1 квартал 2022 г.	263	-9,0%	63,3	-18%	2,6	-16%
2 квартал 2022 г.	291	11%	71,1	12%	3,0	16%
Производственно-складские						
4 квартал 2010 г.*	76	-	42,4	-	0,6	-
4 квартал 2015 г.*	295	-12%	265,9	-24%	4,2	-24%
4 квартал 2019 г.*	230	-15%	175,9	-26%	3,0	-21%
4 квартал 2020 г.	248	7,8%	275,2	56%	4,0	33%
4 квартал 2021 г.	218	-12%	240,1	-13%	3,5	-13%
1 квартал 2022 г.	206	-5,5%	196,7	-18%	3,0	-16%
2 квартал 2022 г.	216	4,9%	201,2	2,3%	3,1	5,4%
Торговые						
4 квартал 2010 г.*	222	-	56	-	2,8	-
4 квартал 2015 г.*	445	-25%	122,0	-31%	7,1	-28%
4 квартал 2019 г.*	383	-11%	79,1	-16%	4,1	-23%
4 квартал 2020 г.	404	5,5%	100,0	26%	5,3	29%
4 квартал 2021 г.	430	6,4%	119,5	20%	6,7	26%
1 квартал 2022 г.	409	-4,9%	99,1	-17%	5,7	-15%
2 квартал 2022 г.	440	7,6%	97,6	-1,5%	5,7	0,6%
По всем типам						
4 квартал 2010 г.*	398	-	122	-	4,4	-
4 квартал 2015 г.*	1 212	-20%	507,0	-24%	16,7	-23%
4 квартал 2019 г.*	917	-6,4%	329,2	-18%	10,3	-16%
4 квартал 2020 г.	916	-0,1%	431,6	31%	11,5	12%
4 квартал 2021 г.	937	2,3%	437,1	1,3%	13,3	16%
1 квартал 2022 г.	878	-6,3%	359,0	-18%	11,2	-15%
2 квартал 2022 г.	947	7,9%	369,8	3,0%	11,8	5,3%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

1.2 Анализ средней цены предложения 1 кв. м. по типам помещений

В данном отчете средние цены рассчитываются как средневзвешенные, т.е. как суммарная стоимость объектов, деленная на суммарную их площадь.

Таблица 5. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2022 г.

RiD ANALYTICS®	Минимальная цена, руб./кв. м.	Максимальная цена, руб./кв. м.	Средняя цена, руб./кв. м.	Стандартное отклонение цены, руб./кв. м.
Офисные	10 870	178 404	42 399	18 622
Производственно-складские	3 000	52 493	15 488	10 498
Торговые	5 000	233 333	58 445	34 117

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты – слева, цена кв. м. которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены, справа, цена кв. м. которых более чем на 4 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 2,5% объектов (доверительная вероятность выборки – 97,5%).

Таблица 6. Состав базы данных по объектам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2022 г.

RiD ANALYTICS®	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, кв. м.	Суммарная стоимость, тыс. руб.	Максимальная цена, руб./кв. м.
Офисные	289	31%	71 037	3 006 645	95 238
Производственно-складские	216	23%	201 194	3 116 097	52 493
Торговые	437	46%	97 385	5 664 184	190 000
По всем типам	942	100%	369 616	11 786 926	190 000

Таблица 7. Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2022 г.

RiD ANALYTICS®	Средняя цена, руб./кв. м.	Мода удельной цены, руб.	Медиана удельной цены, руб.	Ошибка среднего, +/- руб.	Ошибка среднего, +/-
Офисные	42 325	50 000	45 455	1 934	4,6%
Производственно-складские	15 488	11 429	19 765	1 429	9,2%
Торговые	58 163	60 000	61 058	3 055	5,3%

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто.

Медиана — значение, 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.

Средняя удельная цена составила: для офисных помещений – **42 325** руб., для торговых **58 163** руб., для производственно-складских – **15 488** руб. за 1 кв. м.

Таблица 8. Динамика средних цен продажи по разным типам объектов, руб./кв. м.

RiD ANALYTICS®	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	42 156	14 080	50 318
4 квартал 2015 г.	45 765	14 792	56 513
4 квартал 2018 г.	42 774	15 050	54 884
4 квартал 2019 г.	42 607	15 656	51 906
4 квартал 2020 г.	39 433	14 536	52 619
3 квартал 2021 г.	39 280	14 765	53 828
4 квартал 2021 г.	39 888	14 620	55 490
1 квартал 2022 г.	41 004	15 006	56 958
2 квартал 2022 г.	42 325	15 488	58 163

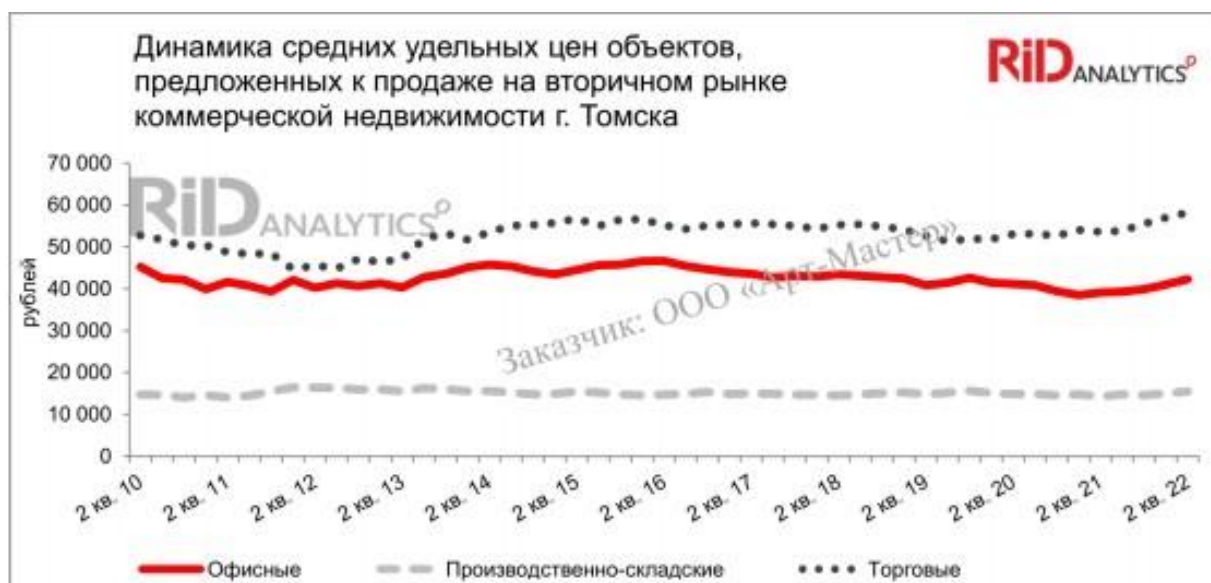
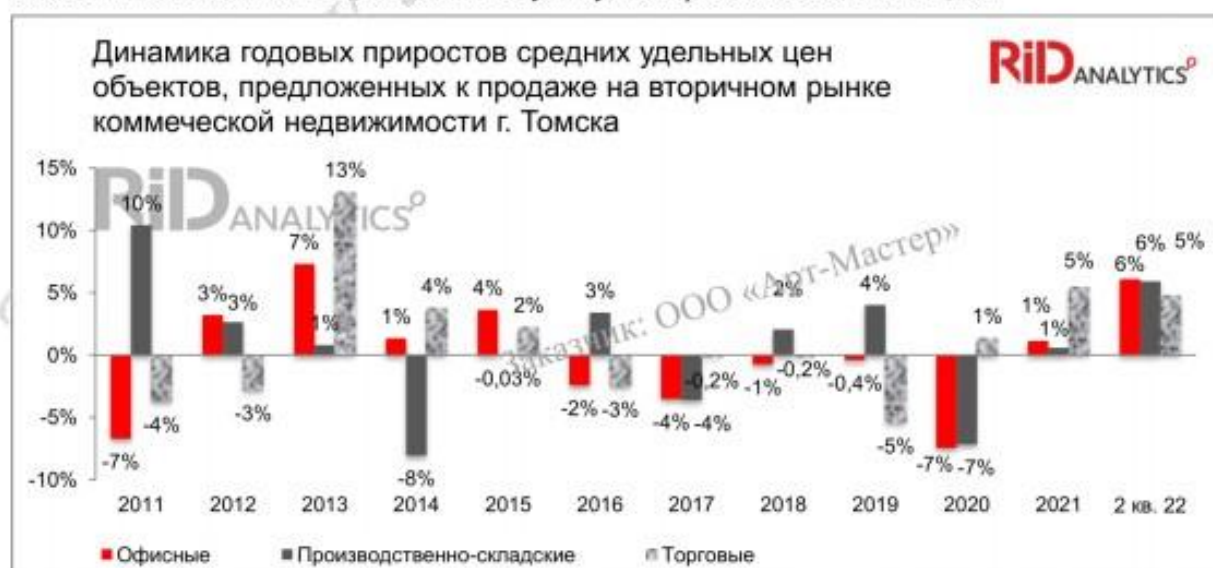


Таблица 9. Динамика приростов средних удельных цен продажи по разным типам объектов, в процентах к предыдущему указанному в таблице периоду

RiD ANALYTICS	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.*	-0,8%	+3,9%	-2,7%
4 квартал 2015 г.*	3,6%	-0,03%	2,2%
4 квартал 2018 г.*	-0,7%	2,1%	-0,2%
4 квартал 2019 г.	-0,4%	4,0%	-5,4%
4 квартал 2020 г.	-7,4%	-7,2%	1,4%
3 квартал 2021 г.	-0,4%	1,6%	2,3%
4 квартал 2021 г.	1,5%	-1,0%	3,1%
1 квартал 2022 г.	2,8%	2,6%	2,6%
2 квартал 2022 г.	3,2%	3,2%	2,1%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

За квартал средние удельные цены предложения выросли по офисным и производственно-складским помещениям на 3,2% по каждому типу, по торговым объектам на 2,1%.



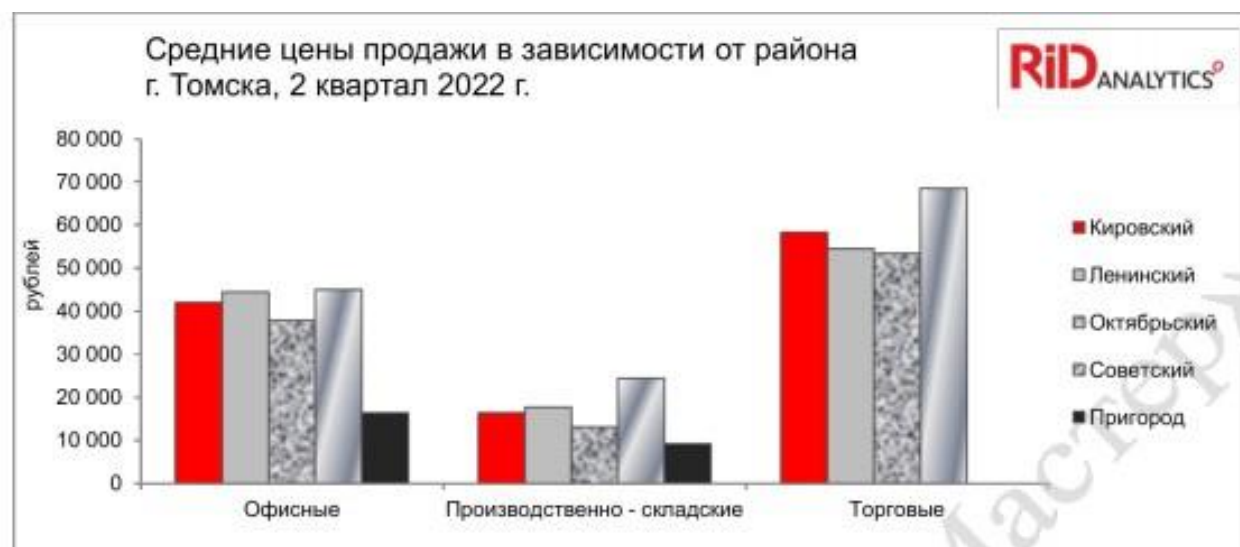


Таблица 16. Динамика средних цен продажи в зависимости от местоположения объектов, руб./кв.м.

