ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»
ИНН 1660085370, КПП 166001001
420012, г. Казань, ул.Бутлерова, д.35
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45,
e-mail: expert_cie@mail.ru

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №47/К-2018

## Рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости: здания общей площадью 1319,7 кв.м. и земельного участка площадью 1425 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10.

| | |
|---|---|
| **Объект оценки:** | **Единый объект недвижимости: здания общей площадью 1319,7 кв.м. и земельного участка площадью 1425 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10.** |
| **Вид стоимости:** | **Рыночная (справедливая)** |
| **Заказчик оценки:** | **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»** |
| **Собственник объекта оценки:** | **Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев** |
| **Оценщики:** | **Носова Ирина Петровна** |
| **Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:** | **ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»** |
| **Дата проведения оценки:** | **С 10.10.2018г. по 12.10.2018г.** |
| **Дата составления отчета:** | **12.10.2018г.** |
| **Дата определения стоимости объекта оценки:** | **12.10.2018г.** |
| **Дата обследования объекта оценки:** | **12.10.2018г.** |
| **Порядковый номер отчета:** | **47/К-2018** |

**Казань-2018**

Генеральному Директору
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Дорогову А.Н.

**Уважаемый Алексей Николаевич**!

На основании Договора № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости: здания общей площадью 1319,7 кв. м. и земельного участка площадью 1425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10.

Вид стоимости - справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации. Назначение оценки - в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «12» октября 2018 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учѐтом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297-299, от 25.09.2014г. №611), а также (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости») в соответствии с Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, от 17.12.2014 № 151н.

Необходимую информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки – «12» октября 2018года составляет:

| № п/п | Наименование объекта | Площадь, кв.м. | Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС) | Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 | 1319,7 | 39 892 000 | 30 228 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60 | 1425 | 8 738 000 | 6 132 |

| № п/п | Наименование объекта | Площадь, кв.м. | Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС) | Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | **Итого** | | **48 630 000** | |

***Рыночная (справедливая) стоимость:***
***48 630 000 рублей***
***Сорок восемь миллионов шестьсот тридцать тысяч рублей***
***Сорок восемь миллионов шестьсот тридцать тысяч рублей***
***й***

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

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

Генеральный директор
ООО «ЦНО «Эксперт» Р.Д.Сафин

Справочно

*Таблица 1* ***Результаты оценки, с применением различных подходов оценки***

| № п/п | Наименование объекта | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Рыночная стоимость, руб. | Рыночная стоимость с учетом округления, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Веса | 13% | 51% | 36% | **100%** | |
| | **Здание** | | | | | |
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 | 38 270 524 | 43 109 168 | 35 919 857 | 39 891 993 | 39 892 000 |
| | **Земельный участок** | | | | | |
| | **Веса** | **0%** | **100%** | **0%** | | |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв.и., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60 | не применяется | 8 737 601 | не применяется | 8 737 601 | 8 738 000 |
| | **Всего** | **38 270 524** | **51 846 769** | **35 919 857** | **48 629 594** | **48 630 000** |

# Содержание.

**СОДЕРЖАНИЕ.....5**

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....7**

1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки..... 7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ..... 8
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки..... 8

**2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....9**

**3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....9**

3.1. Объект оценки..... 9
3.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)..... 9
3.1.2.Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:..... 9
3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки ... 12
3.3. Цель оценки ..... 12
3.4.Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)12
3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки..... 12
3.6. Вид стоимости ..... 13
3.7.Дата оценки..... 13
3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка..... 13
3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки ..... 13

**4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....14**

**5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....14**

**6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....15**

6.1. Сведения о заказчике ..... 15
6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком..... 15
6.3. Сведения об оценщике ..... 15
6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.16

**7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....16**

**8.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....16**

**9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....17**

**10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....17**

**11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....22**

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об: ..... 23
11.1.1. Имущественные права ..... 23
11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки..... 38
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки ..... 38
11.4.Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость..... 38
11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135). ..... 42

**12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....42**

**13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 73**

**14. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ..... 82**

**15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ ..... 98**

15.1.Выбор объектов-аналогов ..... 98
15.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения ..... 98
15.3. Выбор единиц сравнения ..... 102
15.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов ..... 102
15.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам ..... 105

**16. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД ..... 106**

**17. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ..... 118**

**18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ..... 129**

18.1. Описание процедуры согласования. ..... 129
18.2. Обоснование выбора использованных весов. ..... 129

**19. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 132**

**20. ПРИЛОЖЕНИЕ ..... 133**

# 1. Основные факты и выводы

## 1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки

| | |
|---|---|
| Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления | №47/К-2018 от 12.10.2018г. |
| Основание для проведения оценки | Договор № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. |
| Краткое описание Объекта оценки | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107<br>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв.и., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60 |
| Краткое описание имущественных прав | Свидетельство о государственной регистрации права собственности Серия АА №540268 от 15.10.2015г.;<br>Свидетельство о государственной регистрации права собственности Серия АА №540269 от 15.10.2015г. |
| Собственник | Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости» (далее – Фонд). В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: а) имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности |
| Вид права | Общая долевая собственность |
| Существующие ограничения (обременения) права | Доверительное управление |
| Наименование собственника | Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| Цель и задачи оценки | Определение справедливой стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40 |
| Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки) | 12.10.2018г. |
| Период проведения работ | С 10.10.2018г. по 12.10.2018г. |
| Дата составления отчета | 12.10.2018г. |
| Дата осмотра Объекта оценки | 12.10.2018г. |
| Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо) | Не предоставлено |

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ при расчете объектов недвижимости оценщики применили затратный, сравнительный и доходный подходы:

*Таблица 2* ***Результаты оценки, с применением различных подходов оценки***

| № п/п | Наименование объекта | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Рыночная стоимость, руб. | Рыночная стоимость с учетом округления, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Веса | 13% | 51% | 36% | **100%** | |
| | **Здание** | | | | | |
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 | 38 270 524 | 43 109 168 | 35 919 857 | 39 891 993 | 39 892 000 |
| | **Земельный участок** | | | | | |
| | **Веса** | **0%** | **100%** | **0%** | | |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв.и., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60 | не применяется | 8 737 601 | не применяется | 8 737 601 | 8 738 000 |
| | **Всего** | **38 270 524** | **51 846 769** | **35 919 857** | **48 629 594** | **48 630 000** |

## 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость единого объекта недвижимости: здания общей площадью 1319,7 кв. м. и земельного участка площадью 1425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10, с учетом разумного округления по состоянию на «12» октября 2018года составляет:

*Таблица 3* *Результаты оценки*

| № п/п | Наименование объекта | Площадь, кв.м. | Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС) | Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 | 1319,7 | 39 892 000 | 30 228 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика | 1425 | 8 738 000 | 6 132 |

| № п/п | Наименование объекта | Площадь, кв.м. | Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС) | Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| | Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60 | | | |
| | **Итого** | | **48 630 000** | |

***Рыночная (справедливая) стоимость:***
***48 630 000 рублей***
***Сорок восемь миллионов шестьсот тридцать тысяч рублей***

### 1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Итоговая стоимость рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно с целью для рыночной (справедливой) стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40 и не может быть использована иначе, чем в соответствии целью оценки.
- Результаты оценки действительны в течении шести месяцев с даты составления отчета, если в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации , или в судебном порядке не установлено иное.

## 2. Основание для проведения оценки

Договор № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. на проведение оценки между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимость» и Исполнителем – ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

## 3. Задание на оценку

**3.1. Объект оценки**

**3.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)**

Объектами оценки является:

- Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60.

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

*Таблица 4* ***Характеристика здания, входящего в состав объекта оценки***

| № п/п | Наименование характеристик, параметров и единиц измерения | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 |
|---|---|---|
| 1. Общие характеристики здания | | |

| № п/п | Наименование характеристик, параметров и единиц измерения | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 |
|---|---|---|
| 1.1 | Тип здания | Отдельно стоящее нежилое здание |
| 1.2 | Этажность | 2 |
| 1.3 | Функциональное назначение здания, по данным БТИ | Административное (офисы) |
| 1.4 | Литера | Т |
| 1.5 | Использование здания на дату оценки | Здание на дату осмотра используется как офисные помещения |
| 1.6 | Год постройки | 1958, в 2011 был проведен капитальный ремонт здания |
| 1.7 | Общая площадь здания, кв.м. | 1319,7 |
| 1.8 | Строительный объем, куб.м, | 4730 |
| 1.9 | Площадь застройки под зданием, кв.м | 436,60 |
| 1.10 | Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации | Имеется свидетельство о праве собственности и технический паспорт. |
| 1.11 | Благоустройство прилегающей территории: | |
| | ограждение | - |
| | озеленение | Рядом растут деревья |
| | покрытие площадки | Асфальтобетонное |
| | освещение | Частичное |
| | прочие | - |
| 1.12 | Инженерное обеспечение: | |
| | имеющееся инженерное обеспечение | Водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация |
| | производители инженерного оборудования | Данные отсутствуют |
| | автоматизированные системы жизнеобеспечения | Отсутствуют; |
| 2. Характеристики помещений в здании | | |
| 2.1 | Функциональное назначение | Административное (офисы) |
| 2.2 | Общая площадь нежилых помещений по внутреннему обмеру, в том числе, кв.м | 1319,7 |
| 2.3 | Средняя высота потолков в здании, м | 8,69 |
| 3. Конструктивные параметры, материалы элементов здания | | |
| 3.1 | Фундамент | Бетонный ленточный |
| 3.2 | Стены | Кирпичные |
| 3.3 | Перегородки | - |
| 3.4 | Перекрытия | Железобетонные сборные плиты |
| 3.5 | Крыша | Металлическая |
| 3.6 | Проемы | |
| | оконные | Пластиковые стеклопакеты, |
| | дверные | Филенчатые, металлические |
| 3.7 | Полы | Керамическая плитка |
| 3.8 | Внешняя отделка | - |
| 3.9 | Внутренняя отделка | Штукатурка, окраска, плитка |
| 3.10 | Кадастровый номер | 16:50:080215:107 |

| № п/п | Наименование характеристик, параметров и единиц измерения | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 |
|---|---|---|
| 3.11 | Собственник | Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 3.12 | Правоустанавливающий документ | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от 15.10.2015г. |
| 3.13 | Существующие ограничения (обременения) права | Доверительное управление |
| 3.14 | Вид права | Общая долевая собственность |
| 3.15 | Группа капитальности | КС-1 |
| 3.16 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества | 16:50:080215:60 |

*Таблица 5* ***Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки***

| **№ п/п** | **Характеристика** | **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60** |
|---|---|---|
| 1 | Месторасположение (адрес) | Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, участок 10 |
| 2 | Район расположения (название), ближайшее окружение | Приволжский |
| 3 | Права | Общая долевая собственность |
| 4 | Подъезд к участку | Асфальтированная автодорога |
| 5 | Общая площадь земельного(ых) участка(ов), кв.м | 1425 кв.м. |
| 6 | Кадастровый(е) номер(а) земельного(ых) участка(ов) | 16:50:080215:60 |
| 7 | Кадастровая стоимость земельного (ых) участка(ов), руб. | 6 811 585,50 |
| 8 | Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) земельного(ых) участка(ов) , руб./кв.м | 4780,06 |
| 9 | Правоустанавливающий документ | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г. |
| 10 | Собственник земельного(ых) участка(ов) | Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 11 | Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка | Доверительное управление |
| 12 | Категория земель | Земли населенных пунктов |
| 13 | Разрешенное использование земельного(ых) участка(ов) (назначение) | Под здания и сооружения автотранспортного предприятия |

| № п/п | Характеристика | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60 |
|---|---|---|
| 14 | Фактическое текущее использование земельного(ых) участка(ов) | Под административное здание |
| 15 | Наличие сервитута(ов) на участке (ах) | Сведения не предоставлены |
| 16 | Форма земельного участка | Прямоугольной формы |
| 17 | Коммуникации на земельном участке: | Электроосвещение, газоснабжение, водопровод, централизованная канализация, слаботочные устройства |
| 18 | Окружающая застройка | Производственные базы и многоэтажные жилые и малоэтажные дома (частный сектор) |
| 19 | Транспортная доступность | Участок расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей |
| 20 | Рельеф земельного участка | Ровный |
| 21 | Юридическая «чистота» и возможность перевода участка в другие категории | Перевод в другие категории возможен, принцип юридической «чистоты» соблюден |
| 22 | Плотность застройки участка (фактическая и разрешенная) | средняя |
| 23 | Ближайшие остановки наземного общественного транспорта | До остановки Вторчермет 150 м. - 4 минуты |
| 24 | Экологическая обстановка в районе | Хорошая |
| 25 | Интенсивность движения транспорта мимо дома | Средняя |
| 26 | Близость к магистрали | Близости к основным магистралям 4 550 м.- Оренбургский тракт |
| 27 | Близость к объектам социально-бытовой сферы | В пределах 1 000 м. расположены: средние общеобразовательные школы: №48, №114; детсады: №320, №363; спортивный комплекс Буслан; АЗС; продуктовый магазин Луч; сеть продуктовых магазинов Пестречинка |
| 28 | Близость к объектам развлечений и отдыха | В пределах 870 м. имеется оз. Средний Кабан |

**3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки**

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности.

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**

Объекты оценки имеют обременение – доверительное управление.

**3.3. Цель оценки**

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

**3.4.Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)**

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

**3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки**

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.

- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

**3.6. Вид стоимости**

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

В соответствии с п.6 ФСО N 2 "Цель оценки и виды стоимости" Рыночная стоимость - это и есть Справедливая стоимость.

Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

**3.7.Дата оценки**

Датой определения стоимости объекта оценки является «12» октября 2018 года. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

Работы по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта проводились в период с «10» октября 2018 года по «12» октября 2018 года. Дата составления отчета «12» октября 2018 года.

**3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка**

Отсутствуют.

**3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки**

Отсутствуют.

## 4. Заявление о соответствии

**Подписавший данное заключение оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:**

- оценщик лично произвёл осмотр объекта оценки;
- оценщик имел опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчёт, за исключением случаев, специально оговорённых в отчёте;
- ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299, от 25.09.2014г. №611), сводом стандартов оценки СРО «Экспертный Совет», а также (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости»), введенными в действие на территории Российской Федерации;
- дата оценки 12.10.2018г.

Оценщик _____ Носова И.П.

## 5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

*Таблица 6* ***План процесса оценки***

| | |
|---|---|
| Заключение с Заказчиком договора об оценке | Проведено |
| Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки | Проведено |
| Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки | Проведено |
| Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Проведено |
| Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки | Проведено |
| Осуществление расчетов | Проведено |
| Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки | Проведено |
| Составление и передача Заказчику Отчета об оценке | Проведено |

# 6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

## 6.1. Сведения о заказчике

| | |
|---|---|
| **Организационно-правовая форма** | Общество с ограниченной ответственностью |
| **Полное наименование** | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АНКОР – фонд недвижимости» |
| **ОГРН и дата присвоения** | ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г. |
| **Место нахождения, реквизиты заказчика** | РТ, г. Казань, ул.Меридианная, д.1а |

## 6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.

| | |
|---|---|
| **Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы** | Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт». |
| **Юридический адрес** | 420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Ад.Кутуя, д.44А |
| **Почтовый адрес** | 420173, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Бутлерова,д.35 |
| **ОГРН** | 1051680042270 |
| **Дата присвоения ОГРН** | 05.12.2005г. |
| **Банковские реквизиты** | Р/счет 40702810000020002603 в ПАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1;<br>к/счет 30101810000000000805,<br>БИК 049205805 ИНН 1660085370 |
| **Контактные телефоны** | + 7/843/239-56-57 |
| **e-mail** | expert_cie@mail.ru |
| **Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор** | Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-433-548-071175/16 от 01.11.2017г., страховая сумма 100 000 000 рублей дата выдачи 01.11.2017г., срок действия полиса с 09.11.2017 г по 08.11.2018 г. |

## 6.3. Сведения об оценщике

| | |
|---|---|
| **Оценщик** | Носова Ирина Петровна |
| **Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности** | Диплом ПП №060005887, регистрационный номер 100 выдан Институтом непрерывного образования ГОУ ВПО «Университет управления» ТИСБИ «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 13.01.2015г.; |
| **Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков** | Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнёрстве «СРО «Экспертный совет» №001757от 17.08.2015г.<br>(Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов СРО 17.08.2015г.) |
| **Квалификационный аттестат** | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007177-1 от 29.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости» |
| **Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика** | СОАО «ВСК», страховой полис № 433-548-063454/17, страховая сумма 3 000 000 рублей дата выдачи 02.10.2017г., срок действия полиса с 03.10.2017г. по 02.10.2018г. |
| **Квалификация по диплому** | Оценщик |
| **Сведения о трудовом договоре с** | Б/н от 01.05.2017г. |

| | |
|---|---|
| **юридическим лицом** | |
| **Степень участия** | Полностью выполнен Носовой И.П. |

**6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.**

Не привлекались.