RiD ANALYTICS®	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский	Пригород
Офисные					
4 квартал 2010 г.	42 531	50 341	35 121	38 238	-
4 квартал 2015 г.	48 828	45 364	37 754	53 497	18 262
4 квартал 2019 г.	40 173	43 887	39 454	43 728	-
4 квартал 2020 г.	42 456	38 435	35 621	42 133	-
4 квартал 2021 г.	40 393	40 448	35 251	42 011	-
1 квартал 2022 г.	41 267	42 263	36 524	44 074	-
2 квартал 2022 г.	42 042	44 379	37 822	44 914	16 318
Прирост*	1,9%	5,0%	3,6%	1,9%	-
Производственно-складские					
4 квартал 2010 г.	9 354	13 670	16 860	15 067	8 281
4 квартал 2015 г.	16 531	15 433	15 089	25 327	8 000
4 квартал 2019 г.	18 214	16 138	14 214	19 868	8 363
4 квартал 2020 г.	17 190	17 138	12 115	23 533	8 216
4 квартал 2021 г.	15 781	17 371	12 752	22 589	9 135
1 квартал 2022 г.	15 752	17 249	13 010	23 640	9 135
2 квартал 2022 г.	16 299	17 689	13 080	24 414	9 172
Прирост*	3,5%	2,6%	0,5%	3,3%	0,4%
Торговые					
4 квартал 2010 г.	54 775	49 617	42 914	55 810	-
4 квартал 2015 г.	61 494	56 409	51 514	60 038	36 132
4 квартал 2019 г.	53 638	49 307	51 101	56 044	28 413
4 квартал 2020 г.	54 846	48 172	54 575	58 830	31 032
4 квартал 2021 г.	55 530	51 861	52 371	64 798	-
1 квартал 2022 г.	58 120	53 872	52 660	66 668	-
2 квартал 2022 г.	58 294	54 403	53 366	68 498	-
Прирост*	0,3%	1,0%	1,3%	2,7%	-

*прирост к предыдущему кварталу

1.6 Зависимость цены продажи от площади объекта

Таблица 17. Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, 2 квартал 2022 г.

Офисные				
RiD ANALYTICS [®]	до 100 м ²	100-250 м ²	250-500 м ²	Более 500 м ²
Число объектов, шт.	103	105	47	34
Доля от общего числа объектов	36%	36%	16%	12%
Средняя цена, руб./кв.м.	50 586	42 954	43 374	40 024
Разница цен*	126%	107%	108%	100%
Производственно-складские				
	до 500 м ²	500-1000 м ²	1000-5000 м ²	Более 5000 м ²
Число объектов, шт.	115	41	56	4
Доля от общего числа объектов	53%	19%	26%	2%
Средняя цена, руб./кв.м.	24 109	17 897	15 418	8 263
Разница цен*	292%	217%	187%	100%
Торговые				
	до 100 м ²	100-200 м ²	200-600 м ²	Более 600 м ²
Число объектов, шт.	206	97	100	34
Доля от общего числа объектов	47%	22%	23%	8%
Средняя цена, руб./кв.м.	70 604	65 324	63 189	48 279
Разница цен*	146%	135%	131%	100%

По малонаполненным группам (менее 3 объектов) данные не приводятся

* в процентах от минимальной цены по строке

Таблица 18. Динамика средних цен объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади объектов, руб./кв.м.

Офисные				
RiD ANALYTICS [®]	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
4 квартал 2010 г.	40 172	39 931	38 599	44 563
4 квартал 2015 г.	48 072	46 428	45 111	45 394
4 квартал 2019 г.	47 443	41 881	37 027	43 594
4 квартал 2020 г.	48 130	44 144	34 916	36 200
4 квартал 2021 г.	53 139	47 235	43 122	33 213
1 квартал 2022 г.	52 745	49 213	43 697	33 458
2 квартал 2022 г.	50 586	42 954	43 374	40 024
Прирост цен*	-4,1%	-13%	-0,7%	20%
Производственно-складские				
Период/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	более 5000 кв. м.
4 квартал 2010 г.	18 620	16 559	10 424	-
4 квартал 2015 г.	20 232	16 903	14 654	11 650
4 квартал 2019 г.	19 274	18 683	16 111	6 371
4 квартал 2020 г.	21 484	22 172	15 607	8 528
4 квартал 2021 г.	22 853	19 671	14 287	11 132
1 квартал 2022 г.	22 478	20 416	14 899	8 334
2 квартал 2022 г.	24 109	17 897	15 418	8 263
Прирост цен*	7,3%	-12%	3,5%	-0,9%
Торговые				
Период/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	более 600 кв. м.
4 квартал 2010 г.	52 933	50 596	49 569	50 222
4 квартал 2015 г.	58 342	55 930	54 345	57 152
4 квартал 2019 г.	51 645	51 807	53 581	50 624
4 квартал 2020 г.	55 054	52 710	56 557	50 022
4 квартал 2021 г.	66 587	64 140	58 196	50 873

Период/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	более 600 кв. м.
1 квартал 2022 г.	68 375	64 117	59 847	50 748
2 квартал 2022 г.	70 604	65 324	63 189	48 279
Прирост цен*	3,3%	1,9%	5,6%	-4,9%

* к предыдущему периоду

1.7 Зависимость цены продажи от площади и местоположения объекта

Таблица 19. Распределение и средние удельные цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от площади и местоположения, 2 квартал 2022 г.

Размер	RID ANALYTICS®	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский	Пригород
Офисные						
до 100 кв. м.	Объем выборки, шт.	12	33	23	34	1
	Миним. цена, руб./кв.м.	24 719	15 000	12 500	23 485	
	Максим. цена, руб./кв.м.	73 016	73 333	87 413	95 238	
	Средняя цена, руб./кв.м.	50 957	48 190	46 307	57 034	
	Ошибка среднего	18%	11%	18%	10%	
100-250 кв. м.	Объем выборки, шт.	24	21	20	39	1
	Миним. цена, руб./кв.м.	15 903	19 643	16 071	16 471	
	Максим. цена, руб./кв.м.	70 833	65 574	64 279	80 952	
	Средняя цена, руб./кв.м.	43 562	45 213	37 509	45 169	
	Ошибка среднего	10%	13%	16%	11%	
250-500 кв. м.	Объем выборки, шт.	10	11	5	20	1
	Миним. цена, руб./кв.м.	19 960	20 690	33 333	19 298	
	Максим. цена, руб./кв.м.	57 314	72 000	50 000	80 957	
	Средняя цена, руб./кв.м.	40 785	43 816	40 249	46 171	
	Ошибка среднего	20%	16%	12%	15%	
более 500 кв. м.	Объем выборки, шт.	8	13	9	4	0
	Миним. цена, руб./кв.м.	17 938	16 500	11 949	10 870	
	Максим. цена, руб./кв.м.	55 099	73 333	56 905	68 000	
	Средняя цена, руб./кв.м.	40 975	43 789	36 322	35 028	
	Ошибка среднего	22%	20%	25%	69%	
Производственно-складские						
до 500 кв. м.	Объем выборки, шт.	20	46	18	30	1
	Миним. цена, руб./кв.м.	7 042	5 721	5 556	13 333	
	Максим. цена, руб./кв.м.	41 667	50 297	31 373	52 493	
	Средняя цена, руб./кв.м.	23 001	26 022	18 631	26 532	
	Ошибка среднего	20%	12%	17%	14%	
500-1000 кв. м.	Объем выборки, шт.	10	17	11	2	1
	Миним. цена, руб./кв.м.	6 048	4 970	4 500		
	Максим. цена, руб./кв.м.	35 587	33 600	34 757		
	Средняя цена, руб./кв.м.	20 497	18 930	15 110		
	Ошибка среднего	29%	22%	29%		
1000-5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	10	28	17	0	1
	Миним. цена, руб./кв.м.	4 871	3 000	3 056		
	Максим. цена, руб./кв.м.	42 308	29 167	23 236		
	Средняя цена, руб./кв.м.	16 112	15 789	14 876		
	Ошибка среднего	46%	17%	19%		
более 5000 кв. м.	Объем выборки, шт.	1	0	2	0	1
	Миним. цена, руб./кв.м.					
	Максим. цена, руб./кв.м.					
	Средняя цена, руб./кв.м.					
	Ошибка среднего					

2 Анализ предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости Томска

2.1 Состав базы данных по рынку аренды коммерческой недвижимости

Во 2 квартале 2022 года выборка для анализа рынка аренды коммерческой недвижимости г. Томска состояла из 1 105 объектов, суммарной площадью 196,1 тыс. кв. м., на общую сумму 96,8 млн. руб.

Таблица 24. Состав базы данных по аренде ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2022 г.

Тип объекта / Показатель	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, кв. м.	Средняя площадь объекта, кв. м.	Суммарная ставка, тыс. руб.
Офисные	527	48%	66 864	127	33 182
Производственно-складские	146	13%	49 320	338	9 348
Торговые	432	39%	79 924	185	54 273
По всем типам	1 105	100%	196 108	177	96 803

Таблица 25. Динамика доли объектов от общего числа, предложенных к аренде

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	40%	19%	41%
4 квартал 2015 г.	49%	18%	33%
4 квартал 2019 г.	37%	23%	40%
4 квартал 2020 г.	44%	18%	38%
4 квартал 2021 г.	43%	16%	41%
1 квартал 2022 г.	43%	17%	40%
2 квартал 2022 г.	48%	13%	39%

Структура объектов, предложенных к аренде на рынке коммерческой недвижимости г. Томска, 2 квартал 2022 г.

RiD ANALYTICS®

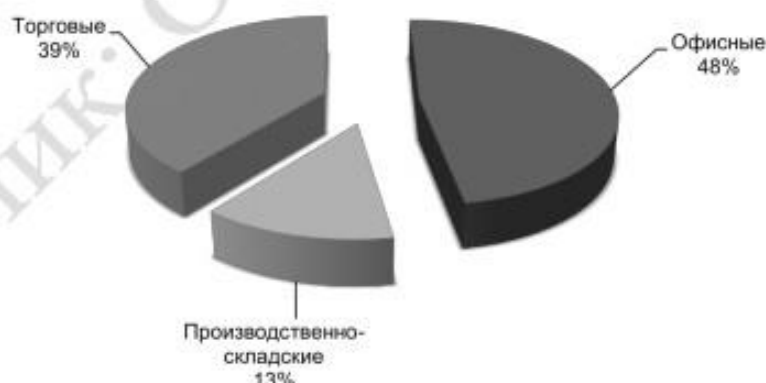


Таблица 26. Динамика средней площади объектов, предложенных к аренде, кв. м.

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
4 квартал 2010 г.	79	565	212	224
4 квартал 2015 г.	97	520	156	195
4 квартал 2019 г.	124	429	128	195
4 квартал 2020 г.	89	301	118	137
4 квартал 2021 г.	129	366	179	188

Период/Тип объекта	Офисные	Производственно – складские	Торговые	По всем типам
1 квартал 2022 г.	136	353	218	206
2 квартал 2022 г.	127	338	185	177

Таблица 27. Динамика объема предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости (к предыдущему указанному в таблице периоду)

Период / Показатель	Число объектов, шт.	Прирост объема предложения	Суммарный метраж, тыс. кв. м	Прирост суммарного метража	Суммарная ставка, млн. руб.	Прирост суммарной ставки
Офисные						
4 квартал 2010 г.*	204	-	16,1	-	6,9	-
4 квартал 2015 г.*	943	1,3%	91,5	-5,0%	45,2	-14%
4 квартал 2019 г.*	184	-49%	22,9	-32%	9,5	-36%
4 квартал 2020 г.	186	1,1%	16,5	-28%	7,4	-22%
4 квартал 2021 г.	429	131%	55,5	236%	26,1	253%
1 квартал 2022 г.	348	-19%	47,2	-15%	22,7	-13%
2 квартал 2022 г.	527	51%	66,9	42%	33,2	46%
Производственно-складские						
4 квартал 2010 г.*	94	-	53,1	-	7,1	-
4 квартал 2015 г.*	360	-9,3%	187,1	-22%	31,1	-20%
4 квартал 2019 г.*	114	-42%	48,9	-36%	8,2	-34%
4 квартал 2020 г.	74	-35%	22,3	-54%	3,9	-52%
4 квартал 2021 г.	164	122%	60,1	170%	10,8	177%
1 квартал 2022 г.	138	-16%	48,7	-19%	9,0	-16%
2 квартал 2022 г.	146	5,8%	49,3	1,3%	9,3	3,5%
Торговые						
4 квартал 2010 г.*	209	-	44	-	23,6	-
4 квартал 2015 г.*	636	-9,3%	99,3	-38%	66,7	-43%
4 квартал 2019 г.*	203	-35%	25,9	-55%	15,7	-56%
4 квартал 2020 г.	157	-23%	18,5	-29%	11,7	-25%
4 квартал 2021 г.	418	166%	75,0	305%	50,0	327%
1 квартал 2022 г.	325	-22%	70,9	-5,4%	47,9	-4,3%
2 квартал 2022 г.	432	33%	79,9	13%	54,3	13%
По всем типам						
4 квартал 2010 г.*	507	-	114	-	37,6	-
4 квартал 2015 г.*	1 939	-4,4%	377,9	-24%	143,1	-31%
4 квартал 2019 г.*	501	-42%	97,7	-42%	33,4	-47%
4 квартал 2020 г.	417	-17%	57,3	-41%	23,0	-31%
4 квартал 2021 г.	1 011	142%	190,6	233%	86,9	278%
1 квартал 2022 г.	811	-20%	166,8	-12%	79,6	-8,3%
2 квартал 2022 г.	1 105	36%	196,1	18%	96,8	22%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

2.2 Анализ средней арендной ставки 1 кв. м. по типам помещений

Средние ставки рассчитываются как средневзвешенные, т.е. как суммарная общая арендная ставка, деленная на суммарную площадь объектов.