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

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика/

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

| | |
|---|---|
| Перечень использованных | 1.Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; |

| | |
|---|---|
| Федеральных стандартов | 2.Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г;<br>3.Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №297 от 20.05.2015г;<br>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №611 от 25.09.2014г.;<br>5.«Федеральный Закон от 29 июля 2598г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".<br>6.Гражданский кодекс Российской Федерации.<br>7. (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости»), введенными в действие на территории Российской Федерации.<br>8. Свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г |
| Перечень использованных литературных источников | 1. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г.Грязновой, д.э.н. проф. М.А.Федотовой,., Москва, «Финансы и статистика», 2005год, стр.496.<br>2. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб.: ЗАО «Исследовательский центр оценки активов», 1999 год, 423 стр. |
| Перечень использованных интернет сайтов | 1. Сайт: www.avito.ru<br>2. Сайт: www.mdf.ru<br>3.Сайт: economy.gov.ru<br>4.Сайт: https://rosreestr.ru<br>5.Сайт: http://pkk5.rosreestr.ru/<br>6.Сайт: www.kasan.mlsn.ru<br>7.Сайт: https://www.maps.yandex.ru/<br>8.Сайт: https://statrielt.ru/ |

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

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г.;
2. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/13-653581 от 14.11.2013г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от 15.10.2015г.;
4. Технический паспорт на здание (№б/н, инв. номер 92:401:002:000084020) по состоянию на 12.12.2011г.

## 10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

### 10.1. Федеральные стандарты

В соответствии с Федеральным Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. оценщик обязан применять Федеральные стандарты и Стандарты соответствующего органа саморегулируемой организации, в котором он состоит. Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также не противоречащие им разъяснения.

*Таблица 7* ***Применяемые стандарты***

| Краткое наименование стандарта | Полное наименование стандарта | Сведения о принятии стандарта |
|---|---|---|
| ФСО-1 | Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» | Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г. |
| ФСО-2 | Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» | Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г. |
| ФСО-3 | Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» | Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г. |
| ФСО-7 | Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» | Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г. |

## 10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: РОО (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

### Используемая терминология:

### Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется наиболее

вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

12. Рыночная стоимость п.6 ФСО №2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.
13. Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
14. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
15. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)
16. Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

## Основные положения и терминология при оценке для целей МСФО

Концептуальные основы оценки основных средств в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS) и Международными стандартами бухгалтерского учета (МСБУ, IAS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
- Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);
- Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку активов для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 «Принятие Международных стандартов финансовой отчетности впервые»;
- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Основные средства»;
- IAS 17 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Аренда»;
- IAS 36 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Обесценение активов»;
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционное имущество»;
- МПО 1 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;
- МР 8 (Международное руководство по оценке) «Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)».

Оценка основных средств в рамках данного Отчета производится для принятия Международных стандартов финансовой отчетности впервые (IFRS 1 «Принятие Международных стандартов финансовой отчетности впервые»).

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой

отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности о ее соответствии МСФО (IFRS).[1]

Организация может принять решение об оценке объекта основных средств по справедливой стоимости на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на этот момент.

Организация, которая впервые приняла Международные стандарты, может решить использовать результаты переоценки объекта основных средств, проведенной в соответствии с применявшимися ею ранее национальными правилами учета в момент или до момента перехода на МСФО, в качестве исходной стоимости на момент переоценки, если полученная в результате переоценки стоимость в целом сопоставима:

- со справедливой стоимостью;
- себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS),
- скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен. [2]

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. [3]

Актив – это ресурс:

- который контролируется предприятием в результате прошлых событий;
- от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды.[4]

**Основные средства**[5]**-** это материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагаются к использованию в течение более чем одного отчетного периода.

**Балансовая стоимость**[6] - сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость** – расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Рынок** представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.[7]

В соответствии с МСО, к **установкам, машинам и оборудованию** (plant, machinery and equipment) относятся материальные активы, отличные от недвижимости, которые:

- используются организацией в производственном процессе или для осуществления поставок товаров или услуг, для передачи в аренду другим лицам или в административных целях; а также
- предполагаются к использованию на протяжении длительного периода времени.

Ниже приводятся соответствующие определения:

Установки (plant) – это активы, которые составляют неделимое целое с другими активами и могут включать в себя специализированные здания, машины и оборудование;

---

[1] *IFRS 1, п.3*

[2] *IFRS 1, Приложение D, п.D5, D6*

[3] *IFRS 1, Приложение А, Определение терминов*

[4] *IAS 38, п. 8*

*5 IAS 16 «Основные средства», п.6*

*6 IAS 16 «Основные средства», п.6*

*7 ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) международных стандартов оценки*

К машинам (machinery) относятся отдельные машины или наборы машин. Машина это аппарат, который используется для осуществления конкретного процесса в связи с деятельностью организации;

К оборудованию (equipment) относятся другие активы, которые предприятие или организация использует в процессе своей деятельности.

**Существенный -** Пропуски или искажения статей считаются существенными, если они по отдельности или в совокупности могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи, или их сочетание, могут быть определяющим фактором.[8]

**Справедливая стоимость** земли и зданий обычно определяется из свидетельств, базирующихся на рыночных данных, путем проведения оценки, осуществляемой обладающими профессиональной квалификацией оценщиками. Справедливая стоимость сооружений, машин и оборудования — это обычно их рыночная стоимость, определенная в ходе оценки.[9]

Справедливая стоимость — бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель справедливой стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалентна справедливой стоимости этого актива.[10]

**Рыночная стоимость** – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.[11]

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки основных средств в соответствии с МСФО и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

---

*8 IAS 1, п.7*

*9 СТО РОО 2-03-2010. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности МПО 1. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности*

*10 ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки*

*11 ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки, п. 3.1.*

## 11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Рис.11.1 Схема расположения объекта оценки (Источник: ttps://yandex.ru/maps)

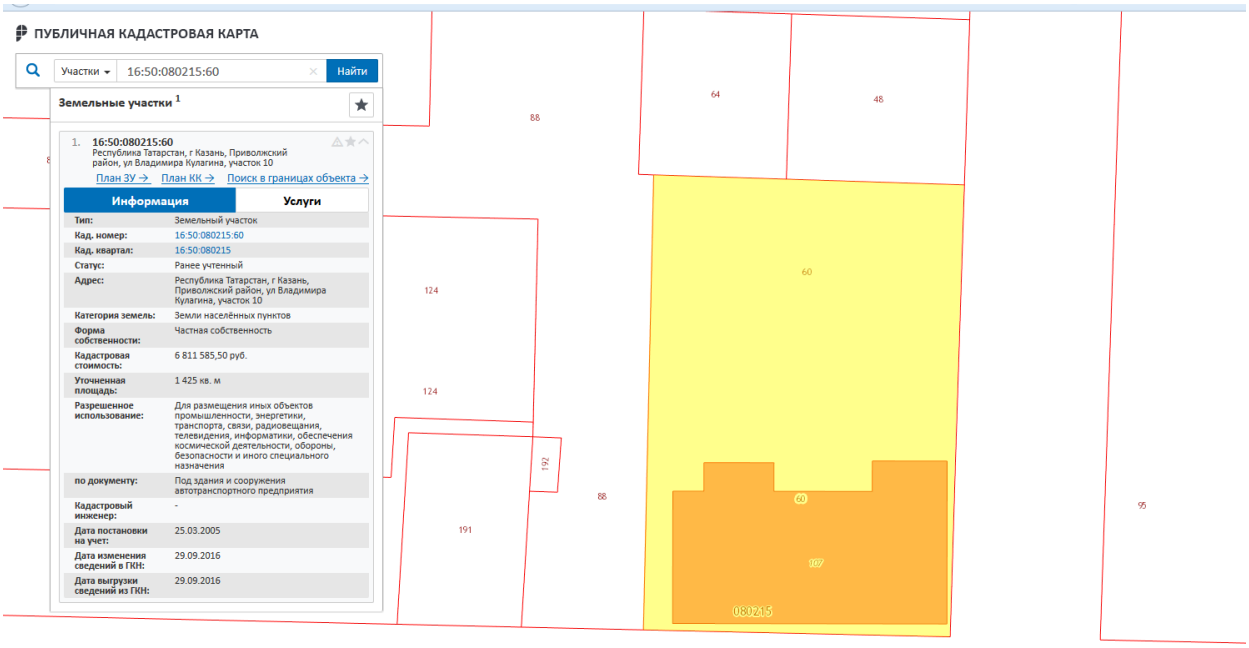



Рис.11.2 Схема расположения земельного участка с кад.№ 16:50:080215:60 ( источник: http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5469919.385525333&y=7507484.641767769&z=20&text=16%3A50%3A080215%3A60&type=1&app=search&opened=1)

## 11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об:

### 11.1.1. Имущественные права

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности. Данные земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

### 11.1.2. Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Исследования показали, что обременения выявлено в виде доверительного управления.

По данным Свидетельств о государственной регистрации права, по отношению к объекту оценки на дату составления Отчета зарегистрированы ограничение (обременение) права:

*Таблица 8* ***Обременения***

| № п/п | Наименование объекта | Кадастровый номер | Обременения | Основание |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 | 16:50:080215:107 | Доверительное управление | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от 15.10.2015г. |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60 | 16:50:080215:60 | Доверительное управление | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г. |

## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

### Здание

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | **16:50:080215:107** |
| Условный номер: | **16-16-01/062/2007-107** |
| Этажность здания: | **2** |
| Этаж: | **2** |
| Литер Бюро Технической Инвентаризации: | **Т** |
| Площадь: | **1319,7** |
| Единицы измерения площади: | **Квадратный метр** |
| Адреса (местоположение): | **Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10** |
| Наличие зарегистрированных прав: | **Зарегистрированы** |
| Форма собственности: | **Частная** |
| Дата обновления информации: | **13.10.2016** |

**Права и ограничения**

| Право | Ограничение |
|---|---|
| № 16-16-01/243/2010-341 от 23.08.2010 (Общая долевая собственность) | № 1616-01/243/2010-341 от 22.01.2013 (Доверительное управление) |

**Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)**

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник:

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/c5/hY3LDoIwFAW_yNxbaSkumxJokSKCidANQUMICQ8XxoS_F3TjRj1nOZkMWFg-1o-ure_dNNY9FGDdijEj9T4k6KWBh3rHODUqIdR3F166lQ6jVK08PMaIWvo5SQVHTPGPHYFt--mydM5r2a2QMEEURX0wDkMh5CkyPNuiR9_8V-nlf5lASNQ0NFCC5Z8VKVHITIk4Ng4KAmXftPV1httQzLneBE8lW46n/dl3/d3/L0lJSklna21BL0lKakFBQ3lBQkVSQ0pBISEvNEZHZ3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUExSDQwSU9NQ0MwQUNSSEFMTE0zMEExLzY5TXFGNzUwNTAwMzQ!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=116_62673350

**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**

**Земельный участок**

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | **16:50:080215:60** |
| Категория земель: | **Земли населенных пунктов** |
| Площадь: | **1425** |
| Единица измерения (код): | **Квадратный метр** |
| Кадастровая стоимость: | |
| Адрес (местоположение): | **Республика Татарстан, г Казань, ул. Владимира Кулагина, участок 10** |
| Наличие зарегистрированных прав: | **Зарегистрированы** |
| Форма собственности: | **Частная** |
| Дата обновления информации: | **13.10.2016** |
| Раздел: | **Действующий** |

**Права и ограничения**

| Право | Ограничение |
|---|---|
| № 16-16-01/243/2010-342 от 23.08.2010 (Общая долевая собственность) | № 16-16-01/243/2010-342 от 22.01.2013 (Доверительное управление) |

**Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)**

На регистрацию прав

Сформировать запрос в Государственный реестр прав (ЕГРП)

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Источник:
https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/c5/hY3LDoIwFAW_yNxbaSkumxJokSKCidANQUMICQ8XxoS_F3TjRj1nOZkMWFg-1o-ure_dNNY9FGDdijEj9T4k6KWBh3rHODUqIdR3F166lQ6jVK08PMaIWvo5SQVHTPGPHYFt--mydM5r2a2QMEEURX0wDkMh5CkyPNuiR9_8V-nlf5lASNQ0NFCC5Z8VKVHITIk4Ng4KAmXftPV1httQzLneBE8lW46n/dl3/d3/L0lJSklna21BL0lKakFBQ3lBQkVSQ0pBISEvNEZHZ3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUExSDQwSU9NQ0MwQUNSSEFMTE0zMEExLzQwTXFGNzUwNTAwMTQ!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=116_43199350

### 11.1.3. Физические свойства объектов оценки

В рамках настоящего Отчета об оценке подлежит недвижимое имущество: здание общей площадью 1 319,7 кв. м. и земельный участка площадью 1 425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Владмира Кулагина, д.10, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости» (далее – Фонд). В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»:

а) имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

*Таблица 9* ***Характеристика здания, входящего в состав объекта оценки***

| № п/п | Наименование характеристик, параметров и единиц измерения | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 |
|---|---|---|
| 1. Общие характеристики здания | | |
| 1.1 | Тип здания | Отдельно стоящее нежилое здание |
| 1.2 | Этажность | 2 |
| 1.3 | Функциональное назначение здания, по данным БТИ | Административное (офисы) |
| 1.4 | Литера | Т |
| 1.5 | Использование здания на дату оценки | Здание на дату осмотра используется как офисные помещения |
| 1.6 | Год постройки | 1958, в 2011 был проведен капитальный ремонт здания |
| 1.7 | Общая площадь здания, кв.м. | 1319,7 |
| 1.8 | Строительный объем, куб.м, | 4730 |
| 1.9 | Площадь застройки под зданием, кв.м | 436,60 |
| 1.10 | Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации | Имеется свидетельство о праве собственности и технический паспорт. |
| 1.11 | Благоустройство прилегающей территории: | |
| | ограждение | - |
| | озеленение | Рядом растут деревья |
| | покрытие площадки | Асфальтобетонное |
| | освещение | Частичное |
| | прочие | - |
| 1.12 | Инженерное обеспечение: | |
| | имеющееся инженерное обеспечение | Водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация |
| | производители инженерного оборудования | Данные отсутствуют |
| | автоматизированные системы жизнеобеспечения | Отсутствуют; |
| 2. Характеристики помещений в здании | | |
| 2.1 | Функциональное назначение | Административное (офисы) |
| 2.2 | Общая площадь нежилых помещений по внутреннему обмеру, в том числе, кв.м | 1319,7 |
| 2.3 | Средняя высота потолков в здании, м | 8,69 |
| 3. Конструктивные параметры, материалы элементов здания | | |
| 3.1 | Фундамент | Бетонный ленточный |
| 3.2 | Стены | Кирпичные |
| 3.3 | Перегородки | - |
| 3.4 | Перекрытия | Железобетонные сборные плиты |
| 3.5 | Крыша | Металлическая |
| 3.6 | Проемы | |
| | оконные | Пластиковые стеклопакеты |
| | дверные | Филенчатые, металлические |
| 3.7 | Полы | Керамическая плитка |

| № п/п | Наименование характеристик, параметров и единиц измерения | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 |
|---|---|---|
| 3.8 | Внешняя отделка | - |
| 3.9 | Внутренняя отделка | Штукатурка, окраска, плитка |
| 3.10 | Кадастровый номер | 16:50:080215:107 |
| 3.11 | Собственник | Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 3.12 | Правоустанавливающий документ | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от 15.10.2015г. |
| 3.13 | Существующие ограничения (обременения) права | Доверительное управление |
| 3.14 | Вид права | Общая долевая собственность |
| 3.15 | Группа капитальности | КС-1 |
| 3.16 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества | 16:50:080215:60 |