Таблица 28. Статистические показатели базы данных по аренде ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2022 г.

RiD ANALYTICS®	Минимальная ставка, руб./кв.м.	Максимальная ставка, руб./кв.м.	Средняя ставка, руб./кв.м.	Стандартное отклонение ставки 1 кв. м., руб.
Офисные	156	1 950	496	237
Производственно-складские	83	600	190	91
Торговые	227	3 271	679	420

Перед дальнейшим анализом из выборки были удалены объекты – слева, цена кв. м. которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены, справа, цена кв. м. которых более чем на 4 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 2,5% объектов (доверительная вероятность выборки – 97,5%).

Таблица 29. Состав базы данных по объектам, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2022 г.

RiD ANALYTICS®	Число объектов, шт.	Доля от общего числа	Суммарный метраж, кв. м.	Суммарная ставка, тыс. руб.	Максимальная ставка, руб./кв.м.
Офисные	521	48%	66 767	33 016	1 410
Производственно-складские	145	13%	49 295	9 333	417
Торговые	429	39%	79 581	53 368	2 333
По всем типам	1 095	100%	195 643	95 718	2 333

Таблица 30. Статистические показатели базы данных по аренде ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2022 г.

RiD ANALYTICS®	Средняя ставка, руб./кв.м.	Мода удельной ставки, руб.	Медиана удельной ставки, руб.	Ошибка среднего, +/- руб.	Ошибка среднего, +/-
Офисные	495	400	500	18	3,6%
Производственно-складские	189	200	200	14	7,6%
Торговые	671	1 000	700	37	5,5%

Во 2 квартале 2022 г. средняя удельная арендная ставка на рынке коммерческой недвижимости г. Томска составила по офисным помещениям – **495 руб.**, по производственно-складским – **189 руб.**, по торговым – **671 руб.**

Таблица 31. Динамика средних арендных ставок по разным типам объектов, руб./кв.м.

RiD ANALYTICS®	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г.	411	134	531
4 квартал 2015 г.	485	166	655
4 квартал 2018 г.	438	158	596
4 квартал 2019 г.	414	167	594
4 квартал 2020 г.	444	176	632
3 квартал 2021 г.	457	173	678
4 квартал 2021 г.	467	179	663
1 квартал 2022 г.	479	185	671
2 квартал 2022 г.	495	189	671

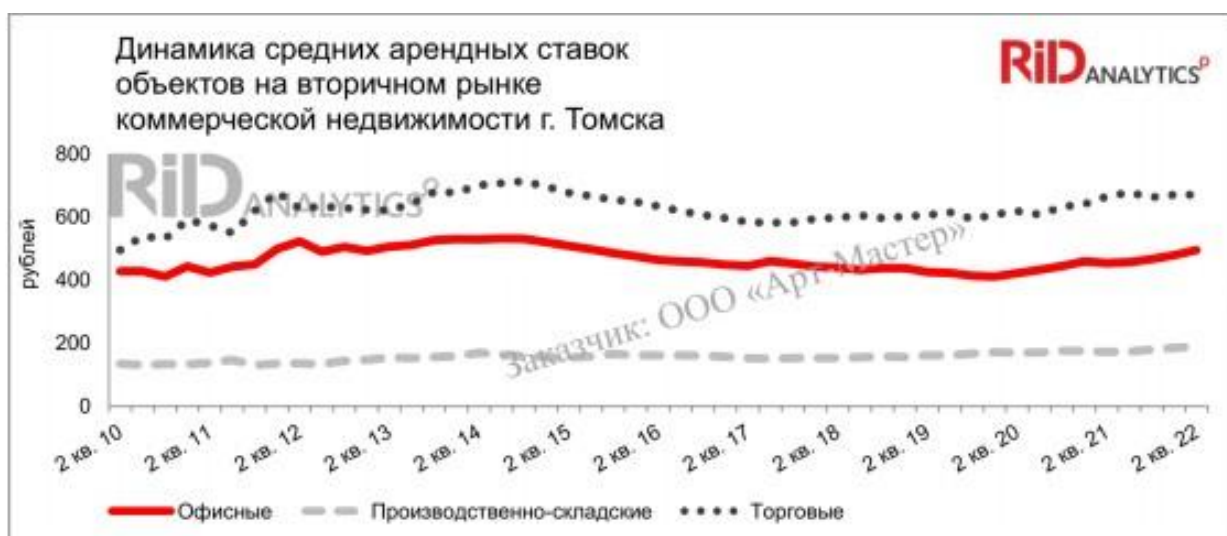
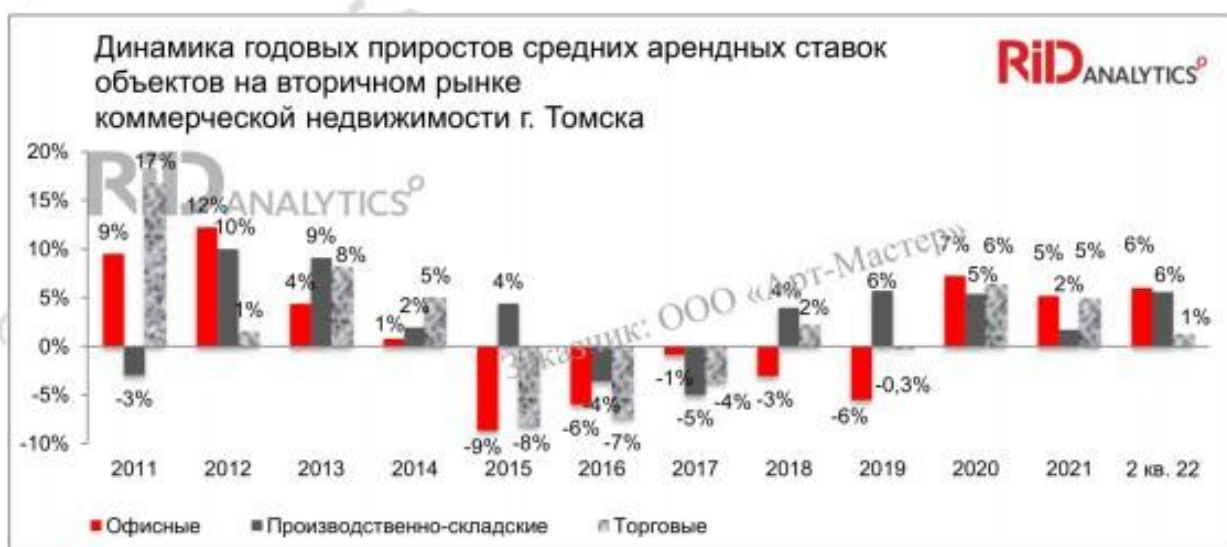


Таблица 32. Прирост средних арендных ставок по разным типам объектов, в процентах к предыдущему периоду, указанному в таблице

RiD ANALYTICS®	Офисные	Производственно – складские	Торговые
4 квартал 2010 г. *	-4,2%	3,1%	-1,5%
4 квартал 2015 г. *	-8,7%	4,4%	-8,3%
4 квартал 2018 г. *	-3,1%	3,9%	2,2%
4 квартал 2019 г.	-5,5%	5,7%	-0,3%
4 квартал 2020 г.	7,2%	5,4%	6,4%
3 квартал 2021 г.	2,9%	-1,7%	7,3%
4 квартал 2021 г.	2,1%	3,6%	-2,2%
1 квартал 2022 г.	2,6%	3,2%	1,2%
2 квартал 2022 г.	3,2%	2,5%	-0,05%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

За квартал средние арендные ставки предложения выросли по производственно-складским и офисным объектам на 2,5% и 3,2% соответственно, по торговым помещениям ставка снизилась на 0,05%.



2.5 Зависимость арендной ставки от местоположения объекта

Таблица 38. Распределение и средние ставки объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Томска в зависимости от района, штук, 2 квартал 2022 г.

RiD ANALYTICS	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский	Пригород
Офисные					
Число объектов, шт.	100	149	120	150	2
Доля от общего числа объектов	19%	29%	23%	29%	0%
Средняя ставка, руб./кв.м.	528	500	415	514	-
Разница ставок (в % от мин. ставки)*	127%	120%	100%	124%	-
Производственно-складские					
Число объектов, шт.	35	51	51	8	-
Доля от общего числа объектов	24%	35%	35%	6%	-
Средняя ставка, руб./кв.м.	177	215	182	156	-
Разница ставок (в % от мин. ставки)*	114%	138%	117%	100%	-
Торговые					
Число объектов, шт.	111	119	97	102	-
Доля от общего числа объектов	26%	28%	23%	24%	-
Средняя ставка, руб./кв.м.	799	596	556	818	-
Разница ставок (в % от мин. ставки)*	144%	107%	100%	147%	-

По малонаполненным группам (менее 3 объектов) данные не приводятся

*Разница ставок без учета объектов в пригороде.

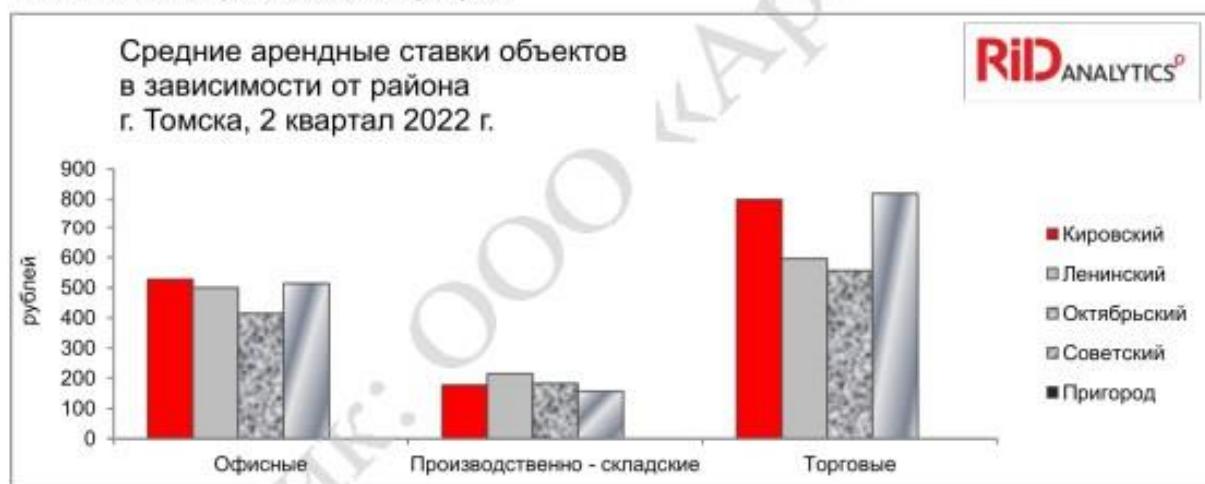


Таблица 39. Динамика средних арендных ставок в зависимости от местоположения объектов, руб./кв.м.

RiD ANALYTICS	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский	Пригород
Офисные					
4 квартал 2010 г.	391	390	412	442	-
4 квартал 2015 г.	543	446	417	535	427
4 квартал 2019 г.	471	418	332	476	-
4 квартал 2020 г.	452	436	376	471	927
4 квартал 2021 г.	497	488	410	474	927
1 квартал 2022 г.	515	486	409	492	927
2 квартал 2022 г.	528	500	415	514	-
Прирост*	2,5%	2,9%	1,5%	4,5%	-
Производственно-складские					
4 квартал 2010 г.	148	147	123	126	70
4 квартал 2015 г.	183	183	143	235	91
4 квартал 2019 г.	185	153	165	176	-

RiD ANALYTICS[®]	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский	Пригород
4 квартал 2020 г.	176	171	183	167	-
4 квартал 2021 г.	165	197	172	154	-
1 квартал 2022 г.	167	206	176	153	-
2 квартал 2022 г.	177	215	182	156	-
Прирост*	6,0%	4,4%	3,4%	2,0%	-
Торговые					
4 квартал 2010 г.	518	566	422	600	-
4 квартал 2015 г.	721	615	617	712	619
4 квартал 2019 г.	711	599	493	656	-
4 квартал 2020 г.	746	584	461	757	-
4 квартал 2021 г.	770	614	510	836	-
1 квартал 2022 г.	791	598	531	826	-
2 квартал 2022 г.	799	596	556	818	-
Прирост*	1,0%	-0,3%	4,7%	-1,0%	-

*прирост к предыдущему кварталу

2.6 Зависимость арендной ставки от площади объекта

Таблица 40. Распределение и средние ставки объектов, предложенных к аренде, в зависимости от их площади, 2 квартал 2022 г.

Офисные				
RiD ANALYTICS[®]	до 100 м ²	100-250 м ²	250-500 м ²	Более 500 м ²
Число объектов, шт.	333	115	48	25
Доля от общего числа объектов	64%	22%	9%	5%
Средняя ставка, руб./кв.м.	543	462	491	495
Разница ставок*	118%	100%	106%	107%
Производственно-складские				
	до 500 м ²	500-1000 м ²	1000-5000 м ²	Более 5000 м ²
Число объектов, шт.	108	27	10	-
Доля от общего числа объектов	74%	19%	7%	-
Средняя ставка, руб./кв.м.	206	194	165	-
Разница ставок*	125%	118%	100%	-
Торговые				
	до 100 м ²	100-200 м ²	200-600 м ²	Более 600 м ²
Число объектов, шт.	230	82	94	23
Доля от общего числа объектов	54%	19%	22%	5%
Средняя ставка, руб./кв.м.	809	795	667	569
Разница ставок*	142%	140%	117%	100%

По малонаполненным группам (менее 3 объектов) данные не приводятся

* в процентах от минимальной ставки по строке

Таблица 41. Динамика средних ставок объектов, предложенных к аренде на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади объектов, руб./кв.м.

Офисные				
RiD ANALYTICS[®]	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
4 квартал 2010 г.	446	379	353	-
4 квартал 2015 г.	502	449	497	493
4 квартал 2019 г.	494	441	418	347
4 квартал 2020 г.	522	463	372	378
4 квартал 2021 г.	533	467	465	420
1 квартал 2022 г.	526	492	502	414
2 квартал 2022 г.	543	462	491	495
Прирост*	3,2%	-6,1%	-2,2%	20%

3 Анализ предложения на рынке земельных участков Томска

3.1 Состав базы данных на рынке земельных участков

В данном разделе мы публикуем данные о земельных участках на территории Томска, предлагаемых к продаже. Часть предлагаемых участков пусты, часть имеют на территории строения – как правило, в ветхом состоянии. В данном исследовании наличие мощностей по электричеству, водоснабжению не учитывались. Земельные участки в аренде, под строительство коттеджей и частных домов, а также с сельскохозяйственным назначением не рассматривались.

Цены приведены в пересчете на 1 кв. м. (1/100 соток, или 1/10 000 гектара).

Таблица 47. Динамика характеристики объема выборки на рынке земельных участков ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ

	Объем предложения, штук	Прирост объема предложения	Суммарная площадь, кв. м.	Прирост суммарной площади	Средняя площадь участка, кв. м.	Суммарная стоимость участков, млн. руб.	Прирост суммарной стоимости
4 квартал 2015 г.*	40	-13%	251 979	-34%	6 299	304,1	-33%
4 квартал 2019 г.*	35	-31%	247 773	-30%	7 079	384,3	-24%
4 квартал 2020 г.*	21	-40%	154 885	-37%	7 375	246,0	-36%
4 квартал 2021 г.*	31	48%	256 138	65%	8 263	451,8	84%
1 квартал 2022 г.	26	-16%	174 218	-32%	6 701	289,0	-36%
2 квартал 2022 г.	20	-23%	119 962	-31%	5 998	201,6	-30%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

3.2 Анализ средней цены предложения земельных участков

Таблица 48. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2022 г.

	Значения
Минимальная цена, руб./кв.м.	255
Максимальная цена, руб./кв.м.	17 500
Средняя цена, руб./кв.м.	1 681
Стандартное отклонение цены за 1 кв. м., руб.	4 652

Для дальнейшего анализа выборка была нормирована по цене за 1 кв.м. Слева были удалены объекты, цена кв. м. которых более чем на 2 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены, справа были удалены объекты, цена кв. м. которых более чем на 4 величины стандартного отклонения отличалась от средней цены. Согласно статистическому анализу, при этом из базы убирается не более 2,5% объектов (доверительная вероятность выборки – 97,5%).

Таблица 49. Состав базы данных по земельным участкам, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2 квартал 2022 г.

	Значения
Число объектов, шт.	20
Средняя цена продажи, руб./кв.м.	1 681
Мода удельной цены, руб.	—*
Медиана удельной цены, руб.	2 136

*невозможно определить моду удельной цены, так как все значения имеют одинаковую частоту повторений

Таблица 50. Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике

RiD ANALYTICS®	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена руб./кв.м.	Максимальная цена руб./кв.м.	Средняя цена продажи руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
4 квартал 2015 г.*	39	73	14 667	1 096	6,7%
4 квартал 2018 г.*	48	133	10 320	1 244	1,9%
4 квартал 2019 г.*	33	31	10 320	1 306	5,0%
4 квартал 2020 г.*	21	80	19 000	1 589	22%
3 квартал 2021 г.*	36	70	18 832	1 585	-0,3%
4 квартал 2021 г.	31	143	18 832	1 764	11%
1 квартал 2022 г.	26	100	18 868	1 659	-6,0%
2 квартал 2022 г.	20	255	17 500	1 681	1,3%

* прирост к 4 кварталу предыдущего года

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости во 2 квартале 2022 г. увеличилась на 1,3% и составила **1 681** руб. за 1 кв. м. Значительные колебания средней цены связаны с небольшим объемом выборки.

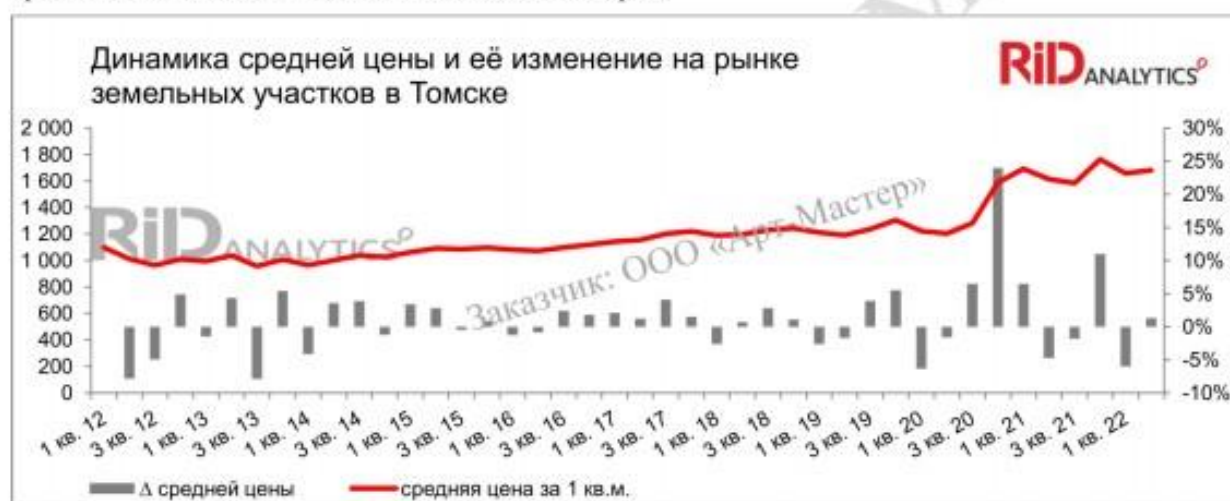


Таблица 51. Распределение и средние цены земельных участков по районам города, 2 квартал 2022 г.

RiD ANALYTICS®	Число земельных участков, штук	Доля земельных участков	Средняя цена руб./кв.м.	Разброс цен, от минимальной цены
Кировский	6	30%	1 483	100%
Ленинский	3	15%	1 602	108%
Октябрьский	6	30%	2 503	169%
Советский	2	10%	-	-
Пригород	3	15%	570	-

Примечание: по малонаполненным группам данные не приводятся. Разброс цен приведен без учета объектов в пригороде.

Таблица 52. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от района, в динамике, руб./кв.м.

RiD ANALYTICS®	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Советский	Пригород
4 квартал 2015 г.	7 508	2 275	2 419	10 235	285
4 квартал 2019 г.	1 501	879	2 065	-	332
4 квартал 2020 г.	1 031	-	2 764	-	591
4 квартал 2021 г.	2 203	1 589	2 178	4 364	732
1 квартал 2022 г.	1 324	1 687	2 063	4 364	760
2 квартал 2022 г.	1 483	1 602	2 503	-	570
Прирост*	12%	-5,0%	21%	-	-25%

* к предыдущему кварталу

Таблица 53. Распределение и средние цены земельных участков в зависимости от их площади, 2 квартал 2022 г.

RID ANALYTICS [®]	Число объектов	Доля от общего числа	Средняя цена, руб./кв.м.	Цена в процентах от минимальной цены
До 1 тыс. кв. м.	5	25%	6 131	954%
От 1 до 5 тыс. кв. м.	10	50%	4 305	670%
От 5 до 10 тыс. кв. м.	1	5%	-	-
От 10 до 30 тыс. кв. м.	3	15%	643	100%
Более 30 тыс. кв. м.	1	5%	-	-

Таблица 54. Средние цены земельных участков, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости в зависимости от площади, в динамике, руб./кв.м.

RID ANALYTICS [®]	До 1 тыс. кв. м.	От 1 до 5 тыс. кв. м.	От 5 до 10 тыс. кв. м.	От 10 до 30 тыс. кв. м.	Более 30 тыс. кв. м.
4 квартал 2015 г.	6 511	3 292	1 568	-	139
4 квартал 2019 г.	2 898	1 063	799	378	1 900
4 квартал 2020 г.	5 482	2 506	-	734	-
4 квартал 2021 г.	3 420	5 535	3 314	1 243	-
1 квартал 2022 г.	4 746	4 146	3 314	786	-
2 квартал 2022 г.	6 131	4 305	-	643	-
Прирост*	29%	3,8%	-	-18%	-

* к предыдущему кварталу

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

8.1. Используемая терминология при определении рыночной стоимости

Недвижимость (объект недвижимости, недвижимое имущество) определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней.

Земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Улучшения - это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления, увеличивающие его рыночную стоимость.

Частная собственность на землю имеет несколько разновидностей:

- личная собственность граждан;
- общая совместная собственность;
- долевая собственность; собственность юридических лиц.

Право собственности на землю может быть приобретено гражданами и их объединениями за плату или безвозмездно из земель государственной или муниципальной собственности.

Законодательством предусмотрено как единоличное пользование землей гражданами, так и совместное. Если земля находится в собственности двух или более лиц, то она принадлежит им на праве общей собственности, являющейся разновидностью частной собственности. Существует два вида общей собственности: долевая собственность - когда земельный участок находится в общей собственности с определением доли каждого из собственников и совместная собственность - земельный участок находится в общей собственности без определения таких долей.

Собственность юридических лиц на земельные участки приравнивается к частной форме собственности. На основе действующего земельного законодательства разрешено иметь и приобретать земельные участки на праве собственности любым юридическим лицам, кроме иностранных юридических лиц и международных организаций, которые могут иметь земельные участки только на правах аренды.