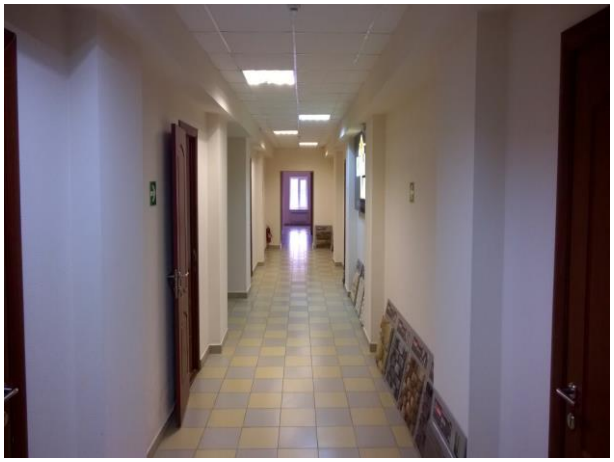
*Таблица 10* ***Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки***

| № п/п | Характеристика | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60 |
|---|---|---|
| 1 | Месторасположение (адрес) | Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, участок 10 |
| 2 | Район расположения (название), ближайшее окружение | Приволжский |
| 3 | Права | Общая долевая собственность |
| 4 | Подъезд к участку | Асфальтированная автодорога |
| 5 | Общая площадь земельного(ых) участка(ов), кв.м | 1425 кв.м. |
| 6 | Кадастровый(е) номер(а) земельного(ых) участка(ов) | 16:50:080215:60 |
| 7 | Кадастровая стоимость земельного (ых) участка(ов), руб. | 6 811 585,50 |
| 8 | Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) земельного(ых) участка(ов) , руб./кв.м | 4780,06 |
| 9 | Правоустанавливающий документ | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г. |

| № п/п | Характеристика | **Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60** |
|---|---|---|
| 10 | Собственник земельного(ых) участка(ов) | Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| 11 | Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка | Доверительное управление |
| 12 | Категория земель | Земли населенных пунктов |
| 13 | Разрешенное использование земельного(ых) участка(ов) (назначение) | Под здания и сооружения автотранспортного предприятия |
| 14 | Фактическое текущее использование земельного(ых) участка(ов) | Под административное здание |
| 15 | Наличие сервитута(ов) на участке (ах) | Сведения не предоставлены |
| 16 | Форма земельного участка | Прямоугольной формы |
| 17 | Коммуникации на земельном участке: | Электроосвещение, газоснабжение, водопровод, централизованная канализация, слаботочные устройства |
| 18 | Окружающая застройка | Производственные базы и многоэтажные жилые и малоэтажные дома (частный сектор) |
| 19 | Транспортная доступность | Участок расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей |
| 20 | Рельеф земельного участка | Ровный |
| 21 | Юридическая «чистота» и возможность перевода участка в другие категории | Перевод в другие категории возможен, принцип юридической «чистоты» соблюден |
| 22 | Плотность застройки участка (фактическая и разрешенная) | средняя |
| 23 | Ближайшие остановки наземного общественного транспорта | До остановки Вторчермет 150 м. - 4 минуты |
| 24 | Экологическая обстановка в районе | Хорошая |
| 25 | Интенсивность движения транспорта мимо дома | Средняя |
| 26 | Близость к магистрали | Близости к основным магистралям 4 550 м.- Оренбургский тракт |
| 27 | Близость к объектам социально-бытовой сферы | В пределах 1 000 м. расположены: средние общеобразовательные школы: №48, №114; детсады: №320, №363; спортивный комплекс Буслан; АЗС; продуктовый магазин Луч; сеть продуктовых магазинов Пестречинка |
| 28 | Близость к объектам развлечений и отдыха | В пределах 870 м. имеется оз. Средний Кабан |

## Фото объектов оценки

ВЫХОД



### 11.1.4. Определение срока полезной службы имущества, входящего в состав Объекта оценки

Срок полезной службы – это период времени, на протяжении которого организация предполагает использовать актив либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. Такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ при простое актива часто ведут к уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться все перечисленные ниже факторы:

Предполагаемое использование актива. Использование оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива.

Предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких, как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя.

Моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или в результате изменений объема спроса на рынке на продукцию или услугу, производимые или предоставляемые с использованием актива.

Юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие, как сроки аренды.

Срок полезной службы актива определяется с учетом предполагаемой полезности актива для организации. Политика организации в вопросах управления активами может предусматривать выбытие активов по прошествии определенного времени или после потребления определенной части будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезной службы актива может быть короче, чем срок его экономического использования. Оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Он не совпадает и с периодом технически возможного функционирования их в качестве средств труда, так как путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых активов анализировал ряд информационных источников, представленных в таблице ниже. Исполнитель обращает внимание, что ряд источников именно анализировались, то есть информация из

них служила определенным ориентиром при определении сроков полезной службы, данные из этих источников не использовались напрямую.

*Таблица 11* ***Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы оцениваемого имущества, с обоснованием возможности их использования***

| № п/п | Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы недвижимого имущества | Краткое обоснование возможности использования источников |
|---|---|---|
| 1 | Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" | Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей" |
| 2 | Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" | Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" хотя и не используется на данный момент, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений…". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию |
| 3 | Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026) | Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Справочник фирмы Marshall & Swift используется Оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия |

**Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»**

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы недвижимого имущества, Исполнитель использовал методику расчета средневзвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов, а также с использованием средних (среднеарифметическое и среднегеометрическое) и медианных значений. Полученные результаты

существенно не отличаются между собой, и в рамках настоящего Отчета Исполнитель принял среднеарифметическое значение. Процесс определения показателей сроков полезной службы представлен в нижеуказанной таблице.

*Таблица 12* ***Определение сроков полезной службы оцениваемого имущества***

| Наименование | Дополнительное деление | По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ) | По Постан СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО) | По данным справочника Marshall&Swift (США) | Экспертное мнение Исполнителя ООО "ЦНО "Эксперт" | Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Здания | КС-1 | 100 | 125 | 60 | 125 | 103 |
| Здания | КС-2 | 80 | 83 | 55 | 80 | 75 |
| Здания | КС-3 | 65 | 60 | 50 | 80 | 64 |
| Здания | КС-4 | 65 | 83 | 45 | 55 | 62 |
| Здания | КС-5 | - | 83 | 40 | 55 | 59 |
| Здания | КС-6 | - | 0 | 35 | 50 | 43 |
| Здания | КС-7 | 25 | 40 | 30 | 35 | 33 |
| Здания | Здания мобильные | 15 | 15 | 15 | 20 | 16 |
| Здания | Здания сборно-разборные | 20 | 20 | 15 | 20 | 19 |

**Источник: данные Заказчика, Справочник «С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014, стр. 27, расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»**

### 11.1.5.Износ и устаревания

**Износ** — потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ совокупный — величина (в денежных единицах), на которую уменьшается стоимость объекта оценки в связи с физическим состоянием, функциональным и экономическим устареванием. Износ (или устаревание) неустранимый — есть износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. Износ (или устаревание) устранимый — есть износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

**Износ физический** — потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Износ физический неустранимый — вызван естественным процессом старения. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости здания или сооружения (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы. Износ физический устранимый — понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт зданий или сооружений, имеющих явные повреждения или дефекты.

**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 техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

**Экономический износ** вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объекта оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Расчет физического износа зданий выполнен по методике определения физического износа гражданских зданий (Утверждена приказом по Министерства коммунального хозяйства РСФСР27 октября 1970г.). Удельные веса конструктивных элементов приняты по сборнику «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений». Для переоценки основных фондов. Утвержден государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства и Министерством энергетики и электрификации СССР по согласованию с Госстроем СССР.

Физический износ здания определялся с помощью формулы:

$$Фзд = (\sum_{i=1}^{i=n} Фкi * Li),$$

где Фзд – физический износ здания (%); Фкi – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы (%); Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания; n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании. Оценщиком был произведен визуальный осмотр объектов оценки и методом срока жизни был определен физический износ конструктивных элементов зданий.

Износ для земельного участка не определяется. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

**11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеются.

**11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки**

Объект оценки на дату оценки используется как административное здание.

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

**Описание местоположения объекта оценки**

Республика Татарстан является субъектом Российской Федерации и входит в состав Приволжского Федерального округа. Столица республики - город Казань.

Татарстан расположен в центре России на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

Общая площадь Республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Татарстан граничит: на западе – с Чувашской Республикой, на востоке – с Республикой Башкортостан, на северо-западе – с Республикой Марий Эл, на севере – с Удмуртской Республикой и Кировской областью, на юге – с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Территория Республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики. Более 16% территории республики покрыто лесами. Климат республики – умеренно-континентальный.

Казань— город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших экономических, политических, научных, культурных и спортивных центров России, самый крупный город Поволжского экономического района.

**Население:**

1 196 738 чел. — зарегистрированное население (01.01.2010). Территория города Казани занимает площадь 613,3 км².

Вокруг Казани сложилась компактная пространственная группировка поселений, составляющих одну из крупных городских агломерации России. Общее население агломерации — 1,56 млн чел.

Казань расположена на левом берегу р. Волги, при впадении в неё р. Казанки. Географические координаты: 55°47′ с. ш. 49°06′ в. д. (G) (координаты так называемого «нулевого километра»). Протяжённость в меридианном направлении — 29 км, в широтном — 31 км. Город поделен на семь районов.

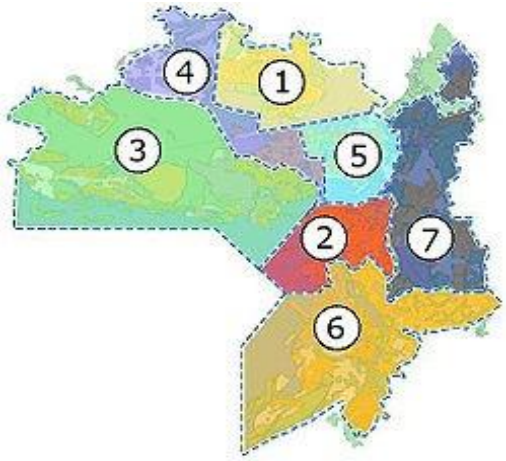



**Рис. 11.4 Карта г.Казани Источник: http://ru.wikipedia.org/**

*Таблица 13* ***Описание районов г. Казани***

| Район | Население, тыс. человек | Площадь, га. | Описание |
|---|---|---|---|
| 1. Авиастроительный | 111,2 | 3 891 | Занимает северную часть города. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолётный, авиастроительный и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году, при разделении Ленинского района. |
| 2.Вахитовский | 83,0 | 2 582 | Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1994 году путём слияния Бауманского и Вахитовского районов. |
| 3.Кировский | 108,2 | 10 879 | Занимает северо-западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона. Образован в 1925 году и первоначально назывался Зареченский, с 1931 года — Пролетарский, с 1935 — Кировский. |
| 4.Московский | 130,1 | 3 881 | Занимает северо-западную часть города Казани. Район по праву считается центром химической промышленности, так как на его территории расположены такие крупные химические предприятия как ОАО «Казаньоргсинтез», ОАО «Татхимфармпрепараты» и ОАО «Тасма-холдинг» и Казанская ТЭЦ-3. Образован в 1973 году, однако своими корнями он уходит в историю Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке. |
| 5.Ново-Савиновский | 205,4 | 2 066 | Это самый плотнонаселённый район города. Занимает северо-восточную часть г. Казани. На территории района ведётся строительство делового района Казань-сити. Образован в 1994 году, при разделении Ленинского района. |
| 6.Приволжский | 219,9 | 11 577 | Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположено множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1956 году. |
| 7.Советский | 272,8 | 7 687 | Занимает юго-восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов «Танкодром» и «Азино», посёлка Дербышки и жилых комплексов, включённых в городскую черту Казани. |

**Источник: http://ru.wikipedia.org/**

Объект оценки расположен в Вахитовском районе г.Казани.

**Приволжский район г. Казань** (тат. Идел буе районы) — крупнейший по территории район Казани, занимающий южную часть города.

На территории Приволжского района расположены один из трѐх самых крупных в городе и первый среди них по времени начала сооружения (1970-е гг) "спальный" район Горки (восточная часть района), несколько посѐлков, множество крупных промышленных предприятий, больничный городок РКБ/ДРКБ/НИИТО. От района к Международному аэропорту «Казань» идѐт автотрасса и сооружается железнодорожная линия аэроэкспресса. В районе сосредоточено наибольшее количество объектов Универсиады-2013, включая еѐ Деревню, которая до и после неѐ используется как студенческий кампус и федеральный центр подготовки сборных команд России, ребной канал на озере Средний Кабан и другие.

В районе продолжается уплотнение существующих и строительство новых "спальных" микрорайонов массовой жилой застройки - Горки-3, экопарк Дубрава, Солнечный город. Согласно генеральному плану развития города, планируются реновация Старо- и Ново- Татарских слобод на северо-западе района и территорий промышленной, складской, частной и прочей малоценной застройки в юго-западной части района, а также развитие промзоны южнее Давлекеево за счѐт предприятий, выводимых из центральных частей города, и сооружение новых кварталов массовой многоэтажной застройки - микрорайона Южный (по Оренбургскому тракту южнее РКБ) и не меньшего чем Горки нового "спального" района Медянский-Новые Горки (юго-восточнее Горок) на вновь присоединѐнных к городу (в 1998-2004 г.) неиспользовавшихся территориях.

**Общие сведения о районе:**

Население в Приволжском районе составляет более 220 тыс.чел.

Площадь территории района, всего 10358,0 га

- в том числе: суши 7093,7 га
- водной глади 3264,3 га
- площадь зеленых насаждений 1023,49 га.
- скверов, парков 33
- в т.ч. площадь с усовершенствованным покрытием 2782,77 тыс.кв.м
- в т.ч. площадь дорог 2234,68 тыс.кв.м

Приволжский район является одним из крупных промышленных районов г. Казани

На территории Приволжского района действуют 47 промышленных предприятий, которые представляют различные отрасли народного хозяйства, такие как машиностроение и металлообработка, химическая и нефтехимическая промышленность, электроэнергетика, чѐрная металлургия, лесная и деревообрабатывающая промышленность, а также лѐгкая, пищевая и промышленность строительных материалов.

Предприятиями района производится широкий ассортимент продукции: тепловая и электрическая энергия, приборы учета и контроля, радиотехническое оборудование, запчасти к автомобилям, насосы, металлоконструкции, железобетонные изделия, бетон, медицинский инструментарий и техника, каучуки, латексы, формовые и неформовые резинотехнические изделия, сырые резины, нетканое полотно, картон, пластикаты, линолеум, полиграфическая продукция, бытовая химия, парфюмерия и косметика, молочные продукты, сыры, майонез, виноводочные изделия, пиво, безалкогольные напитки и прочие.