Государственной собственностью на землю является земельная собственность Российской Федерации и субъектов РФ (собственность республик, краев, областей, автономных областей, автономных округов), ст. 214 ГК РФ.

Наилучшее и наиболее эффективное использование имущества - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически

обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного.
- б) для участка земли с существующими улучшениями.

При окончательном выборе варианта наилучшего и наиболее эффективного использования конкретной собственности руководствуются следующими положениями:

если стоимость участка с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование участка с улучшениями;

если стоимость свободного участка больше стоимости участка с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Оценка – процедура определения стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу; являющаяся сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Объект оценки – совокупность оцениваемых прав на объект недвижимости (объект аренды).

Объект аренды – объект недвижимости, арендная ставка за который определяется в соответствии договором на оценку.

Дата осмотра объекта оценки - календарная дата проведения оценщиком осмотра объекта оценки (если осмотров было несколько, то указывается дата последнего).

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата составления отчета - календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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.

Износ – любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость актива становится меньше стоимости воспроизводства.

Корректировки (поправки) – прибавление или вычитание суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием

конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Срок экспозиции объекта оценки – период времени от даты представления объекта на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

8.2. Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения вопросов по определению рыночной стоимости имущества в соответствии с поставленной целью. При выполнении настоящей работы процедура оценки объектов недвижимости включала в себя:

- получение задания на оценку и заключение договора на проведение оценки;
- контрольное визуальное обследование объекта оценки с целью определения фактического технического состояния, обследование местоположения и прилегающей территории;
- ознакомление с имеющейся технической и проектно-сметной документацией;
- выявление изменений по сравнению с техническим паспортом или генпланом (новые объекты, реконструкция, пристройки, выведенные из эксплуатации аварийные или проданные объекты);
- определение соответствия или несоответствия конкретных технических параметров объекта его фактическому состоянию;
- проведение интервью с собственником по использованию объекта оценки;
- подбор, поиск и изучение информации по аналогам, исследование и анализ тенденций на рынке недвижимости;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования с учетом существующих ограничений и типичности использования недвижимости для района расположения объекта оценки;
- определение (расчет известными методами) рыночной стоимости объекта оценки;
- составление (оформление) отчета об оценке объекта в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ в его последней редакции Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.

Методические основы проведения работ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основными документами при проведении настоящей работы являлись:

Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в последней редакции.

Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст (части первая, вторая, третья). – М.:ИКФ «ЭКМОС», 2004 г.

Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

Земельный Кодекс Российской Федерации.

Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299, ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014

ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 определяют общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности общие принципы.

ФСО № 7 дополняет и конкретизирует, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Характеристика подходов и методов к оценке объекта недвижимости

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития

России от 20.05.15 г. № 297, 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 необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

На основе обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке определяется итоговая стоимость объекта оценки.

Затратный подход

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на производство объекта

оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. То есть затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Главным, метообразующим принципом затратного подхода является принцип замещения, который гласит, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство.

Исходя из данных выше определений, можно определить алгоритм оценки недвижимости с использованием затратного подхода:

Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования;

Определение величины затрат на строительство объекта на дату оценки;

Определение подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли;

Расчет полной восстановительной стоимости улучшений земельного участка как суммы затрат на строительство улучшений и предпринимательской прибыли;

Оценка общего накопленного износа улучшений как суммы физического, функционального и внешнего износа;

Определение остаточной стоимости улучшений земельного участка как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа;

Расчет рыночной стоимости объекта как суммы стоимости прав на земельный участок и остаточной стоимости улучшений.

Ориентируясь на представленный выше алгоритм, оценку стоимости затратным подходом можно представить в виде следующей формулы:

$$PC_{\text{з}} = PC_{\text{зу}} + 33 \text{ (ЗВ)} + \text{ПП} - \text{НИ},$$

Где: $PC_{\text{з}}$ - рыночная стоимость объекта недвижимости в рамках затратного подхода;

$PC_{\text{зу}}$ - рыночная стоимость прав на земельный участок;

33 (ЗВ) - затраты на замещение или восстановление земельного участка;

ПП – прибыль предпринимателя;

НИ - накопленный износ.

В теории затратного подхода к оценке недвижимости накопленный износ трактуется как общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареванием (Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009.- 432 с.).

Прибыль предпринимателя представляет собой вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости (Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009.- 432 с.).

Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифункц}) * (1 - \text{Ивнеш}),$$

где Ифиз - физический износ объекта оценки в долях единицы;

Ифункц - функциональное устаревание объекта оценки в долях единицы;

Ивнеш - внешнее (экономическое устаревание объекта оценки) в долях единицы. При этом под физическим износом строения (здания, сооружения) следует понимать потерю его стоимости за счет естественных процессов старения в результате эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижения физико-механических характеристик объекта - ухудшения, способного отразиться на долговечности, надежности, удобстве, затратах эксплуатации и на эстетических характеристиках объекта (Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009.- 432 с.).

Различают устранимый и неустрашимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа. Устранимый износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом и измеряют затратами на этот ремонт.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается **неустрашимым**. Теоретической основой для его расчета является предположение о линейном уменьшении потребительских качеств строительных элементов и конструкций в течение их срока службы.

Основными методами расчета физического износа являются:

- нормативный (для жилых зданий);
- стоимостной;
- метод срока жизни

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. Он основан на создании дефектной ведомости и определении процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Данный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Метод срока жизни рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Ифиз} = \text{ЭВ} / \text{НСС} * 100 \%,$$

где ЭВ - эффективный возраст объекта;

НСС - нормативный срок службы объекта.

Эффективный возраст определяется как величина, равная фактическому возрасту объекта. Для определения нормативного срока службы используется Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94, утвержденный постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. №359.

Функциональное устаревание (износ) - потеря стоимости улучшений земельного участка вследствие несоответствия их требованиям рынка в целом или по отдельным элементам (Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009.- 432 с.). Различают следующие виды функционального устаревания: устаревание, связанное с отсутствием или недостаточностью какого-либо элемента; устаревание, связанное с наличием лишнего элемента или избыточностью нужного элемента; устаревание, связанное с наличием элемента, требующего замены или модернизации. Функциональное устаревание также подразделяется на два вида - устранимое и неустрашимое. Принцип расчета устранимого функционального устаревания - оценка издержек на его устранение. Принцип расчета неустрашимого функционального устаревания - капитализация потерь доходов, обусловленных этим устареванием.

Внешнее устаревание - это снижение стоимости объекта недвижимости в результате действия внешних по отношению к объекту факторов. Внешнее устаревание может возникнуть в

результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Оно практически не поддается устранению и может быть временным (например, перенасыщенный рынок) или постоянным (например, близость к экологически неблагополучному району).

Сравнительный подход

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу (аренду) имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому. При этом, используя информацию о сделках, оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;

Проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;

Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату и т.д.) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с объектом оценки по элементам сравнения (такие характеристики объектов недвижимости и сделок с ними, которые вызывают изменение цен на недвижимость.) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;

Сведение откорректированных цен значения цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значения стоимости.

В рамках сравнительного подхода можно выделить следующие методы оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод соотнесения цены и дохода:
- метод соотнесения цены и дохода по валовому рентному мультипликатору
- метод соотнесения цены и дохода по общей ставке капитализации;
- Метод линейной алгебры;
- Метод корреляционно-регрессионного анализа.

Метод сравнения продаж используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Не применяется для объектов специального назначения, у которых нет рынка или их рынок ограничен.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$C_0 = \sum W_i \cdot C_{0i}$$

где C_0 - оценка рыночной стоимости объекта оценки,

K - количество аналогов,

Co_i - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i - вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки, сумма вкладов равна 1.

Основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж:

Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки;

Проверка точности и надежности собранной информации, сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки;

1. Внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках с использованием следующих методов:

методы, основанные на анализе парных продаж;

экспертные методы расчета;

статистические методы.

2. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Преимущества метода:

- при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие и легко объяснимые результаты оценки стоимости;
- при ограниченном количестве данных метод позволяет получить диапазон, в котором может находиться искомая стоимость, что является проверкой при использовании других методов оценки.

Метод соотношения цены и дохода основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости. В зависимости от вида приносимого недвижимостью дохода можно использовать валовый рентный мультипликатор (ВРМ) и общую ставку капитализации (ОСК).

Валовый рентный мультипликатор – это показатель, отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный валовый доход. Выделяют следующие этапы оценки в рамках данного метода:

Оценивается валовый доход объекта оценки (потенциальный или действительный);

На основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;

Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;

По каждому аналогу рассчитывается ВРМ;

Определяется итоговый ВРМ как средняя или средневзвешенная величина расчетных ВРМ по всем аналогам;

Рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки как произведение среднего ВРМ и валового дохода объекта оценки.

Метод достаточно прост, но требует соблюдения таких условий, как наличие развитого и активного рынка недвижимости, возможность получения достоверной рыночной и экономической информации. К недостаткам метода можно отнести невозможность достижения полной сопоставимости объекта оценки аналогов, а также влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов.

Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Общая ставка капитализации определяется на основе анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам. Основные этапы расчета стоимости объекта недвижимости при помощи общей ставки капитализации могут быть следующие:

Рассчитывается чистый операционный доход объекта оценки;

На основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов объекта оценки, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;

Вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с объектом оценки;

По каждому объекту рассчитывается ОСК;

Определяется итоговое значение ОСК как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ОСК по всем аналогам;

Рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как отношение чистого операционного дохода объекта оценки к итоговому значению ОСК.

Метод линейной алгебры применяется в случае, если число отобранных объектов-аналогов на единицу превышает число ценообразующих факторов, по которым производится сравнение объекта оценки с аналогами. В этом случае для оценки рыночной стоимости объект оценки последовательно сравнивается с каждым из отобранных объектов-аналогов и составляется система алгебраических уравнений. Основным недостатком данного метода является проблема измерения качественных ценообразующих факторов, так как описанный способ применим для определения корректирующих поправок только для факторов, которые могут быть измерены или подсчитаны, поэтому важным условием успеха является возможность формализовать информацию, не поддающуюся количественному измерению.

Метод корреляционно-регрессионного анализа может использоваться, если количество аналогов (сопоставимых объектов) в 5-10 раз больше, чем факторов стоимости (элементов сравнения). Это же требование распространяется на другие задачи: установление связи между стоимостью и потребительскими параметрами объекта, обоснование расчета корректирующих индексов, выяснение трендов цен и т.п. Выполнение данного требования необходимо для того, чтобы уменьшить вероятность работы с выборкой данных, которая не удовлетворяет требованию нормальности распределения случайных величин. Применение корреляционного анализа предъявляет к исходной информации определенные требования: статистическая выборка объектов должна быть однородной в функциональном и конструктивно-технологическом отношении; статистическая выборка объектов должна быть достаточно многочисленной; исследуемый стоимостной показатель – результирующая переменная (цена, себестоимость) должен быть приведен к одним условиям его исчисления у всех объектов в выборке; факторные переменные должны быть измерены достаточно точно, они должны быть независимы или минимально зависимы.

Корреляционный анализ в общем случае включает следующие этапы:

- формирование выборки однородных объектов и сбор исходной информации об этих объектах; отбор основных факторов, влияющих на результирующую переменную;
- проверка выборки на нормальность;
- принятие гипотезы о форме связи;
- математическая обработка данных;
- получение корреляционной модели;
- оценка ее статистических показателей;
- проверочные расчеты с помощью корреляционной модели;
- анализ результатов.

Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости т.к. предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Доходный подход

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297, доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, будет генерировать недвижимость в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Источник дохода может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива.

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и

другую недвижимость в различных ее вариациях - от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения.

Основные принципы оценки доходной недвижимости - принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания является главным метообразующим принципом доходного подхода и гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен аналогичный объект с аналогичной доходностью.

В рамках доходного подхода различают следующие методы, в основе которых лежит оценка чистого операционного дохода и ставки капитализации или дисконтирования:

1. Метод прямой капитализации доходов;
 2. Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (метод капитализации потенциальных доходов):
- метод дисконтирования денежных потоков
 - метод капитализации доходов по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации дохода - метод оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного годового дохода в стоимость путем деления его на ставку капитализации, полученную на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

В общем случае оценка рыночной стоимости с использованием метода прямой капитализации включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

Оценивается потенциальный валовый доход. Делается это на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сопоставимых объектов;

Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта недвижимости и потери при сборе платежей. Уменьшение потенциального валового дохода на величину потерь дает величину действительного валового дохода;

Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами;

Определяется прогнозируемый чистый операционный доход посредством уменьшения действительного валового дохода на величину операционных расходов;

Рассчитывается коэффициент капитализации одним из следующих методов:

- метод рыночной выжимки
- метод кумулятивного построения (суммирования)
- метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы)
- метод инвестиционной группы
- метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат
- метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала)

Стоимость недвижимого имущества определяется посредством деления величины прогнозируемого чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Преимущества метода: данный метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип построения которого-

предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости. Учитываются специфические особенности объекта недвижимости: местоположение, размер, потенциальная доходность.

Недостатки метода: применение данного метода затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках. Не рекомендуется использовать, если объект не достроен, не вышел на уровень стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал - метод оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, основанный на преобразовании всех денежных потоков как сальдо реальных денег, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Данный метод имеет две разновидности - метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод дисконтирования денежных потоков представляет собой метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором отдельно дисконтируются денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод применяется, если:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Определение обоснованной рыночной стоимости с использованием метода дисконтированных денежных потоков можно разделить на несколько этапов:

Составляется прогноз потока будущих доходов в период владения объектом недвижимости;

Рассчитывается стоимость оцениваемого объекта недвижимости на конец периода владения, т.е. стоимость предполагаемой продажи (реверсии), даже если в действительности продажа не планируется;

Выводится ставка дисконта для оцениваемой недвижимости на существующем рынке одним из следующих методов:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга

Производится приведение будущей стоимости доходов в период владения и прогнозируемой стоимости реверсии к текущей стоимости.

Ставка дисконтирования представляет собой ставку процента, которая используется для приведения всех прогнозируемых расходов, связанных с созданием или преобразованием оцениваемого актива, и доходов, которые по расчетам он будет генерировать в будущем, к дате оценки этого актива.

Метод капитализации дохода по расчетным моделям - метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный годовой доход преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем. Расчетные модели капитализации применяются только для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью. Среди многообразия регулярно изменяющихся потоков дохода выделяют: постоянный доход, линейно изменяющийся доход, экспоненциально изменяющийся доход.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

Каждый из этих подходов приводит к получению ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надежные.

Особенности оценки стоимости земельных участков

Земля - базисная составляющая любой недвижимости. И хотя в большинстве сделок, связанных с объектами недвижимости, стоимость земельных участков скрыта за интегральными ценами каждого имущественного комплекса, необходимость самостоятельной оценки этих участков диктуется рядом важных практических обстоятельств:

Определение рыночной стоимости земельного участка - начальный этап затратного подхода оценки любого объекта недвижимости. Без нее невозможно просчитать ни экономические интересы владельца имущества, ни ожидания предполагаемого инвестора.

Во многих субъектах РФ введена система дифференцированного налогообложения земли. В настоящее время налогооблагаемая цена земельных участков устанавливается на нормативной основе, но с принятием Налогового и Земельного кодексов, ожидается переход к определению налогооблагаемой базы от ее рыночной оценки, по кадастровой стоимости.

При страховании имущества возникает необходимость определения рыночной стоимости элементов собственности, подверженных рискам повреждения. В отношении земли и построек действуют различные факторы разрушающего воздействия, последствия которых должны быть индивидуально оценены с точки зрения их возможного влияния на снижение стоимости. Например, для земли предметом страхования могут быть подтопление территории, экологическое загрязнение, эрозия и снижение плодородия почвы, тогда как для зданий - пожара и взрывоопасность, возможность землетрясений и т. п.

Дифференцированная оценка рыночной стоимости земельных участков необходима для обоснования их стартовых цен при конкурсных продажах, акционирования имущества, раздела паев, ипотечного кредитования, определения размеров арендной платы.

Оценка свободного земельного участка - обоснование варианта наилучшего и наиболее эффективного использования любого имущественного комплекса.

До принятия инвестиционного решения возможный покупатель, а следовательно, и ставящий себя на его место оценщик неизбежно размышляют о потенциале стоимости приобретаемого имущества и соразмерности ожидаемого прироста стоимости и дополнительных затрат на улучшение земельного участка в пределах имеющихся ограничений на его освоение.

При покупке свободного участка либо участка с улучшениями типичный покупатель проявляет интерес к тому, каким потенциалом повышения стоимости обладает данный объект. Для анализа перспектив целесообразно рассмотреть следующие факторы:

- Перспективность местоположения;
- Состояние спроса на предполагаемый тип недвижимости;
- Юридические нормы на предполагаемые улучшения;
- Физические характеристики участка;
- Финансовая обоснованность проекта использования.

В нашем случае определялась стоимость земельного участка для конкретного инвестора.

В дальнейшем описании сделаны следующие различия между терминами «земля» и «участок».

Участок - часть территории, соответствующе оборудованная и готовая к использованию в определенных целях.

Земля – необорудованная часть территории без улучшений.

Улучшения, проводимые для создания участка, подразделяются на внешние и внутренние. К внешним улучшениям относится устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей. К внутренним относят планировку, озеленение, асфальтирование, устройство выпусков для подключения инженерных сетей и застройку.

Определение стоимости недвижимости является сложным аналитическим процессом, охватывающим весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, анализа местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки являются основой для формализации и количественного измерения экономических взаимосвязей.

В результате рассмотрения возможных к применению методик и подходов к оценке, оценщик пришел к следующим выводам:

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на цену недвижимости, оценщиками применяются при подходе к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

На основании анализа возможности и целесообразности применения каждого из подходов, а также выбора методик расчетов в рамках каждого подхода в данном отчете оценщик использованы следующие подходы и методы оценки: сравнительный подход.

8.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

8.4.1. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что информированный покупатель не заплатит за актив больше, чем стоимость производства аналогичного актива, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому активу.

Затратный подход использует стоимость воспроизводства в качестве базы, из которой затем вычитаются суммы, отражающие потерю в стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания, приписываемых собственности на дату оценки.

Первым шагом в затратном подходе является выбор подходящего уровня текущей стоимости - полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения. Первым и обычно самым простым способом является использование мультипликатора или тренда для приведения исторической стоимости к настоящему моменту. Этим методом старые величины стоимостей индексируются в свои текущие значения. Способ заключается, во-первых, в определении состава материалов и их количества, использованных в производстве собственности. Затем рассчитываются количество трудозатрат, а также других прямых и косвенных расходов, связанных с производством. После чего количество трудовых и материальных затрат пересчитывается по текущей стоимости, и получается полная стоимость воспроизводства собственности.

Если физически невозможно рассчитать стоимость воспроизводства, потому что некоторые виды материалов уже больше не производятся или это нецелесообразно с точки зрения технологического прогресса, в качестве соответствующей базы для расчетов берется полная стоимость замещения. *Стоимость замещения* получается путем подсчета количества материалов и трудозатрат, качественно и количественно соответствующих современному уровню развития технического прогресса, для замещения полезности оцениваемой собственности.

Как только будет получена полная текущая стоимость (воспроизводства или замещения) собственности надо вычесть физический износ. Физический износ — это потеря стоимости за счёт 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 неустрашимым. 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.

Следующий шаг в затратном подходе - это определение *функционального устаревания*. Функциональный (моральный) износ — это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объёмно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Последний шаг в применении затратного подхода - это определение существующего экономического устаревания. *Экономическое устаревание* — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Итак, основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
- определить восстановительную стоимость улучшений, находящихся на участке;
- определить предпринимательский доход;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Оценка стоимости земельного участка

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

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

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.

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Местоположение участка земли считается основным параметром, определяющим его стоимость.

Стоимость земельного участка рассчитывается сравнительным подходом.

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

- получаемые права,
- финансовые условия продажи,
- условия продажи (обременения),
- дата продажи,
- местоположение,

- физические характеристики объекта.

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

При расчете сравнительным подходом были использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогично функциональной направленности. Для объектов данного типа характерна ориентация покупателя на величину общей площади земельного участка, поэтому в качестве единицы сравнения выбрана 1 кв. м земельного участка.

Корректировка на условия продажи

Земельные участки принадлежат продавцам на праве собственности, корректировка не применялась.

Поправка на уторговывание²

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка,	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83

² <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2161-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2020-goda>

	степени развития общественного транспорта						
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,74	0,93	0,84	0,87	0,82	0,79

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

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

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

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

Оценщик использует корректировку в размере **0,9** согласно представленной выше таблице.

Поправка на дату продажи

Предложения актуальны на дату оценки, введение корректировки не требуется.

Поправка на разрешенное использование не применялась, т.к. разрешенное использование объекта оценки и аналогов: для строительства.

Поправка на местоположение земельного участка

Все объекты-аналоги находятся рядом с объектом оценки

Поправка на площадь земельного участка

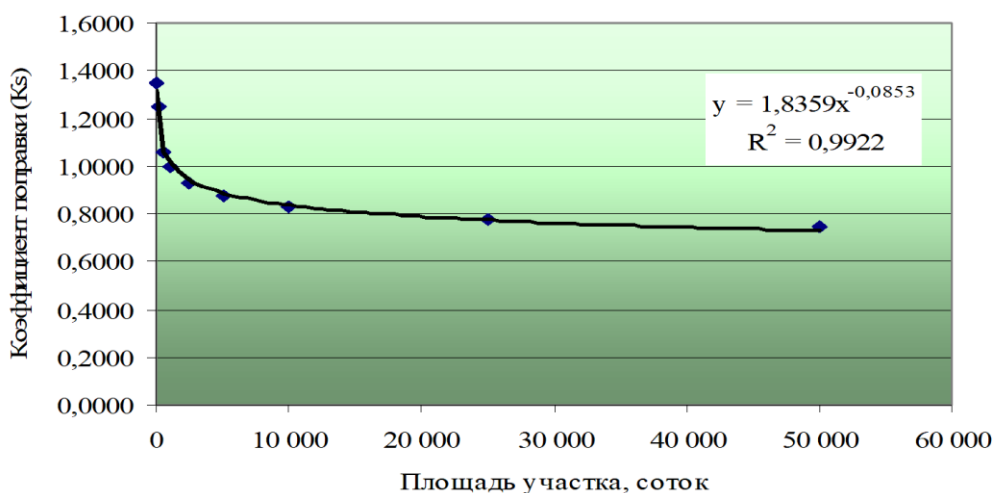
При приобретении недвижимости различных площадей действует принцип оптовой покупки. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка³.

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

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (K_S)
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
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:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

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

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

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

³ 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

Расчет величины корректировок на площадь приведен далее в таблице.

Таблица 8.1.3 Расчет корректировки на площадь для земельного участка

		S	Цена, р.	Цена, р./м2	Коэффициент корректировки на площадь (Ks)	Корректировка на площадь (Кп)
Аналог №1	ул. Лесная	1 500	2 000 000	1333,333	0,98	1,00468609
Аналог №2		800	300 000	375,000	1,04	0,95223333
Аналог №3	ул. Лозовая	1 800	1 600 000	888,889	0,97	1,02043313

Поправка на транспортную доступность (наличие свободного подъезда к участку)

Участки имеют аналогичную транспортную доступность.

Таблица 8.2.5 Расчет стоимости земельного участка площадью 453,9 кв.м. сравнительным подходом

Наименование характеристики	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
<i>Исходные данные</i>				
Дата предложения	22.08.2022	06.08.2022	07.08.2022	08.08.2022
Район, НП	г. Томск, с. Дзержинское	г. Томск, с. Дзержинское	г. Томск, с. Дзержинское	г. Томск, с. Дзержинское
Улица, ориентир, кадастровый №	ул. Лесная, 31	ул. Лесная		ул. Лозовая
право	собственность	собственность	собственность	собственность
Коммуникации	есть	есть	есть	есть
Разрешенное использование	Ведение личного подсобного хозяйства	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Площадь ЗУ, кв. м	1420	1 500	800	1 800
Цена предложения, руб.		2 000 000	300 000	1 600 000
Стоимость 1 м², руб.		1 333,33	375,00	888,89
Источник информации		www.tomsk.ru09.ru	www.tomsk.ru09.ru	www.tomsk.ru09.ru
Корректировки (%)				
На право аренды	-	1	1	1
На возможность торга	-	0,9	0,9	0,9
На дату предложения	-	1	1	1
На разрешенное использование	-	1	1	1
На местоположение	-	1	1	1
На площадь	-	1,00468609	0,952233	1,02043313
На наличие построек	-	1	1	1
Транспортная доступность	-	1	1	1
Наличие улучшений	-	1	1	1
Общий удельный коэффициент	-	0,904	0,857	0,918
Скорректированная стоимость 1 м², руб.	-	1205,62	321,38	816,35
Весовые коэффициенты	1,00	0,334	0,333	0,333
Значения весов		402,68	107,02	271,84
Стоимость 1 м², руб.		781,54		

Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 110 000,00
Стоимость доли в праве ½, руб.	$1\,110\,000 \cdot 0,81 / 2 = 450\,000$

Стоимость ½ доли в праве на земельный участок из земель населенных пунктов общей площадью 1420 кв.м., кадастровый номер 70:14:0102002:536, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Лесная, 31 составляет 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей.