Наибольший удельный вес в экономике района занимает пищевая промышленность (33,2%). Именно к этой отрасли относятся наиболее крупные предприятия района, такие как ОАО "Пивоваренное объединение «Красный Восток- Солодовпиво" выпускающие широкий ассортимент пива, филиалы ОАО «Татспиртпром» «Казанский ликероводочный завод» и «Винзавод «Казанский», которые выпускают ликероводочную продукцию, коньяк и вина, а также ЗАО «Комбинат молочных продуктов «Эдельвейс-М» и ОАО «Вамин-Татарстан», производящие самый широкий ассортимент молока и молочных изделий, сыров, майонеза.

Химическая и нефтехимическая отрасль представлена такими предприятиями как ОАО «Нэфис-Косметикс КХК им. М.Вахитова», которое занимает лидирующие позиции на всех отечественных товарных рынках бытовой химии, ЗАО Камско-Волжское АО «КВАРТ» - крупнейшее предприятие–изготовитель резинотехнической продукции для всех отраслей экономики, в т. ч. предприятия автомобильной, авиационной, нефтедобывающей отраслей, ОАО «Казанский завод синтетического каучука» - производит уникальную высококачественную продукцию: тиоколы, силиконы, каучук СКБ, герметики, полиэфиры, латексы, а также продукция строительного назначения.

Отрасль машиностроения представлена в районе наиболее широко, в неѐ входит семь предприятий, самые крупные из которых ОАО «Вакууммаш», ОАО «Теплоконтроль». ОАО «Вакууммаш» производит насосы и вакуумные агрегаты, ОАО "Теплоконтроль" осуществляет производство измерительных приборов, средств автоматизации и запчастей к ним. ОАО «Теплоконтроль» является крупнейшим предприятием по выпуску теплоизмерительной продукции.

ОАО «Радиоприбор» и ОАО «Казанский электротехнический завод» производят спецпродукцию. ОАО

«Радиоприбор» производит различное оборудование и запчасти для топливно-энергетического комплекса, гражданской авиации и автомобильной промышленности, а также агропромышленного комплекса.

На территории района расположены предприятия ОАО «КМИЗ», ЗАО «Микрон-Холдинг», ООО «Полимерные изделия», которые производят уникальное медицинское оборудование и другую продукцию медицинского назначения, запчасти к ней. ОАО «КМИЗ» является крупнейшим в России и Европе производителем медицинского инструментария и техники, выпускающим медицинские инструменты и оборудование для стоматологии, микрохирургии, гинекологии, акушерства, урологии, офтальмологии и других.

Отрасль электроэнергетики представлена такими предприятиями, как филиал ОАО «Генерирующая Компания» «Казанская ТЭЦ-1», филиал ОАО «Сетевая Компания» «Приволжские электрические сети», МУП «Казэнерго» и ОАО «Энерготех». Эти предприятия осуществляют производство и отпуск как тепла, так и электроэнергии.

Производство полиграфической и картонажной продукции в районе представлено ООО "УПП "Картонажно-полиграфические изделия". Всероссийским обществом инвалидов предприятие неоднократно признано лучшим предприятием России среди подобных.

Лѐгкая промышленность района представлена 3 предприятиями, самое крупное из которых ЗАО «Казанский завод искусственных кож», которое производит плѐночные материалы, линолеумы, картон, а также обувные детали, ООО «Татвойлок»- предприятие производящее валенную обувь. Отрасль по производству строительных материалов и бетона представлена предприятиями: ОАО «Завод ЖБИ «Элеваторстрой», филиал ООО «СК «Оримекс-Сувар» завод ЖБИ, ООО «КСК «Булгар».

Здание расположено в южной части квартала, ограниченного улицами Техническая, Кулагина, Актайская, Модельная. Объект оценки расположен на 1-й линии домов. В пределах 50 м. до остановки «Кулагина». Окружение Объекта оценки – административные здания, производственные и хозяйственные корпуса предприятий города, спортивный комплекс, жилой микрорайон.

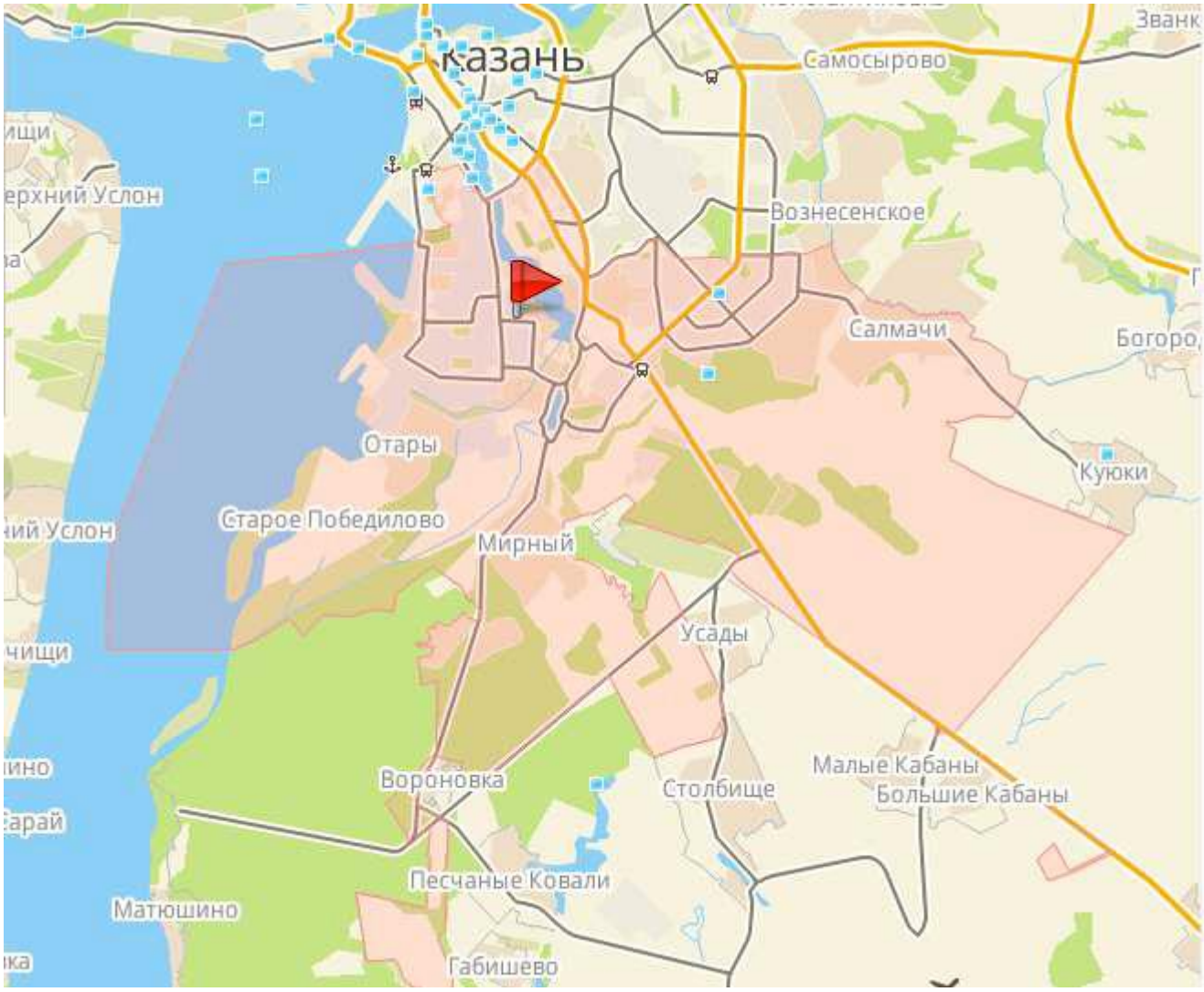



**Рисунок 11.4 Расположение объекта оценки на территории г. Казань Источник: электронная карта «2ГИС»**

***11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).***

*Таблица 14*

| | |
|---|---|
| Наименование собственника недвижимости | Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| Реквизиты собственника | Не представлены |
| Балансовая (остаточная) стоимость, руб. | Не представлены |

## 12. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

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

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций.

Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

По оценке Минэкономразвития России, ВВП во 2кв18 вырос на 1,8 % г/г. Положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесло промышленное производство, профессиональные услуги и финансовая деятельность. Ускорению экономического роста по сравнению с 1кв18 способствовало улучшение ситуации в транспортной отрасли и торговле, а также восстановление динамики строительного сектора.

Рост ВВП в целом за январь–июнь оценивается на уровне 1,7 % г/г1 . Рост потребительского спроса в апреле–июне ускорился. Темп роста расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанный по методологии баланса доходов и расходов населения, во 2кв18 вырос до 3,8 % г/г по сравнению с 3,3 % г/г в 1кв18. В июне дополнительную поддержку потребительскому спросу оказывало проведение в России Чемпионата мира по футболу, которое позитивно отразилось на показателях розничной торговли, оборота общественного питания, пассажирских перевозок. Расширение потребления основывается на устойчивом росте заработных плат.

По оценке Минэкономразвития России, темпы роста инвестиций в основной капитал во 2кв18 снизились до 2–3 % г/г. Об ухудшении динамики инвестиций по сравнению с 1кв18 свидетельствует замедление роста инвестиционного импорта. В то же время объем строительных работ во 2кв18 увеличился после слабых результатов 1кв18. Выпуск промышленных товаров инвестиционного назначения в апреле–июне продолжал устойчиво расти, при этом рост производства наблюдался как по машиностроительной продукции, так и по строительным материалам.

Уровень безработицы с исключением сезонного фактора с марта сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % SA) в условиях снижения предложения трудовых ресурсов. Сокращение численности рабочей силы происходит главным образом за счет снижения численности занятых, в то время как численность безработных остается относительно стабильной.

Кредит экономике растет умеренными темпами, при этом в структуре портфеля увеличивается доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. В целях ограничения рисков в данном сегменте кредитного рынка Банк России принял решение о повышении с 1 сентября коэффициентов риска по необеспеченным потребительским ссудам, если их полная стоимость превышает 10 % годовых.

Профицит текущего счета платежного баланса во 2кв18 более чем в 11 раз превысил значение предыдущего года. Это было обусловлено в первую очередь значительным ростом физических объемов экспорта основных товаров в условиях крайне благоприятной ценовой конъюнктуры. Одновременно произошло замедление темпов роста импорта (наиболее выраженное по инвестиционным товарам) на фоне ослабления рубля в реальном выражении во 2кв18. С учетом коррекции на сезонность сальдо текущего счета сохранилось приблизительно на уровне предыдущего квартала.

Несмотря на изменение отношения к риску глобальных инвесторов, отток капитала по финансовому счету замедлился. При этом на фоне оттока капитала по государственному сектору и банковскому сектору операции прочих секторов сформировали приток капитала. В результате чистый отток капитала частного сектора был околонулевым во 2кв18 после 21,5 млрд. долл. США кварталом ранее.

**Таблица** Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует.**-1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации**

| **Основные показатели социально-экономического развития России (прирост/снижение)** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **1кв18** | **2кв18** | **2016** | **2017** |
| **Валовой внутренний продукт** [1)] | | | | |
| млрд. рублей | **22239,4**[2)] | | **86148,6** | **92037,2** |
| % г/г (в постоянных ценах) | **1,3**[2)] | | **-0,2** | **1,5** |
| **Индекс-дефлятор ВВП** [1)] | | | | |
| % г/г | **6,8**[2)] | | **3,5** | **5,2** |
| **Промышленное производство** [3)] | | | | |
| % г/г | **2,8** | **3,2** | **2,2** | **2,1** |
| **Добыча полезных ископаемых** | | | | |
| % г/г | **1,5** | **2,2** | **2,3** | **2,1** |
| **Обрабатывающие производства** | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| % г/г | **3,7** | **4,3** | **2,6** | **2,5** |
| **Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха** | | | | |
| % г/г | **2,9** | **0,5** | **2,0** | **-0,4** |
| **Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений** | | | | |
| % г/г | **-2,3** | **-1,9** | **0,8** | **-2,1** |
| **Продукция сельского хозяйства** (в сопоставимой оценке) | | | | |
| % г/г | **2,6** | **1,9** | **4,8** | **2,4** |
| **Коммерческий грузооборот транспорта (без трубопроводного)** | | | | |
| млрд. ткм | **681,7** | **709,5** | **2586,5** | **2747,0[4)]** |
| % г/г | **4,0[4)]** | **3,5** | **1,9** | **6,2[4)]** |
| **Объем коммерческих перевозок (отправление) грузов транспортом (без трубопроводного)** | | | | |
| млн. тонн | **692,1** | **761,3** | **2947,6** | **3015,5[4)]** |
| % г/г | **2,5[4)]** | **2,3** | **1,6** | **2,3[4)]** |
| **Пассажирооборот транспорта общего пользования** | | | | |
| млрд. пасс.-км | **108,1[4)]** | **131,0** | **457,7** | **499,1** |
| % г/г | **7,6[4)]** | **5,3** | **-1,8** | **9,0** |
| | | **Источник: Росстат** | | |
| [1)] В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена четвертая оценка ВВП за 2016г., вторая оценка за 2017 год. | | | | |
| [2)] Первая оценка. | | | | |
| [3)] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности базисного 2010 года. | | | | |
| [4)] Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации. | | | | |
| **Инвестиции в основной капитал [1)]** | | | | |
| млрд. рублей (в ценах соответствующих лет) | **2302,0** | | **14748,9** | **15966,8** |
| % кв/кв | | | | |
| % г/г (в сопоставимых ценах) | **3,6** | | **-0,2** | **4,4** |
| % г/г, с нач.года | **3,6** | | | |
| **Объем работ по виду деятельности "Строительство"** | | | | |
| млрд. рублей | **1169,7** | **1752,4** | **7204,2** | **7545,9** |
| % г/г | **-4,0** | **0,9** | **-2,2** | **-1,4** |
| **Ввод в действие жилых домов** (за счет всех источников финансирования) | | | | |
| млн. кв м общей площади | **15,7** | **13,3** | **80,2** | **79,2** |
| % г/г | **19,6** | **-10,3** | **-6,0** | **-1,3** |
| **Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения** | | | | |
| % с нач. квартала | **0,3[3)]** | **2,5[2)]** | **3,2** | **3,1** |
| | | **Источник: Росстат** | | |
| [1)] Данные за 2016 год уточнены на основании годовых отчетов и окончательных расчетов объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами. Внутригодовая динамика итогов за 2016-2017гг. скорректирована в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал, утвержденным приказом Росстата от 26.09.2016 № 544. | | | | |
| [2)] Предварительные данные. | | | | |
| [3)] Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации. | | | | |
| **Индекс потребительских цен**, на конец периода | | | | |
| к концу предыдущего квартала | **0,8** | **1,3** | **5,4** | **2,5** |
| **Оборот розничной торговли** | | | | |
| млрд. руб. (в ценах соответствующих лет) | **7062,8** | **7523,4** | **28305,6** | **29813,3** |
| % г/г | **2,4** | **2,7** | **-4,6** | **1,3** |
| **Обеспеченность оборота розничной торговли запасами** (на конец периода), в днях | **37** | **36** | **34** | **32** |
| **Объем платных услуг населению [2)]** | | | | |
| млрд. руб. (в ценах соответствующих лет) | **2232,9[1)]** | **2304,4** | **8377,8** | **8839,1** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| % г/г | **2,0[1)]** | **2,9** | **-0,3** | **0,2** |
| | | **Источник: Росстат** | | |
| [1)] Данные изменены за счет уточнения респондентами ранее предоставленной информации. | | | | |
| [2)] По данным оперативной отчетности. | | | | |
| **Денежные доходы и расходы на душу населения [1)]** | | | | |
| **денежные доходы,** руб. в ср. за месяц | **28753** | **32244** | **30747** | **31477** |
| % кв/кв | **-21,5** | **12,1** | **0,9** | **2,4** |
| **денежные расходы,** руб. в ср. за месяц | **28831** | **31360** | **30544** | **31022** |
| % кв/кв | **-19,4** | **8,8** | **-0,1** | **1,6** |
| **Реальные располагаемые денежные доходы** | | | | |
| % г/г | **3,2[2)] / 1,1** | **2,0** | **-5,8** | **-1,7** |
| % кв/кв | **-21,8** | **10,4** | | |
| **Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на одного работника** | | | | |
| руб. | **40691[3)]** | **44410[4)]** | **36709** | **39167[3)]** |
| % г/г | **12,7[3)]** | **9,9[4)]** | **7,9** | **6,7[3)]** |
| долл.США | **715,5[3)]** | **719,0[4)]** | **548,7** | **671,5[3)]** |
| % г/г | **16,9[3)]** | **2,5[4)]** | **-2,2** | **22,4[3)]** |
| **Реальная начисленная заработная плата** одного работника (с учётом ИПЦ) | | | | |
| % г/г | **10,2[3)]** | **7,4[4)]** | **0,8** | **2,9[3)]** |
| % кв/кв | **-5,7[3)]** | **8,0[4)]** | | |
| **Суммарная просроченная задолженность по заработной плате,** на конец периода | | | | |
| млрд. рублей | **2,9** | **2,8** | **2,7** | **2,5** |
| % кв/кв | **15,0** | **-2,0** | **-23,7** | **-8,7** |
| **Прирост сбережений населения во вкладах и ценных бумагах,** включая покупку валюты | | | | |
| млрд. руб. | **727,1** | **1264,2** | **5048,0** | **4763,6** |
| в т.ч. **покупка валюты,** млрд. руб. | **440,0** | **449,0** | **2175,3** | **2057,9** |
| **Доля денежных доходов населения,** использованных как сбережения во вкладах и ценных бумагах, включая покупку валюты | | | | |
| % | **5,7** | **8,9** | **9,3** | **8,6** |
| в т.ч. **на покупку валюты,** % | **3,5** | **3,2** | **4,0** | **3,7** |
| **Общая численность безработных в возрасте 15-72 лет,** в ср. за период, млн.чел. | **3,8** | **3,6[5)]** | **4,2** | **4,0** |
| **Численность зарегистрированных безработных** | | | | |
| млн.чел. | **0,8** | **0,7** | **1,0** | **0,8** |
| **Уровень безработицы к численности рабочей силы в возрасте 15-72 лет** (в ср. за период), % | | | | |
| общей безработицы | **5,1** | **4,8[5)]** | **5,5** | **5,2** |
| официально зарегистрированной безработицы | **1,0** | **1,0[5)]** | **1,2** | **1,1** |
| [1)] За периоды 2017г. - оценка с учетом единовременной денежной выплаты, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ (далее ЕВ-2017). За периоды 2018г. - оценка. | | | | |
| [2)] Без учета ЕВ-2017. | | | | |
| [3)] Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период. | | | | |
| [4)] Оценка Росстата. | | | | |
| [5)] Предварительные данные. | | | | |

***Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201801084***

**Выводы:** Экономика России продолжает функционировать в условиях кризиса, и потому на рынке недвижимости также сохраняется весьма напряженная ситуация, обусловленная:

- Активным снижением спроса, которое провоцируют рост ставок по ипотечным займам и нежеланием граждан совершать крупные покупки в нестабильной макроэкономической ситуации;
- Уменьшением объемов строительства в связи с удорожанием материалов и усложнением условий получения банковских кредитов для застройщиков.

- Стоит обратить особое внимание на факторы, которые негативно влияют на функционирование российского рынка недвижимости:
- Пролонгация санкций западных стран, что пресекает доступ отечественных банков к дешевым внешним источникам капитала и исключает возможность снижения процентов по жилищным кредитам.
- Снижение реальных доходов граждан, что не позволяет им осуществлять обременительные платежи по ипотеке.
- Падения курса рубля, ставящее в крайне невыгодное положение держателей валютной ипотеки.
- Усложнение условий получения жилищных кредитов, которое выражается в росте процентных ставок и ужесточении требований к заемщикам.

По мнению большинства российских экспертов, в 2018 году цены на недвижимость продолжат свое падение. За период 2016-2017 гг. стоимость жилья сократилась на 20-25%, причем не только в регионах страны, но и в Москве. Это явление обусловлено резким снижением покупательской способности граждан, в свою очередь вызванным кризисными явлениями в экономике страны в целом. Наиболее оптимистичный сценарий развития рынка недвижимости в стране был озвучен главой Сбербанка РФ Г. Грефом. По его словам, в следующем году цены на жилье восстановятся и достигнут докризисного уровня. Однако другие аналитики с ним не согласны.

Источник: http://111999.ru/realty/stoit-li-pokupat-kvartiru-v-2018/

**12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположение оцениваемого объекта**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости,

рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно- промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к рынку административной недвижимости. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

**12.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

***Состояние рынка коммерческой недвижимости в России***[12]

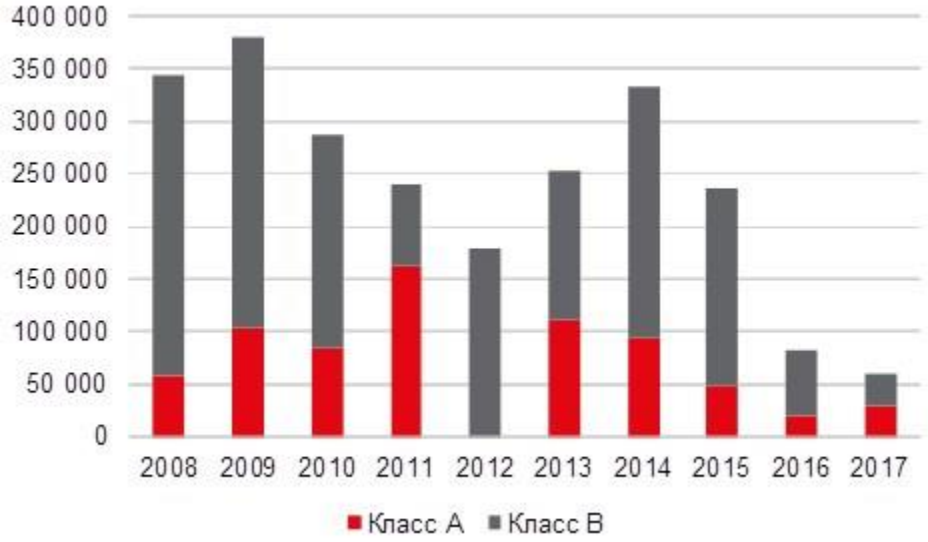
Международная консалтинговая компания JLL провела исследование офисного рынка крупнейших городов России. Согласно отчету JLL, в региональных городах-миллионниках (не учитывая Москву и Санкт-Петербург) на протяжении четырех лет наблюдается снижение объема ввода офисов во всех регионах. В 2017 году рынок увеличился всего на 60 000 кв.м, что на 27% меньше результата предыдущего года и является минимумом за десятилетие. Это стало причиной дальнейшего сокращения вакантности, а также позволило собственникам объектов повысить арендные ставки.

«На региональном офисном рынке наблюдается стагнация ввода, – комментирует Александр Баженов, аналитик офисной недвижимости компании JLL. – С одной стороны, это связано с окончанием очередного девелоперского цикла – аналогичная ситуация происходила в период с 2009 по 2012 годы. С другой стороны, девелоперам зачастую невыгодно строить качественные объекты, так как спрос на офисные помещения в регионах в основном формируется небольшими локальными компаниями,

[12] https://zdanie.info/2393/2420/news/11831

которые предпочитают офисы в менее технологичных и современных зданиях, но по более низкой ставке».

Структура нового предложения офисов в региональных городах-миллионниках




Совокупный объем офисного предложения в региональных городах-миллионниках к началу 2018 года достиг 3,29 млн кв.м, что составляет лишь 18% от совокупного объема рынка Москвы. Лидером среди регионов является Екатеринбург (668 000 кв.м офисов), составляя 20% от общего показателя. За ним следуют Новосибирск (509 000 кв.м) и Нижний Новгород (289 000 кв.м).

На 2018 год анонсировано около 228 000 кв.м новых офисных площадей, однако, учитывая тенденцию к переносу сроков ввода, итоговый результат будет ниже. Среди крупнейших объектов, заявленных на текущий год, стоит выделить вторую фазу БЦ «Небо» в Екатеринбурге (28 000 кв.м) и ТОЦ «Снежная Миля» в Новосибирске (20 000 кв.м). До 2020 года совокупный объем ввода может составить около 421 000 кв.м, а предложение региональных офисов – достичь 3,71 млн кв.м.

Объем качественных офисов в городах-миллионниках

В существующих качественных зданиях объем незанятых помещений продолжает уменьшаться. Средняя вакантность офисов в регионах снизилась с 7,5% в перво половине 2017 года до 6,2% по итогам года. Наиболее существенная динамика наблюдалась в классе «А», где доля свободных площадей сократилась за полгода с 8,1% до 5,5%.

Самая высокая вакантность зафиксирована в Челябинске, где показатель в среднем по рынку составляет 12,5%, что тем не менее ниже среднего уровня по Москве (13,8%). Наименьшая доля свободных площадей (2,8%) по-прежнему наблюдается в Волгограде – самом маленьком офисном рынке

среди городов-миллионников. В классе «А» самая низкая вакантность зафиксирована в Омске – 1%, в классе «В» – в Уфе (3,4%).

Занятые и свободные офисные площади в региональных городах-миллионниках

Запрашиваемые ставки аренды на региональных рынках во II полугодии 2017 года увеличились в среднем на 4% в классе «А» и на 5% в классе «В». По итогам года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе «А» составила 11 100 руб. за кв. м в год, в классе «В» – 8 100 руб. за кв. м в год (без учета НДС). Наибольший рост в классе «А» зафиксирован в Красноярске, где средняя ставка в классе выросла с 10 500 руб. за кв.м в год до 14 800 руб. за кв.м год. В классе «В» самый значительный рост произошел в Уфе – с 6 100 руб. за кв. м в год до 8 500 руб. за кв. м год.

Запрашиваемые ставки аренды на рынке качественных офисов

Как отмечает Александр Баженов, отсутствие достаточного объема свободных площадей позволяет собственникам быть менее гибкими в переговорах с арендаторами и повышать ставки аренды

в своих зданиях. До тех пор, пока ежегодный объем нового ввода не увеличится, региональный рынок офисов все больше будет трансформироваться в «рынок арендодателя».

В целом эксперты отмечают, что в 2016 году в Казани не было ни заметных взлетов, ни падений. По данным Cushman&Wakefield, на конец прошло года в Казани работало 23 торговых центра, которые составляют наиболее качественное предложение. По сравнению с предыдущими годами спрос сместился в сторону уменьшения арендуемых площадей. При этом уровень вакантных помещений в качественных торговых центрах составил 27%. Еще одна особенность, на которую хотелось бы обратить внимание — крупные торговые центры сосредоточены в крупнейших торговых центрах — «Мега-Казань», «Парк Хаус», «Тандем», «Кольцо» и «Южный».

***Состояние рынка коммерческой недвижимости г. Казани***[13]

Коммерческая недвижимость в России возвращает свою инвестиционную привлекательность, заявляют аналитики компании PwC. По данным компании, за минувший год в стране возросла доля инвесторов, заинтересованных во вложениях в офисную (+2%) и складскую недвижимость (почти в три раза - с 5% до 14%!), а вот интерес к торговой недвижимости, наоборот, сократился (-5%). Более того, как отмечалось на IX Финансовом Форуме по недвижимости в Москве, российской коммерческой недвижимостью стали интересоваться иностранные инвесторы, чего не наблюдалось ещё 3-4 года назад. Но при этом по всей стране новых проектов на рынке коммерческой недвижимости крайне мало, и в 2018-м картина вряд ли изменится, считают аналитики. Наблюдения федеральных аналитиков в той или иной степени подтверждаются и в Татарстане. Правда, что касается желания инвесторов вкладываться в приобретение коммерческих площадей, нужно сделать оговорку: до стадии «умеренного оптимизма» местному рынку пока далеко, но определенные положительные тенденции в 2018 г. наметились. Подтверждение этому поищем в цифрах статистики. Первый квартал 2018 г., судя по данным Росреестра по РТ, показал падение интереса к покупке нежилой недвижимости: если в аналогичном периоде 2017 г. в этом сегменте было зарегистрировано 3 522 перехода прав на основании договоров купли-продажи, то в январе-марте этого года зарегистрировано 2 444 сделки.

Но начало второго квартала позволяет сделать осторожные предположения, что интерес к коммерческой недвижимости становится выше: апрельские цифры уже вполовину догнали показатели всего 1-го квартала в целом. За этот месяц в 2018 г. было зарегистрировано 1 170 договоров купли-продажи нежилых помещений. Из них в Казани – 624. Впрочем, апрель - один из пиков покупательской активности в сегменте коммерческой недвижимости, говорят риэлторы. Исходя из этих цифр, еще рано говорить о сложившемся тренде рынка.

Торговая недвижимость-2018: мега-проекты и нехватка качественных площадей А вот общероссийскую тенденцию сокращения объема строительства новых коммерческих проектов можно смело подтверждать на примере казанской крупноформатной торговой недвижимости: так, например, последний ТРЦ в Казани был построен в 2016 году (ТЦ «Горки Парк»). До этого наблюдалось затишье длиной в несколько лет – ни одного ТЦ подобного масштаба не было введено с 2012 г. Правда, в финале 2016-го открылся оптово-розничный ТЦ «Порт» на Оренбургском тракте, сравнительно небольшой торговый центр «Радужный» появился в 2017 г. в пос. Осиново, в том же году на ул. Адоратского на месте Ново-Савиновского рынка, на пересечении улиц Фучика-Закиева и на месте бывшего рынка на ул. Габишева построила свои гипермаркеты сеть «Лента», но все выше перечисленные объекты нельзя отнести к полноформатным ТЦ. Вообще же на сегодняшний день в столице Татарстана работают 11 форматных торговых объектов с общей арендуемой площадью 383 348 кв. м. При этом по данным исследования, проведенного Colliers International, столица Татарстана по обеспеченности качественными торговыми площадями на 1 тыс. жителей в минувшем году оказалась на 9-м месте в России.