Определение полной восстановительной и остаточной стоимости строений и сооружений

Определение стоимости воспроизводства производится с использованием метода сравнительной стоимости единицы. Метод сравнительной стоимости единицы применим к стандартным типовым сооружениям, каким и является оцениваемый объект. Он основан на выборе базовых единиц унифицированных показателей потребительской полезности объекта недвижимости. К таким показателям принято относить 1 м² общей и полезной площади, 1 м³ объема и т.п. Базовые единицы берутся из Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений различных отраслей народного хозяйства.

По сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (или другим изданиям аналогичного назначения) подбирается аналог с характеристиками, наиболее близкими к характеристикам оцениваемого здания или сооружения. Корректирующие коэффициенты (индексы), утвержденные Госстроем России, позволяют пересчитать стоимость в базисные цены на 1 января 1984.

В данной оценочной экспертизе при определении полной восстановительной стоимости зданий и сооружений методами восстановления и замещения использовалась информационная база Сборников:

- Укрупненных показателей восстановительной стоимости;
- Индексы цен в строительстве, сборник «КО-ИНВЕСТ» выпуск № 168 (июль) 2022 год.

Стоимость объекта оценки рассчитана по формуле:

$$C_0 = C_{\text{им.}} \times V \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5, \text{ где}$$

C_0 – стоимость объекта оценки;

$C_{\text{им.}}$ – стоимость единицы измерения аналога в ценах 1969 г. (базовая) по сборнику УПВС;

V – единица измерения объекта недвижимости (м, км., кв.м., куб.м. и др.);

K_1 – коэффициент перехода к ценам 1984 г.;

K_2 – коэффициент перехода к текущим ценам (на момент оценки) по сборнику «КО-ИНВЕСТ» выпуск №165 (февраль) за 2021 год;

K_3 – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (для специализированной недвижимости прибыль инвестора принята в размере 5,85%);

K_4 – коэффициент, учитывающий НДС в размере 20%;

K_5 – прочие поправочные коэффициенты.

Томская область относится к 1-му 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) строений» коэффициент пересчета цен 1969 года в цены 1984 года для аналогичных объектов составляет 1,18.

Для получения обоснованного вывода о стоимости воспроизводства строений и сооружений оценщик обязан учесть величину предпринимательской прибыли, характерную для соответствующего сектора экономики. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика, она отражает затраты на организацию и управление строительством, расчеты за проектно-изыскательские работы, общий надзор и риск, связанный со строительством. Требуемый уровень дохода колеблется от 5 до 50% от затрат на строительство. В данном расчете восстановительной стоимости **сооружений** доход в виде предпринимательской прибыли не учитывается. Как правило, инженерные сети (водопровод, скважины и т.д.) ранее строились за счет средств муниципалитета и предназначены были для обслуживания нужд города. Поэтому в сметную (восстановительную) стоимость инженерных сетей

и прочих сооружений уже включена нормативная сметная прибыль (средняя отраслевая норма сметной прибыли для нового строительства составляет 65% от фонда оплаты труда рабочих).⁴ Для нежилых зданий величина предпринимательской прибыли принята Оценщиком в размере 5,85%.

Подбор аналога осуществляется по ряду близких параметров: функциональное назначение и объемные характеристики объекта, конструктивное исполнение, материал и инженерно-техническое оснащение, а также прочие характеристики.

2. С использованием выбранного аналога оцениваемого объекта по соответствующему Сборнику выбирается стоимость единицы измерителя объекта в масштабе цен, указанном в Сборнике.

3. Рассчитывается полная восстановительная стоимость оцениваемого объекта на дату проведения оценки.

4. Оценка износов. В соответствии с затратным методом должны быть учтены три вида износов: физический, функциональный и внешний.

Физический износ здания или сооружения возникает в результате воздействия на конструктивные элементы объекта природно-климатических факторов внешней среды.

Для расчета физического износа здания или сооружения был определен износ по каждому из его укрупненных конструктивных элементов (фундамент, стены и т.п.). Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$I = q_1 u_1 + q_2 u_2 + \dots + q_n u_n$, где

q_i - удельный вес i -го конструктивного элемента;

u_i - износ i -го конструктивного элемента в %;

n - число основных конструктивных элементов оцениваемого объекта.

5. Определяется остаточная восстановительная стоимость от оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки.

Стоимость воспроизводства/замещения объектов недвижимости рассчитана по формуле:

$$CB = ПСВ * (1 - И_{физ.}/100) * (1 - И_{функц.}/100) * (1 - И_{экон.}/100)$$

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

CB – стоимость воспроизводства;

ПСВ - полная стоимость воспроизводства, руб.;

СЗ – стоимость замещения;

ПСЗ - полная стоимость замещения, руб.;

И_{физ.} - физический износ, в %;

И_{функц.} - функциональный износ, в %;

И_{экон.} - экономический износ, в %.

Определение величины общего износа

Физический износ здания или сооружения возникает в результате воздействия на конструктивные элементы объекта природно-климатических факторов внешней среды.

Для расчета физического износа здания или сооружения был определен износ по каждому из его укрупненных конструктивных элементов (фундамент, стены и т.п.). Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$I = q_1 u_1 + q_2 u_2 + \dots + q_n u_n$, где

q_i - удельный вес i -го конструктивного элемента;

u_i - износ i -го конструктивного элемента в %;

n - число основных конструктивных элементов оцениваемого объекта.

При определении размера износа учитывались рекомендации ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, 1988 г. "Правила оценки физических износов". (Таб. 26.)

Таблица 2 Расчет физического износа

Наименование конструкций	Доля от общей стоимости, %	Фактический физ.износ элемента, %	Признаки износа	Доля физ.износа эл-та в общем физ.износе здания, %
Фундаменты	12	5	фундамент не имеет повреждений, гидроизоляция цоколя нарушена	0,6

⁴ Методические документы в строительстве МДС 81-25.2001.

Стены, перегородки и колонны	5	10	кирпичная кладка не имеет повреждений	0,5
Каркас	17	10	повреждений не обнаружено	1,7
Покрытия и перекрытия	3	10	повреждений не обнаружено	0,3
Кровля	21	10	повреждений и протечек не обнаружено	2,1
Полы	13	10	повреждений не обнаружено	1,3
Проемы	5	10	повреждений не обнаружено	0,5
Отделочные работы	5	30	отделочные работы в мансардном этаже и подвале не выполнены	1,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18	10	повреждений не обнаружено	1,8
Прочие работы	1	10		0,1
ИТОГО:	100			10,40

Функциональный износ – это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с точки зрения его функциональной полезности, по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Различают следующие виды функционального износа:

- ✓ износ исправимый (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление);
- ✓ износ неисправимый (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на восстановление).

Далее по тексту в таблице 3 приведены характеристики функционального устаревания.

Таблица.3 Характеристика функционального устаревания

№ п/п	Характеристика функционального устаревания	Устаревание, %
1	Объект удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Используется оптимально, выполняет свою функцию в полном объеме	0-10
2	Объект вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется дополнение элементов. При незначительных затратах может использоваться оптимально в полном объеме	10-20
3	Объект не вполне удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется замена или модернизации элементов. При осуществлении дополнительных затрат может использоваться по назначению в полном объеме.	20-35
4	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Требуется модернизации или реконструкции.	35-50
5	Объект не удовлетворяет требованиям объемно-планировочных и конструктивных решений. Не используется по назначению, бездействует. Экономически нецелесообразно осуществление затрат на устранение недостатков.	50 и более

Объект оценки не имеет функционального износа.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутных на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Далее по тексту в таблице 4 приведены характеристики функционального устаревания.

Таблица.4 Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка

№ п/п	Характеристика параметров, определяющих экономические факторы рынка	Износ, %
1	Экономические условия способствуют использованию данного вида недвижимости с загруженностью 80-100%. Востребованность продукции (услуги) отрасли и стабильное положение ее на рынке в данном регионе.	0-5

2	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 50-80%. Востребованность продукции (услуги) отрасли.	5-15
3	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30-50%. Низкая востребованность.	15-30
4	Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30% и менее. Невозможность конкуренции в сложившихся условиях, резкое снижение объемов производственной деятельности.	30-45
5	Экономические условия, определяющие использование данного вида недвижимости, делают нецелесообразным, из-за изменившихся условий функционирования данной отрасли производства (услуг), эксплуатацию объекта без значительных капиталовложений или переориентации вида деятельности.	45 и более

У объекта не выявлены признаки внешнего устаревания.

При осмотре установлено следующее состояние объекта незавершенного строительства:

Объект не завершён строительством: у бетонного цоколя отсутствует гидроизоляция, кирпичная кладка крыльца обнажена, отсутствует штукатурный слой. Отделка входного тамбура отсутствует. Отделка подвального этажа отсутствует. Отделка мансардного этажа отсутствует. Ограждение лестничных маршей отсутствует. Облицовка лестничного марша, ведущего на мансардный этаж отсутствует. Мансардный этаж изолирован от остальной части объекта незавершенного строительства, чтобы воспрепятствовать потере тепла в холодное время года.

В следующей таблице сведены фактически выполненные работы по возведению здания, согласно справочнику «Строительный ценник» издательства Томский центр ценообразования в строительстве № 1 (58) 2022:

№ п/п	Наименование работ	Доля затрат в общей стоимости строительства, %
1	фундаменты	8,01
2	Стены ниже отметки 0.00	0,31
3	Стены выше отметки 0.00	8,13
4	Перекрытия	7,25
4	перемычки	1,09
5	отмостка	0,11
6	Устройство крылец	0,35
7	Утепление чердака	2,09
8	Устройство скатной кровли из металлочерепицы	3,40
9	Внутренние отделочные работы	9,80
10	проемы	4,00
11	отопление	2,66
12	Тепловой пункт	0,90
13	Автоматизация теплового узла	0,12
14	Водоснабжение и водоотведение	2,64
15	электроосвещение	8,12
	ИТОГО:	58,98

Таким образом, **степень готовности объекта по состоянию на дату осмотра составляет 58,98%.**

Согласно справочнику «Строительный ценник» издательства Томский центр ценообразования в строительстве № 1 (58) 2022 по состоянию на первый квартал 2022 года стоимость возведения одного квадратного метра жилого дома из газобетонных блоков г. Томске составляет 38 736,16 рублей без учета прочих затрат, непредвиденных расходов и НДС.

Общая площадь возведенного здания составляет 274 кв.м.

Таким образом, стоимость возведенного здания при условии полного завершения строительства составляет: $274 \times 38\,736,16 = 10\,613\,707,84$ рублей.

Стоимость объекта незавершенного строительства с учетом износа и степени готовности составляет: $(10\,613\,707,84 - 10,40\%) \times 0,5898 = 5\,608\,928,54$ рублей.

Поскольку целью настоящего исследования является определение стоимости строительных материалов, из которых возведен объект незавершенного строительства, из полученной суммы необходимо изъять стоимость работ по возведению здания.

Согласно Заклчению эксперта № 02-9/2021, выполненному ООО «ИНКОС» 06 сентября 2021 года затраты на услуги рабочих по возведению объекта незавершенного строительства составляют 1 066 808 рублей.

Стоимость строительных материалов, из которых выполнен объект незавершенного строительства составляет $5\,608\,928,54 - 1\,066\,808 = 4\,542\,120,54$ рублей.

Целью настоящего исследования является определение стоимости доли в праве $\frac{1}{2}$ на объект незавершенного строительства.