Вместе с тем, в финале 2017 года было объявлено о старте сразу двух казанских мега-проектов: 5-уровневого торгово-развлекательного центра за 6,5 млрд на ул. Павлюхина (общая площадь объекта — 130 тыс. кв. м, торговая — 55 тыс. кв. м) и мега-молла «Авиатика» на ул. Миля в Авиастроительном районе на месте заброшенных корпусов КМПО (площадь - 190 тыс. «квадратов», строительство оценивалось примерно в 9 млрд руб.). Но скорого ввода их в эксплуатацию ожидать не приходится. Более того, проект на ул. Миля, который начал было активно возводиться, в апреле 2018 г. оказался в центре скандала, работы по его строительству прекратились. Как оказалось, у компании не было разрешения на строительство, в связи с чем прокуратура Авиастроительного района потребовала через

[13] https://kazned.ru/article/9156

суд приостановить стройку. Правда, позже застройщик получил полный пакет разрешительных документов сроком до 31 декабря 2018 г., но, по данным некоторых источников, подсчитал убытки и теперь решает, что делать дальше – продолжать строительство или продать объект новому инвестору. Ведь из-за длительного простоя сроки сдачи комплекса передвинутся, и владельцу придется опять продлевать разрешение на строительство. Офисная недвижимость: интерес к покупке вырос, но арендовать выгоднее Рост общей экономической грамотности населения сказался не только на спросе на жилую, но и на коммерческую недвижимость. Специалисты отмечают: клиент стал более требовательным и при покупке, при аренде офисных помещений. Изменился и вектор интереса: если в качестве инвестиционного инструмента раньше татарстанцы охотнее рассматривали землю и жилую недвижимость, то сейчас всё чаще обращают свой интерес в сторону коммерческой (офисной, в частности). Люди надеются, что она будет приносить более высокий доход. Причем федеральные аналитики отмечают намечающийся тренд – растет число сделок по продаже коммерческих площадей с арендаторами

В 2018 г. в Казани насчитывается 46 бизнес-центров площадью 349 тысяч кв. м. Характерная черта для нашего города: большинство офисных помещений относятся к классу В и В+ (26 объектов). Объектов класса В- в городе 15. А офисных центров премиум-класса (категории А) в столице Татарстана всего 5. При этом, как свидетельствуют казанские брокеры, свободных площадей в них всего 2%. В объектах класса В, В+ и В– на начало 2018 г. вакантными оказались 9% помещений. А вот в категории С, по разным оценкам, вакантность площадей может доходить до 40%. Как видим, город-миллионик, развивающийся семимильными шагами, испытывает явный дефицит качественных офисных площадей. Рынок быстро поглощает новые предложения класса А. Например, недавно открытая вторая очередь БЦ «Родина» заполнилась достаточно оперативно. При этом в 2017 г. в Казани не было построено ни одного нового бизнес-центра. Зато 2018-й обещает принести городу новые качественные площади: о своем намерении открыть до конца текущего года в Казани свой второй бизнес-центр премиум-класса заявила компания Alliance Business Centers Network. Первый казанский филиал сети ABCN открылся в 2016 году, расположен он на 11 этаже гостинично-развлекательного центра «Корстон». На сегодняшний день здесь работают 10 резидентов. Предполагается, что второй БЦ Alliance Business Centers Network откроют рядом с Агентством инвестиционного развития РТ. По данным рейтинга портала Domofond.ru, к началу 2018 г. средняя стоимость торговых помещений в Казани составила 127 264 рубля за квадратный метр, падение за год достигло 1,8% (цены на офисные помещения упали на 1,5%, на помещения свободного назначения на 0,2% за год). По оценке того же источника, средняя арендная ставка на офисные помещения в Казани за 2017 год составила 7907 рублей, помещения свободного назначения стоили чуть дороже — 9852 рубля. Дороже всего было взять в аренду торговые помещения - здесь ставка превышала 13 тыс. рублей. В целом федеральные аналитики оценивают ситуацию на рынке офисной недвижимости в Казани положительно: они считают, что у столицы Татарстана очень большой потенциал - это один из немногих городов-миллионников с очень активным развитием инфраструктуры.

Рассматривая сегмент офисной недвижимости, стоит упомянуть и еще один интересный формат, который может предложить бизнесу подходящие помещения – лофт-пространство. Слово loft означает «чердак». В мировой практике рынка недвижимости оно имеет чисто американское происхождение — это городское жилье на верхних этажах зданий бывших фабрики, заводов и других промышленных объектов. Однако в России с начала 2010-х о лофтах заговорили уже в формате коммерческой недвижимости: кроме использования в качестве площадки для творчества (фестивали, концерты и т.д.), здесь, как правило, еще и сдаются в аренду и офисные помещения, организуются коворкинги, гостиницы и т.д.

На днях в Казани объявили о предполагаемой дате открытия loft-квартала «Красный Восток» на ул. Тукая. Комплекс красно-кирпичных зданий бывшего пивоваренного завода 1892 г. постройки, где в данный момент идет реконструкция, откроется уже через несколько месяцев - сдача первой очереди намечена на III квартал 2018 г. Владелец земли и зданий - «Эдельвейс групп» Айрата и Илшата Хайруллиных. Как рассказали в самой группе компаний, на этой территории располагаются объекты, которые являются памятником промышленной архитектуры республиканского значения и охраняются государством. Из охранной зоны их никто не выносит. Проект реализуется с целью реставрации памятника. Всего loft-квартал насчитывает 15 зданий, общая площадь проекта - 14 000 кв. м. Консультантом по созданию концепции, брокериджу и проведению маркетинговых мероприятий loft-квартала «Красный Восток» в Казани стала инвестиционная компания KEY CAPITAL. Известно, что в качестве арендаторов планируется привлечь в большей степени креативные индустрии (промышленный и современный дизайн 40%, мастерские:12%, медиа и ИТ 14%.), досуговые и образовательные компании

(15%), сервисные услуги (финансы, 5%, здоровье и красота 7%), а также современный городской бизнес 7%. На сегодняшний день в почти полуторамиллионной Казани «Красный Восток» станет всего лишь вторым действующим лофтом (сейчас в городе существует лофт-пространство на месте бывшего льнокомбината – «Фабрика Алафузова» на ул. Гладилова). И это - несмотря на большое количество промышленных территорий со множеством заброшенных или неэффективно используемых зданий. Эксперты отмечают сложность для бизнеса такого формата недвижимости. Они уверены, что без поддержки властей предпринимателям он не под силу.

### *1.1 Состояние рынка офисной недвижимости г. Казани*[14]

На июнь 2018 г. инфляция составила 2,4%, к концу года, по прогнозам Минэкономразвития, уровень инфляции составит 3,1%. По прогнозам экспертов, в 2019 г. темп инфляции вырастет вследствие принятия закона о повышении ставки НДС. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине составляет 76%, соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18% до 20% оценивается в 1,3 п.п. Ускорение инфляции негативно скажется на реальных темпах роста заработной платы и покупательной способности граждан РФ, повлечет за собой цепную реакцию замедления темпов роста экономики.

Курс доллара США к российскому рублю в течение июня вырос на 0,75 руб. Месяц начинался со значения 62,0 рублей, завершается курсом около 62,7 рублей, а на пике стоимости доллара официальный курс превышал 64 руб. В июле предполагается стагнация роста иностранной валюты, но до конца 2018 г., на фоне политической ситуации и роста инфляции в стране, ожидаемо новое ослабление рубля.

К концу 2018 г. прогнозируется рост ВВП до 1,9%. Основной вклад в ускорение экономического роста в апреле-мае по сравнению с первым кварталом 2018 г. внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, оптовая и розничная торговля. Кроме того, в последние два месяца наблюдалось восстановление строительного сектора после слабых результатов первого квартала 2018 г.

Предложение

Общий объем предложения качественных офисов составляет более 633 тыс. кв. м и представлен 126 бизнес-центрами, из которых сертифицировано РГУД 43.

По-прежнему сохраняется низкая динамика строительства новых объектов офисной недвижимости в Казани. Ввиду отсутствия нового ввода внутренняя структура существующего предложения не меняется. Так, на июнь 2018 г. распределение возраста зданий составило: 21% построен до 2000 г., 53% — до 2013 г., и только 26% рынка составляют новые объекты, построенные после 2013 г. Качественные объекты продолжают убывать из предложения в связи с долгой эксплуатацией, так, например, в классе «А» всего 2 объекта эксплуатируются менее 5 лет: офисный центр «Капитал» и вторая башня «Корстона». При этом остальные объекты рассматриваемого класса не проводят существенную реновацию с года постройки (более 10 лет).

Самыми немногочисленными по концентрации офисных объектов остаются Авиастроительный и Кировский районы — 1% и 3% соответственно, наибольшее количество представлено в Вахитовском и Советском районах города – 45% и 26% соответственно. Самый низкий уровень вакансии сохраняется в Ново-Савиновском районе, что обуславливается соответствием объектов ожиданию спроса: транспортная доступность, соотношение цены и качества нежилых помещений. Также отмечен рост уровня вакансии в объектах Вахитовского района, что составило к началу 2018 г. 7%.

Структура предложения офисной недвижимости представлена «перевесом» в В классе и распределяется следующим образом: А класс – 10%; В класс – 74%; С — 15%. Во втором квартале 2018 г. отмечен рост вакансии в помещения класса А и В (+2%) и снижение в классе С (-15%).

Коммерческие условия

Во втором квартале 2018 г. наблюдается тенденция снижения уровня ставок аренды в связи с низким уровнем деловой активности в летний период и на время проведения ЧМ по футболу. Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 146 руб./м²/мес., в бизнес-центрах класса В – 664 руб./м²/мес., в бизнес-центрах класса С – 428 руб./м²/мес. На рынке офисной недвижимости Казани отмечается существенная разница по уровню арендной ставки в разрезе

[14] http://ud-group.com/

классов. Высокая дельта между классом А и В обусловлена дефицитом высококачественного предложения офисной недвижимости.

Наиболее высокая ставка аренды — в Вахитовском районе, в котором расположены практически все объекты «А» и «В+» класса. Также остается высокой ставка в Ново-савиновском районе, которая обусловлена высоким спросом на объекты в данной локации и низкой вакансией.

Рынок арендатора продолжает развиваться в городе, что положительно влияет на арендодателей в части улучшения качества объектов и предоставляемых услуг арендатору. В ближайшее время большое значение будет иметь сочетание качественного предложения, удобного расположения и профессионального управления/обслуживания офисных зданий. Индексация договоров аренды сохраняется на уровне годовой инфляции.

Спрос

С мая 2018 г. деловая активность законно упала. Уровень поглощения офисных площадей остался на уровне начала года и показал лишь незначительную динамику в сторону увеличения на 0,1%. Рост спроса на офисные площади ожидаем после завершения проведения ЧМ и возвращения «бизнеса с летних каникул».

Спрос по профилю компаний остается практически равномерным, наиболее активными арендаторами являются компании сферы потребительских услуг, дистрибьюторы и компании IT сферы.

Востребованными для Казани остаются площади небольших форматов от 20 до 40 кв. м и блок офис в указанной нарезке.

Выводы и прогнозы

На рынке продолжается волна оптимизаций расходов, которая выражается в сокращении расходов по аренде и продаже непрофильных активов. Арендаторы будут еще внимательнее смотреть на свои бюджеты по аренде и планировать переезды или продление договоров аренды, в первую очередь исходя из ограничений по бюджету.

Динамика ставок аренды в текущем году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий, что может повлиять на индексацию текущих договоров аренды. При этом дальнейшее снижение темпов прироста в 2018 г. на фоне растущего спроса приведет к постепенному росту ставок аренды в диапазоне от 5% до 10%. В свою очередь, дефицит крупных офисных блоков в востребованных районах тоже может повлиять на рост арендных ставок в отдельных субрынках. В 2019-2020 гг. ставки аренды на офисы в востребованных районах могут вырасти на 15-20%.

На фоне сохраняющегося устойчивого спроса со стороны арендаторов и отсутствия ввода новых проектов рынок офисной недвижимости может продолжить свое развитие по следующим сценариям:

— владельцы офисных центров класса «С» пойдут по схеме реновации своих объектов, инвестируя в улучшение качества отделки и инженерную инфраструктуру, повышая классность своих проектов;

— более активными темпами продолжится редевелопмент промышленных зданий и площадок, пригодных по своему местоположению и окружению к размещению качественных офисных центров.

Более чем в 1,5 раза, почти до 14 млрд рублей подрос и подорожал пул коммерческой недвижимости, выставленной на продажу в Казани, по сравнению с прошлым годом[15]. Эксперты говорят о большом интересе инвесторов, разочаровавшихся в депозитах и «долевке». Продавать помещения рантье предпочитают мелкими лотами и желательно уже с арендаторами. Впрочем, по наблюдениям «БИЗНЕС Online», за многими объектами стоят банкротства и бизнес-драмы.

Предложений от 50 млн рублей — с сотню. В этой категории обращает на себя внимание обилие мест, где раньше работали и продолжают принимать посетителей заведения общепита. Так, не первый год пытаются продать помещение на Карла Маркса, 55/31 — площадью 993,4 кв. м за 51 млн рублей. В объявлении уточняется, что продаются коммерческие помещения — вероятно, речь идет и о ресторане «Перекресток джаза». Перед зданием возможна стоянка до 10 автомобилей. Еще один объект общепита — продажа здания с кафе «Старый Амбар» на пересечении улицы Зорге и проспекта Победы на земельном участке площадью 0,1217 га за 132,4 млн рублей. На Островского нового владельца ищет двухэтажный особняк с подвалом, полностью оборудованный под ресторан, общей площадью

[15] http://www.tatre.ru/articles_4_id18394

832,9 кв. м и ценой в 70 миллионов. В объявлении уточняется, что до недавнего времени в этом здании функционировали трактир «Кот Казанский», рассчитанный на 40 посадочных мест, и ресторан «Арлекино» на 70 мест. Последний, напомним, закрылся год назад.

Под ресторан продается и помещение свободного назначения площадью 692,7 кв. м на улице Каюма Насыри, 5 за 58,8 млн рублей. Здание является частью уникального архитектурного комплекса XIX века (усадьба Кушаевых, дом Казакова), находится в Старо-Татарской слободе рядом с набережной озера Кабан.

Выставлен на продажу готовый арендный бизнес на первом этаже в ЖК «Казанское подворье» (бывшая гостиница «Казань») — помещение в 540 кв. м за 63,2 млн рублей. Напомним, на первом этаже здания сегодня работают несколько точек общепита — кофейня Skuratov, ресторан «Пельмения» и бургерная «Фермер». Кофейня на 120 «квадратах» открылась в здании в начале года.

За 80 млн рублей продается ресторанный комплекс «Хан Булак» (520 кв. м) на улице Право-Булачной. У ресторана есть пристроенная терраса, летний дворик, парковка. Чуть дешевле — за 70 млн — в центре Казани, на улице Саид-Галеева, 6, продается восточный ресторан «Шах» (1413 кв. м). Напомним, заведение работает на этом месте с осени прошлого года. Ранее там находился ресторан «Регистан», который прекратил работу в конце 2016 года: как рассказывал тогда нашей газете владелец заведения **Олим Абдулфайзиев**, арендодатель выселил ресторан из-за долгов по аренде. Заведение позиционировалось как самый крупный халяль-ресторан в Поволжье — он занимал 1,5 тыс. кв. м и мог вместить 250–300 гостей.

На Оренбургском тракте владельцы мечтают избавиться от помещений ресторана «Колос» — площадью 918,4 кв.м за 50 млн рублей. В заведении три банкетных зала, есть парковка. Есть возможность взять помещение в аренду как полностью, так и поэтажно.

В центре также уже не первый год выставлен дом на улице Карла Маркса 51/14 (1154 кв. м) — за 86,5 млн рублей. Раньше в нем находился популярный «Трактир на Гоголя». Сейчас — не менее популярная чайхона PLove. В объявлении указано, что это полностью готовый бизнес, который начнет приносить доход с первого дня покупки. Здание после капитального ремонта, все коммуникации абсолютно новые. Отмечается, что никто из арендаторов съезжать не торопится.

В этой же ценовой категории (50–100 млн) ищет новых хозяев ряд офисных помещений. Для желающих есть несколько офисов на улице Меридианной — вариант в 559,3 кв. м за 55,9 млн рублей и вариант в 577,6 кв. м за 57,7 млн рублей. В центре, на улице Волкова, 59, выставлено офисное помещение (1460 кв. м) — за 87 млн рублей. Вероятно, речь идет о продаже своего офиса собственницей галереи Fashion Group Volkof **Эльмирой Писаревой**. Также в центре можно приобрести трехэтажное офисное здание недалеко от центрального стадиона — 730 «квадратов» за 73 млн рублей.

Вообще, интересных офисных вариантов немало, особенно в центре Казани. В комплексе в Старо-Татарской слободе продается офисное помещение (835,1 кв. м) за 83,6 млн рублей. Отмечается, что в настоящее время оно сдано в аренду под офис крупной компании. На первой линии по улице Фатыха Карима есть помещениесвободного назначения (884 кв. м) за 74,5 млн рублей. Объект состоит из пяти отдельных помещений площадью от 120 до 220 кв. метров. Также в центре продается помещение (750 кв. м) на втором этаже бизнес-центра на пересечении Парижской Коммуны — Нариманова, но возможна аренда отдельного этажа и здания целиком.

Трехэтажное здание общей площадью 1085 кв. м продается на улице Шуртыгина (Аэропортовская) за 84,6 млн рублей. Отмечается назначение помещений: первый этаж — под медицинский центр, второй — под гостиницу.

С сентября 2016 года безуспешно ищут новых хозяев для первого частного технопарка в сфере робототехники «Навигатор Кампус». Цена все та же, что и раньше, — 100 млн рублей. В объявлении отмечается, что на сегодня в Татарстане, да и в России это единственный в своем роде бизнес-центр. Площадь двухэтажного здания — 1,2 тыс. кв. м, есть паркинг на 25 мест.

В центре Казани выставлено на продажу офисное помещение (757.4 кв. м) за 88,5 млн рублей — на улице Большая Красная, 52. На улице Вишневского, 57 Сбербанк продает офис (923,2 кв. м) за 55,7 млн рублей. Расположено оно на первом этаже жилого дома. На улице Шигабутдина Марджани, 48 продается офисное помещение площадью 920 кв. м за 70 млн рублей в четырехэтажном здании. На Лево-Булачной, 24 предлагается торгово-офисное здание (918 кв. м) за 55 млн рублей. В здании пять этажей. Наконец, на улице Горького, 4а за 55 млн рублей можно купить здание на 440 кв. метров. Обещаны «изысканные интерьеры» и парковка на 12 авто.

Интересный объект — на Лебедева, 4. Под офисный центр владелец намерен продать шестиэтажное здание из красного кирпича — за 100 млн рублей (всего по 9 тыс. рублей за

квадратный метр). Стоит напомнить, что когда-то это были владения обанкротившегося сенатора **Вагиза Мингазова**, ведь рядом — Казанский молочный комбинат (теперь это владения «Комос Групп»). Позднее здесь распоряжался **Марат Муратов** и его «Просто молоко», здесь же — юридический адрес его «Азбуки сыра». При этом, по данным Росреестра, единого помещения по этому адресу нет — зарегистрировано 29 объектов общей площадью 25–27 тыс. «квадратов». Однако, согласно выписке, крупные помещения когда-то принадлежали ОАО «Вамин Татарстан», а с февраля 2017 года владелец — «Татагролизинг».

Условия, в которых трудились прежние обитатели, вполне роскошны: отличный ремонт в директорском кабинете с креслами зеленой кожи, гигантским столом совещаний и хрустальными, судя по виду, светильниками, а внизу — сауна, бассейн и тренажерный зал: можно расслабиться после трудов праведных. Своя подстанция, котельная, централизованное водоснабжение.

К слову, по этому адресу продается еще один имущественный комплекс — подороже. Помещения площадью 25,7 тыс. кв. м на Лебедева, 4 ищут хозяина за 350 млн рублей. Возможно его использование под производство молочных продуктов, офисный комплекс, складское хозяйство. Площадь земельного участка — 300 соток. Также возможна продажа по частям.

За 50–100 млн рублей можно также подобрать несколько других объектов. Так, на улице Кленовой, 3 выставлен производственно-складской комплекс за 70 млн рублей. Площадь земельного участка — 17,8 тыс. кв. метров. На нем — теплые складские помещения, офисное здание, хозяйственные постройки. Общая площадь — 4424 кв. метра.

Напротив железнодорожного вокзала на улице Саид Галеева, 6 продается помещение свободного назначения (580 кв. м) за 56,5 млн рублей с сетевым арендатором «Магнит». А недалеко от рынка «Даурия» — трехэтажное здание общей площадью 677 кв. м за 57,9 млн рублей.

За 86,3 млн рублей можно купить здание бывшего автосалона «Датсун» (1100 кв. м) на 1-й линии Южной трассы. Напротив ТЦ XL продается недавно построенное трехэтажное здание площадью 1150 кв. м за 97,7 млн рублей. В объявлении указано, что здание представляет собой «street retail европейского формата», а цена указана за второй и третий этажи. Цена первого этажа скромно не засвечивается.

В центральной части Старо-Татарской слободы за 79 млн рублей продается здание площадью 782 кв. метров. На третьем этаже торгового центра «Семья» на проспекте Ямашева продается помещение с арендатором (1634,3 кв. м) за 67 млн рублей. Наконец, в элитном ЖК «Ренессанс» на Касаткина, 15 продается двухуровневое помещение за 59,6 млн рублей (441,6 кв. м). Возможен также вариант аренды.

В категории от 100 до 300 млн рублей объявлений около сотни. Тут есть офисы, отели, помещения свободного назначения.

На днях выставлено трехэтажное здание ресторана «Парус» общей площадью 3805,4 кв. м за 187,5 млн рублей. Напомним, ресторан начали продавать еще в 2016 году. Его исконный владелец — группа «Фон» **Анатолия Ливады**, а банк «Открытие» забрал объект в залог по кредиту. За это время продать здание, к которому прилегает и земельный участок (4 тыс. кв. м) в аренде до 2054 года, не удалось. При этом цена падает. Так, в январе этого банк просил за ресторан 208 млн рублей, а сейчас готов расстаться на 20 млн дешевле.

На проспекте Ямашева за 228,8 млн рублей продается многофункциональный комплекс в парковой зоне возле ДК Химиков (1907 кв. м). Помещение интересное, и с учетом увеличившегося трафика в парке «Сосновая роща» тут можно организовать, например, пункт общепита.

Немало потенциальных вкусных мест и в центре Казани. Отдельно стоящее здание на улице Островского, 57в (1617 кв. м) продается за 145 млн рублей. У объекта есть парковка на 25 машино-мест. В ТЦ «Республика» на Петербургской выставлено торговое помещение площадью 1888,8 кв. м за 119 млн рублей. В объявлении отмечается, что арендатор помещения — федеральная сеть, детский супермаркет. На улице Петербургской, 35 ищут хозяина на здание (2010,9 кв. м) под офисы за 140 млн рублей. Есть парковка на 30 машин. На улице Московской, 19 на продажу выставлено помещение свободного назначения в 13500 кв. м за 299 млн рублей. Есть двухуровневый подземный паркинг на 100 машино-мест, открытая площадка во дворе. Отмечается, что готовность объекта — 80%, требуется прокладка внутренних инженерных сетей и отделка. Наконец, с площадями в 850 кв. м на улице Хади Такташа, 1 хозяева готовы расстаться за 155 млн рублей. В перспективе эту территорию ждет реновация, так что у новых хозяев есть шансы отбить вложения.

Ряд любопытных объектов можно найти в других районах столицы РТ. На продажу выставлен бизнес-центр «Каретный двор» в Старо-Татарской слободе за 130 млн рублей. Это

четыре этажа, есть парковка на 10 автомобилей, бизнес-центр заполнен арендаторами практически на 100%.

В ЖК «Победа» под объект общепита или ретейла имеется помещение свободного назначения (1034 кв. м) за 134,4 млн рублей. На Чуйкова в надежные руки отдают готовый арендный бизнес — магазин «Дочки-Сыночки» (1756 кв. м) — за 134 млн рублей. Помещение под магазин на первом этаже в торговом центре «Гулливер» (2200 кв. м) предлагается покупателям за 99,1 млн рублей. Интересно, что цена периодически падает — несколько недель назад помещение стоило аж 123,9 млн рублей! Торговое помещение (1923 кв. м) на первом этаже дома в ЖК «Магеллан» предлагается за 163,4 млн рублей. В объявлении указано, что вакантны площади в 192 кв. м, 600 кв. м и 800 кв. метров. На улице Энгельса, 1 продается офисное помещение (2423 кв. м) за 250 млн рублей. В стоимость объекта включено два теплых склада, один холодный склад ангарного типа, своя трансформаторная подстанция и котельная.

Пустуют бывшие отдельные автосалоны АКОСа, где продавались KIA и Suzuki, на улице Аделя Кутуя, 96, которые теперь перепрофилируются под офисы и торговлю (9547 кв. м), — эти помещения можно приобрести за 280 млн рублей. Кстати, на Аделя Кутуя, 96 можно приобрести еще одно бывшее здание автотехцентра АКОСа (9547,4 кв. м) за 180 млн рублей. Оно состоит из двух помещений шоу-рума, СТО+мойки, офисной части и подземного этажа, складских помещений и паркинга.

На Халитова, 4 за 300 млн рублей продается производственная площадка (32 тыс. кв. м). Есть электричество, газ, вода, собственная котельная. Складское помещение на улице Северо-Западной, 14 обойдется в 140 млн рублей. У него есть собственная железнодорожная ветка и стрелочные переводы. Если покупателю ветка не нужна, цена опустится до 100 млн рублей. Производственно-складская база (8072 кв. м) на улице Кулагина, 5 продается за 160 млн рублей. Все офисные и складские помещения в объекте уже сданы в аренду.

Помещение (1084 кв. м) на проспекте Ибрагимова, 61 на первом этаже девятиэтажного жилого дома продается за 109,9 млн рублей. Сейчас там находится арендатор — «Магнит». Торговые помещения на Амирхана, 97 (1150 кв. м) продаются за 112,5 млн рублей. Помещение (1120 кв. м) на Чистопольской, 5 — за 105 млн рублей. Есть парковка. В этом же районе — на Проточной, 8 — продается девятиэтажный бизнес-центр (4212 кв. м) за 189 млн рублей. К зданию прилегает парковка на 50 машино-мест.

Удивительно, но почему-то выставлен на продажу девятиэтажный паркинг в ЖК Art City (застройщик — группа «Унистрой»). Это объект площадью 27 тыс. кв. метров. Первый уровень — торговый, остальные — под парковки на 1054 места. Причем это не просто паркинг, это действующий арендный бизнес: тут вам и шиномонтаж, и автомойка, и автосервис, и запчасти, и центр кузовного ремонта. В компании UD Group, которая оперирует коммерческими объектами группы, «БИЗНЕС Online» объяснили причину продажи непрофильностью этих активов стоимостью 210 млн рублей. «UD Group проводит распродажу непрофильных активов течение 2018 года для привлечения инвестиций в новые проекты на территории Татарстана и других регионов РФ, — пояснили в компании. — Цель — повышение эффективности текущего бизнеса и инвестиции в новые высокомаржинальные проекты. При этом продаваемые активы рентабельны и представляют интерес для других игроков на рынке недвижимости региона. На продажу выставляется четыре паркинга — в ЖК Art City, ЖК „Весна“, ЖК „Журавли“ и ЖК „Изумрудный город“».

И там многоуровневый паркинг самый дорогой — 460 млн рублей за 18,8 тыс. кв. метров. Здание состоит из 8 этажей, на первом — продуктовый супермаркет «Ашан», на втором — торговая галерея, на третьем — фитнес-центр. Желающий может приобретать здание поэтажно: 1–2-й этаж — 379 млн, 3-й этаж — 126 млн, 4–9-й этаж — 50 млн рублей. Обращает на себя внимание тот факт, что UD Group запрашивает за этот паркинг существенно больше, чем реализуют в Art City. Арифметика этого достаточно проста: в «Изумрудном городе» целых три этажа помещений, пригодных к сдаче в аренду, а в Art City — лишь один (остальное — паркинг, а это, как говорится, святое, надо блюсти коэффициент по парковочным местам!).

На Минской, 9 продается помещение свободного назначения (2,7 тыс. кв. м) за 230 млн рублей. Здание выставляется далеко не первый раз. В нем расположены ресторан «Траттория», фитнес-клуб «Максимус» и другие арендаторы. В объявлении указано, что в 2017 году произведена полная реконструкция помещения.

Наконец, 100,7 млн просят за помещения свободного назначения (1574 кв. м) на первом этаже нового корпуса ТЦ «Олимп». Однако в компании UD Group, в орбиту которой входит сам ТЦ, от этого предложения открестились. «Объект не наш», — пояснили в ответ на вопросы «БИЗНЕС Online».

Объявлений в категории от 300 млн рублей сравнительно немного — около 20. При этом каждый пятый — это объекты, выставленные на продажу компанией «Супермаркет недвижимости», входящей в группу ASG **Алексея Семина**. Всего его фирма намерена выручить примерно 3 млрд рублей!

Самый скромный по цене объект семинского «Супермаркета» — одно из офисных зданий на Сибирском тракте, 34 (7503,2 кв. м) — за 335 млн рублей. Сейчас, помимо всего прочего, тут штаб-квартира ASG, есть парковка для посетителей. Возможна продажа по частям.

Есть где развернуться отельерам. В реализации — отель на Бутлерова, 25 (4300 кв. м) в черновой отделке за 395 млн рублей. Отель на Худякова, 12 (3970 кв. м) компания готова отдать за 397 млн рублей. В объявлении на Avito указано, что по объекту есть проект строительства апарт-отеля — возможно разделение на квартиры! Помещение в черновой отделке, коммуникации подключены, необходима отделка фасада в соответствии с утвержденной концепцией. На Петербургской, 19 шестиэтажный отель (6439 кв. м) продается за 535 млн рублей. Он рассчитан на 72 номера и также предлагается в черновой отделке. Еще один объект на продажу от «Супермаркета недвижимости» — торговый центр «Грани» на Арбузова (11060 кв. м) за 590 млн рублей. Объект состоит из двух связанных между собой корпусов в пять и два этажа. Сообщается, что объект идеально подойдет для размещения торговых, развлекательных, офисных, заведений, фитнес-клубов, магазинов, супермаркета.

Наконец, как уже сообщалось, компания готова за 790 млн рублей уступить право на землю, где когда-то стоял сгоревший ТЦ «Адмирал». Участок площадью 4,61 га находится в зоне Д2, что позволяет строить тут и жилье, и любой торговый центр. Вот только найдутся ли желающие строить в месте, отягощенном трагической историей?

В самой компании газете «БИЗНЕС Online» рассказали, что ASG ежегодно утверждает инвестиционные планы на текущий год. В целях формирования инвестиционных ресурсов определяется пул объектов для реализации. Это земля коммерческого назначения, земельные участки под многоэтажную и малоэтажную застройку, встроенно-пристроенные помещения, отдельно стоящие здания (производственные, торговые, гостиничные и т. д.). Объекты продаются «с целью аккумулирования средств для реализации долгосрочных масштабных проектов, приоритетным из которых на сегодняшний день является восстановление исторического центра Казани». В компании сообщают, что инвестиционные планы ASG по развитию исторического центра, на реализацию которых отводится 6 млрд рублей, включают не только восстановление объектов культурного наследия, но и новое строительство.

«Мы сейчас заняты поэтапным вводом новых объектов в центре города, таких как гостиничные комплексы на улице Петербургской, 19 и Бутлерова, 25, апарт-отелей на улице Худякова, 12 и 15, торговых центров на Московской, 52 и Нариманова, 14, — рассказали газете. — Также продолжаем работу по развитию присоединенных территорий, вышли на этап высокой готовности 7 проектов планировок, предполагающих мало- и среднеэтажную жилую застройку, которые планируются к утверждению в текущем году». Кроме этого, планируется вывод на рынок проектов для индивидуальной малоэтажной застройки в Лаишевском и Высокогорском районах— об этом «БИЗНЕС Online» уже писал.