Применена корректировка на Долевую собственность индивидуального дома - корректировки на 01.07.2022 года

Корректировки удельной стоимости индивидуального (жилого, дачного, садового) дома на долевую собственность (общую собственность) и полную собственность, корректировки на долю собственности в доме - определены как отношение удельных рыночных цен объектов с долевой собственностью к удельным ценам аналогичных объектов с полной собственностью.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на дом и участок			1,00
2	Все доли в праве на дом и участок <u>при их совместной продаже по согласию всех сособственников</u>			1,00
3	Доля в праве на дом и участок *	0,67	0,92	0,81

* Примечания:

1. При условии соблюдения преимущественного права других сособственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка письменного извещения).
2. Если собственник продаваемой доли фактически занимает общую площадь не менее площади, соответствующей его доле в суммарной жилой площади дома.
3. В расчет стоимости продаваемой площади принимается доля общей площади дома.

Корректировка составляет 0,81

Таким образом, стоимость $\frac{1}{2}$ доли в праве составляет:
 $4\,542\,120,54 * 0,81 / 2 = 1\,839\,558,82$

Округленно стоимость $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на строительные материалы, представляющие собой самовольную постройку, расположенную по адресу: Томская область г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31 по состоянию на дату оценки составляет 1 840 000 рублей.

8.4.2. Сравнительный подход

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.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Поскольку оцениваемый объект является незавершенным строительством жилым зданием, для выполнения работ по оценке объекта оценки сравнительным подходом требуется найти достаточное количество аналогичных объектов недвижимости в сходном состоянии на рынке недвижимости города Томска. В связи с неразвитостью на рынке недвижимости города Томска рынка продажи незавершенных строительством многоквартирных жилых домов и отсутствием соответствующих предложений применение сравнительного подхода невозможно.

Учитывая вышесказанное, Оценщик принимает решение об исключении сравнительного подхода из своих расчетов.

8.4.3. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Ст. 21 ФСО-1 определяет, что Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В своей работе Азгальдов Г.Г. *доктор экономических наук, профессор, главный научный сотрудник ЦЭМИ РАН* пишет

Если учитываются только доходы (денежные потоки завтрашнего (будущего) времени в форме возможных доходов от использования собственности, то все методы оценивания можно объединить в группу завтрашнего подхода.

Данная цитата отражает широко принятое в оценке мнение, что доходный подход отражает ожидания, имеющиеся у субъектов рынка в отношении доходов будущих периодов и связанных с этими доходами рисков. Особенность текущего периода характеризуется тем, что участникам рынка не известны доходы и риски будущих периодов.

В этих условиях никакое исследование текущего рынка не способно прояснить будущие доходы от владения земельным участком и связанные с этим риски.

К специфике применения доходного подхода на изменяющихся рынках можно отнести:

1. Отсутствие адекватной информационной базы данных о рынке.

2. Высокие риски и волатильность, как следствие, высокие допуски при определении ставки дисконтирования, что в совокупности с методом приведения потока доходов к дате оценки с привязкой ко времени дает неопределенность результата оценки.

3. Негативные, а чаще неопределенные тренды денежных потоков при построении прогнозов cash-flow.

Доходный подход не будет использован в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 21 ФСО-1.

Согласование результатов оценки и определение итоговой величины стоимости

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.

По мнению оценщиков, все использованные подходы дали значимые результаты. Но, учитывая тот факт, что потенциальный покупатель будет приобретать оцениваемый объект на открытом и довольно развитом рынке, а также тот факт, что рыночная стоимость в сегодняшней ситуации определяется во многом не столько затратами на создание объекта, а соотношением величины спроса и предложения, оценщик склонен дать больший вес сравнительному подходу как наиболее достоверному, объективному и основанному на реальной рыночной информации. Соответственно, меньший вес склонен придать затратному подходу.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используются пять приведенных ниже критерия, которыми описываются те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Для расчета весов использованных подходов выполняются следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу пять видов баллов в соответствии с пятью критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный	
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	10	0	0	
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	10	0	0	
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя	10	0	0	
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного продавца	10	0	0	
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	10	0	0	
Итого сумма баллов для данного подхода	50	0	0	50
Подход применялся	Да	нет	нет	
Вес подхода, %	50	-	-	

- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Рыночная стоимость объектов недвижимости составляет:

Рыночная стоимость $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на строительные материалы, представляющие собой самовольную постройку, расположенную по адресу: Томская область г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31 по состоянию на дату оценки составляет

1 840 000 (Один миллион восемьсот сорок тысяч) рублей;

Рыночная стоимость $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель населенных пунктов общей площадью 1420 кв.м., кадастровый номер 70:14:0102002:536, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Томская область г. Томск, с. Дзержинское ул. Лесная д. 31 составляет

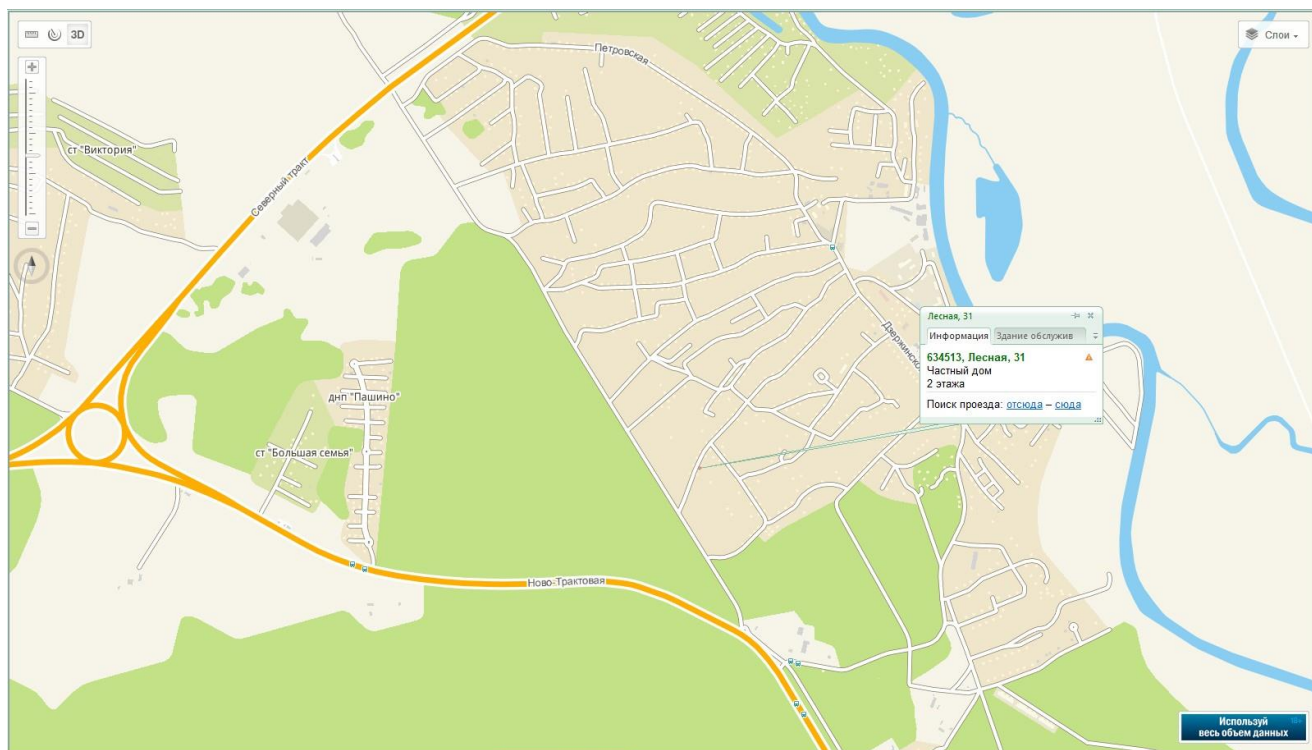
450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей.

Оценщик  Ю.А. Лобов

Эксперт-оценщик  Н.О. Бычков



Приложение 1. Месторасположение объекта оценки



Продам земельный участок
Объявление № 4464382

2 900 000 руб. Распечатать Сообщить об ошибке

Земля
Лесная (село Деряжское)
Кировский район
Площадь участка 15 сот
Тип участка Земельный участок

Есть центральные коммуникации: электричество, газ.

Описание

Собственник. Продам земельный участок с/деревенского, улесная, участок как-то дится на границе села в соснов, один сосед по меже. С остальных сторон сосны. На участке много соров. Питается по желанию. К участку подведен газ, идеальное место под строительство коттеджа отдала для сада в аренду или коммерческой бани. Очень красивое и тихое место. Удобный подъезд, от лагерного сада 10 мин езды. Находящегося участка 70 14 0102002 533 ул.Лесная33



Карта



Условия

2 900 000 руб. (153 333 руб./за сотку)

Объект неактивен... Ищу место Милее... Томск ул.Ракетная... Продам земельный... Калькулятор Томск (август 2022)... ул.с.Деряжское, у... 1006 2022 объект не... Ножицы

<https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4464382>

Продам земельный участок
Объявление № 4770578

1 000 000 руб. Распечатать Сообщить об ошибке

Земля
Лесная (село Деряжское)
Кировский район
Площадь участка 8 сот
Тип участка Земельный участок

Описание

Продам земельный участок площадью 8 соток. Хорошее расположение в непосредственной близости от с. Деряжское. Идеально подойдет под строительство жилого дома с возможностью пропашки. Земля находится не далеко от ст. аэро. жд. Снегирянка, аэро. жд. Подъезд к участку имеется. Стояк электрический находится в 50 метрах от объекта. Непосредственно протекает река аэро. жд. Бурулукан, аэро. жд. Межевание выполнено, в публичной кадастровой карте занесен (кад. номер: 64). Звоните, задавайте вопросы, записывайтесь на просмотр!



Карта



Условия

1 000 000 руб. (125 000 руб./за сотку)

Объект неактивен... Ищу место Милее... Томск ул.Ракетная... Продам земельный... Калькулятор Томск (август 2022)... ул.с.Деряжское, у... 1006 2022 объект не... Ножицы

<https://www.tomsk.ru09.ru/realty?subaction=detail&id=4770578>

WhatsApp X Страница 22.1. Уточнение... X Почта Mail.ru X A67-1006-2020_20210509_Resh... X Заключение эксперта.pdf X Продам земельный участок, Л... X

← → ↺ ⚙ ☆ https://www.toms.ru09.ru/realty/subaction=detail&id=4837440

Сервисы Падает вкладка Популярное AliExpress Импортировать за... Agniate tomsk.ru - новост... ROSODAT/TOMSKЕ... ySazulu - Источни... tomsk.ru09.ru i Том... StanLine Телематика Новосибирский го... Презентационная про... Банк отчетов об...

Продам земельный участок

Объявление 16 4837440

1 600 000 руб. [Распечатать](#) [Сообщить об ошибке](#)

Земля

Логовая
Кировский район
Площадь участка 18 сот
Тип участка Земельный участок

Описание

Продам дом в поселке Держвинского, земельный участок под строительство 18 соток. Электронетрия в доме, центральная вода в ште, газ подведен к участку. В пяти минутах ходьбы остановка общественного транспорта, школа, детский садик. Участок находится в начале улицы Логовая. Свежий воздух. Не далее, чем в 10 км от центра города Томска. Разрешение на строительство земельного участка по документам 18 сотки Дом без отделки, участок ровный, разработан. Все, что нужно для жизни в населенном пункте имеются: детский сад, школа, медицинский пункт, магазины. Горючее предоставляется за отдельную плату. Недалеко от участка находится железнодорожная станция. Сделайте покупку!

Карта

Условия

1 600 000 руб. (88 888 руб. за сотку) Итого:

Объект незавершен... Имущество Милос... Томск ул. Рахмет... Продам земельный... Калькулятор Томск (август 2022) ... ту с Держвинское, у... 1006 2022 объект нес... Носимцы

17:47

Новосёл

Получите карту

ДАРИМ 35 000 БОНУСОВ

за первую покупку по карте «Новосёл»

[Подробнее на сайте stroypark.ru](#)

СТРОЙПАРК Получите 15% скидку на материалы

Агентства недвижимости

ПРОСМОТРЕТЬ [Перспектива24.Томск](#)
Предложений 319

Агентство [Недвижимость](#)
Предложений 944

Агентство [Недвижимость](#)
Предложений 239

Агентство [Недвижимость](#)
Предложений 1946

<https://www.toms.ru09.ru/realty/subaction=detail&id=4837440>