Комментируя состояние рынка, в ASG говорят, что, если сравнивать текущий год с 2017-м, можно осторожно констатировать небольшое оживление. «Более заметны другие изменения: инвестор стал более требовательным к качеству „продукта“. Число потенциальных покупателей коммерческой недвижимости растет в силу возросшей финансовой грамотности общества и сложившейся ситуации на рынке, когда инвестиции в недвижимость по доходности значительно предпочтительнее банковских депозитов. Значительное число людей, прежде вкладывавших свободные средства в жилую недвижимость, сегодня готовы покупать коммерческую с целью извлечения большей прибыли от сдачи ее в аренду. Мы уловили этот тренд и предлагаем к продаже небольшие лоты, готовы формировать лот под индивидуальную заявку и так далее, — прокомментировали в компании. — Мониторинг спроса показывает, что сейчас наиболее актуальны небольшие офисные помещения. Поэтому мы разукрупняем наши центры на отдельные офисы, ориентируясь на интересы и возможности малого и среднего бизнеса. Также высокий интерес к земельным участкам под небольшие проекты. Интерес вызывает география предложения и возможность индивидуального формирования конечного лота».

Есть и другие продавцы объектов коммерческой недвижимости стоимостью от 300 млн рублей.

На улице Короленко, 120 продается производственно-складской комплекс (12500 кв. м) за 350 млн рублей, который сейчас используется под арендный бизнес. На Галиаскара Камала, 21 продается четырехэтажное торгово-офисное помещение свободного назначения (8038 кв. м) за 482,2

млн рублей. Есть подземный паркинг. На Карла Маркса, 66 на продажу выставлен офисный центр с арендаторами — за 330 млн рублей. Есть наземные парковочные места на 30 автомобилей.

На продажу за 500 млн рублей выставлен ТЦ «Бахадир» (14155 кв. м). Сообщается, что на данный момент он заполнен арендаторами на 70% (основные — «Ситилинк», «Авто Цифра» и др.). Объект продается уже не первый месяц.

На улице Кленовой продается завод «Хитон» от «Ак Барс Холдинга» за 650 млн рублей. Площадь всех зданий и сооружений – 79 тыс. кв. м, есть собственная котельная.

Наконец, самый дорогой объект обзора — производственно-складской комплекс в 4,94 га на улице Родины, 7. За него просят 1 млрд рублей. Сообщается, что на всех площадях есть платежеспособные арендаторы. Согласно открытым данным, по этому же адресу располагается строительная компания «Рафф».

В целом в прошлом году стоимость выставленных на сайтах объявлений, согласно обзору «БИЗНЕС Online», была на уровне 8 млрд рублей, а в этом — примерно 13,7 миллиарда. По словам генерального директора ООО Девелоперская компания «АСК Недвижимость» **Юрия Чикирова,** в этом году предложений действительно больше, и интерес к ним высок.

«Мы фиксируем увеличение спроса на готовый арендный бизнес, причем качественный. Отклик рынка показывает, что реальные покупатели начали внимательнее относиться к содержанию потенциального приобретаемого объекта, типу арендаторов. И теперь даже название арендаторов известных федеральных сетей просматривается под лупой экономики соответствующих точек продаж и наличия должного количества клиентского потока. Очень много продается офисов, включая банковские помещения. Во многих отраслях виден тренд электронного ведения бизнеса, что приводит к оптимизациям арендных площадей и изменению их структуры», — объясняет оживление рынка эксперт.

Он отмечает и свежий тренд — направление «обратной аренды» продавца. «Примером может служить Сбербанк, известная в Казани сеть сегмента DIY. То есть покупатель объекта на стадии перехода права собственности на объект одновременно заключает договор аренды с продавцом по заранее оговоренной ставке, которая должна быть в рынке, — объясняет Чикиров. — Следует отметить, что зачастую собственники не готовы продавать объект, держась за него, и ищут новые форматы направлений. Например, объект недвижимости на Пушкина — бывший клуб „Арена“ — на данном этапе проводит полную реконцепцию, никак не связанную с предыдущим направлением использования объекта недвижимости».

При этом, по мнению гендиректора «АСК Недвижимость», наибольшее движение на рынке недвижимости все-таки присутствует в формате арендных отношений. «Рынок аренды более живой, что также сказывается на уровне скидки от первоначальных заявленных арендных ставок. Для сравнения: ожидания продавцов при заключении сделки иногда опускаются до 30–40 процентов. Вопрос доходности объекта недвижимости для покупателей-инвесторов теперь ставится во главу угла престижности самого объекта. В итоге, казалось бы, непривлекательный цокольный этаж в спальном районе с хорошим диверсифицированным арендным потоком выглядит гораздо интереснее объекта в центре города, что сказывается на их ликвидности, — привел пример Чикиров. — Хорошим драйвером для продажи объектов является их этапность подготовки — сдача в аренду, наполнение арендным потоком (для удержания первоначальной ожидаемой цены продавца) с последующей продажей».

Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ.

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ за 2018 год.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями. Результаты математической обработки информации были

обсуждены и одобрены Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением НП «Союз оценщиков Республики Татарстан».

***Мониторинг цен на 01.03.2018 г. в г.Казань***

**МОНИТОРИНГ ЦЕН**
**НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В Г.КАЗАНИ**

*тыс.рублей за 1 кв.метр*

| Наименование района г.Казани | Административные, офисные помещения, бизнес-центры | Торговые площади, пункты общественного питания | Производственно-складские помещения |
|---|---|---|---|
| Авиастроительный | 30 – 60 (мин. 22, макс. 180)* | 30 – 70 (мин. 20, макс. 160)* | 7 – 15 (макс. 38)* |
| Вахитовский | 40 – 90 (макс. 180)* | 50 – 100 (мин. 27, макс. 200)* | 9 – 19 (макс. 45)* |
| Кировский | 30 – 70 (мин. 25, макс. 90)* | 30 – 65 (мин. 8, макс. 100)* | 10 – 19 (мин. 4, макс. 48)* |
| Московский | 39 – 70 (мин. 14, макс. 100)* | 39 – 100 (мин. 19, макс. 200)* | 9 – 18 (мин. 4, макс. 60)* |
| Ново-Савиновский | 40 – 100 (макс. 180)* | 40 – 100 (макс. 200)* | 15 – 21 (макс. 48)* |
| Приволжский | 45 – 70 (мин. 17, макс. 100)* | 45 – 90 (мин. 17, макс. 200)* | 10 – 17 (мин. 6, макс. 46)* |
| Советский | 35 – 80 (мин. 18, макс. 120)* | 40 – 100 (мин. 21, макс. 200)* | 15 – 22 (мин. 5, макс. 57)* |

** информация по единичным сделкам;*
*мин. – минимальная цена;*
*макс. – максимальная цена*

Обзор арендных ставок коммерческой недвижимости в г.Казаниь

***Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г.Казань***

**МОНИТОРИНГ АРЕНДНЫХ СТАВОК**
**КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г.КАЗАНИ**

*рублей за 1 кв.метр в месяц*

| Наименование района г.Казани | Диапазон арендных ставок | | |
|---|---|---|---|
| | офисных помещений | торговых помещений | производственно-складских помещений |
| Авиастроительный | 350 – 500 (макс. 650)* | 400 – 700 (макс. 1 500)* | 100 – 250 (макс. 400)* |
| Вахитовский | 500 – 900 (макс. 1 500)* | 650 – 1 500 (макс. 2 500)* | 160 – 250 |
| Кировский | 400 – 600 (макс. 700)* | 450 – 700 (макс. 1 500)* | 120 – 200 (макс. 300)* |
| Московский | 400 – 800 (макс. 1 200)* | 500 – 1 000 (макс. 1 500)* | 150 – 300 (макс. 400)* |
| Ново-Савиновский | 500 – 900 (макс. 1 500)* | 650 – 1 500 (макс. 2 000)* | 150 – 300 |
| Приволжский | 400 – 700 | 500 – 800 (макс. 1 500)* | 100 – 350 |
| Советский | 400 – 850 (макс. 1000)* | 500 – 1 000 (макс. 1500)* | 100 – 450 (макс. 550)* |

** информация по единичным сделкам;*
*мин. – минимальная цена;*
*макс. – максимальная цена*

Оценить реальную долю свободных помещений в бизнес центрах с высокой точностью представляется довольно сложным, так как непрозрачность сделок, отсутствие надёжной статистической информации и неразглашение коммерческих условий большинством участников рынка остаётся повсеместной практикой. Тем не менее, участниками рынка складской недвижимости в г. Казани зафиксирован уровень вакантных площадей производственно-складского назначения на уровне 13%. Уровень вакантных помещений в качественных торговых центрах Казани составляет 27%. Доля вакантных качественных помещений офисного назначения на конец 2016 года составляет 15%.

Сроки экспозиции по объектам, сдаваемым в аренду, удлинились, и составляют до полугода (по данным компании Knight Frank). Подробнее на сайте summit2016.idea-capital.com .

***Рынок земельных участков под коммерческое строительство***

Количество выделяемых на рынке участков из числа государственных и муниципальных земель регулируется муниципальными органами, а это означает, что массового предложения земель на первичном рынке нет. Случаи приобретения земельных участков на первичном рынке, когда продавцом земли выступает муниципалитет, практически единичны. Поэтому девелоперы и частные лица все чаще обращаются ко вторичному земельному рынку.

Вторичный рынок земельных участков отличается небольшим количеством ликвидных предложений и несформированными, местами необоснованно высокими ценами. Освоение земли на вторичном рынке из-за ее высокой стоимости не всегда оказывается экономически выгодным проектом. Инвестору приобретение земельного участка на вторичном рынке, да еще и переведенного в нужную категорию или разрешенное использование, обходится намного дороже. Однако покупка земли на вторичном рынке выгодна с точки зрения экономии времени, а также тем, что земельный участок уже имеет необходимую категорию и целевое назначение. Фактически приобретается готовый объект с возможностью последующего строительства в короткие сроки.

Первичный же землеотвод (методом предварительного согласования места размещения объекта) обычно оформляют в случае какого-то целевого проекта, в котором требуется конкретный участок земли. На сегодняшний день для оформления первичного землеотвода требуются значительные административные и финансовые ресурсы. Он оправдан в том случае, когда на вторичном рынке нет адекватного предложения.

Кроме ценового фактора, достаточно юридических и технических моментов, которые могут повлиять на решение о покупке. Земельный участок может таить в себе массу “сюрпризов” для покупателя, например, вид разрешенного использования земельного участка или наличие коммуникаций, необходимых для строительства предполагаемого объекта. Так, приобретая участок в городе под строительство жилого дома или офисного центра, следует обратить внимание на документы, дающие право на строительство предполагаемого объекта.

Само собой разумеется, удачных, отвечающих всем требованиям участков сравнительно немного. Основные критерии, на которые ориентируется потребитель перед тем как заключить договор купли-продажи земельного участка, это близость к Казани, хорошая подъездная дорога, наличие коммуникаций, благоприятное окружение и подготовленные документы для оформления собственности.

Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ.

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ за 2018 год.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями. Результаты математической обработки информации были обсуждены и одобрены Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением НП «Союз оценщиков Республики Татарстан».

***Мониторинг цен земельных участков в г.Казань***

**МОНИТОРИНГ ЦЕН**
**НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
**В Г.КАЗАНИ**

*тыс. рублей за 1 кв. метр*

| Район | Разрешенное использование земельного участка | | | |
|---|---|---|---|---|
| | под многоэтажную застройку | под административно-торговое назначение | под производственно-складское назначение | под индивидуальное жилищное строительство |
| Авиастроительный | 7 – 12 | н/д | 1,6 – 3,5 | 1,1 – 5,3 |
| Вахитовский | 11,3 – 14,1 | 10 – 36 | 3 – 5 | 2,9 – 15 (мин. 1,9, макс. 18)* |
| Кировский | 7,25 – 12,4 | 5 – 8 | 1,5 – 3,5 | 1,3 – 10 (макс. 18)* |
| Московский | 8 – 10 | 5 – 18 | 2,5 – 5 | 1,9 – 5 (макс. 6,6)* |
| Ново-Савиновский | 9,3 – 11,7 | 6 – 20 | 2,5 – 5 | 4,1 – 5,6 |
| Приволжский | 10 – 12 | 4 – 16 | 2 – 4 | 1,1 – 8 (макс. 10)* |
| Советский | 8 – 10 | 4 – 16 | 1,8 – 4 | 1,2 – 5,2 (макс. 10)* |

** информация по единичным сделкам;*
*мин. – минимальная цена;*
*макс. – максимальная цена*

Оценщиком, на основании анализа текущих предложений в сети интернет, был проведен анализ рыночных цен зданий и земельных участков в сегменте оцениваемых объектов.

Результаты анализа приведены в таблицах ниже.

.

*Таблица 15* ***Предложения на продажу административных зданий***

| № п/п | Характеристики объектов сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №2 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Вид объекта недвижимости | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость |
| 2 | Передаваемые имущественные права на здания | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| 3 | Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 4 | Тип объекта недвижимости | Административное здание | Административное здание | Административное здание | Административное здание |
| 5 | Местоположение | РТ, г.Казань, Аделя Кутуя, 50 | РТ, г.Казань, ул. Бухарская,4а | РТ, г.Казань, ул. Журналистов, 2а | РТ, г.Казань, ул.Кулагина, 10 |
| 6 | Условия продажи | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| 7 | Транспортная доступность | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| 8 | Состояние и уровень отделки | Хорошее состояние/Стандартная отделка | Хорошее состояние/Стандартная отделка | Хорошее состояние/Стандартная отделка | Хорошее состояние/Стандартная отделка |
| 9 | Стоимость предложения, руб. | 176 520 000 | 50 000 000 | 235 800 000 | 73 000 000 |
| 10 | Общая площадь зданий, кв. м | 2 942,00 | 1 100,00 | 4 727,50 | 1 825,30 |
| 11 | Стоимость 1 кв.м. единого объекта недвижимости, руб. | 60000,0 | 45454,5 | 49878,4 | 39993,4 |
| 12 | Площадь земельного участка, кв. м | 4837 | 2000 | 3045 | 650 |
| 13 | Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб/кв.м. | 6 132,2 | 6 132,2 | 6 132,2 | 6 132,2 |
| 14 | Стоимость земельного участка, руб. | 29 661 403 | 12 264 380 | 18 672 519 | 3 985 924 |
| 15 | Стоимость улучшений, руб. | 146 858 597 | 37 735 620 | 217 127 481 | 69 014 077 |
| 16 | Стоимость 1кв.м. улучшений, руб. | 49 918 | 34 305 | 45 929 | 37 810 |
| 17 | Этажность | 3 | 3 | 4 | 3 |
| 18 | Вид права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| 19 | Инфраструктура | развитая | развитая | развитая | развитая |
| 20 | Материал стен | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич |
| 21 | Техническое и инженерное оснащение | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| 22 | Выход на магистраль | есть | есть | есть | есть |
| 23 | Период предложения/ дата оценки | окт.18 | окт.18 | окт.18 | окт.18 |
| 24 | Источник информации | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/159271590/ | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zu_02_ga_1161975651 | http://veleskazan.ru/nedvizhimost/ofisnyy-biznes-centr-ul-zhurnalistov-2a | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_1825.3_m_1122272218 |

| № п/п | Характеристики объектов сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №2 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| 25 | Контакты | 8-843-245-49-13 | 8-843-221-67-89 | 8-987-297-79-17 | +7 843 207-13-92 |
| 26 | Текст объявления | Продается отдельно стоящее здание на первой линии в Советском районе<br>Высокий пешеходный и автомобильный трафик<br>Хорошая транспортная доступность<br>Офисный центр заселен арендаторами на 90%.<br>Коммерческие площади занимают более 20-ти организаций, из которых две, имеют статус федеральных.<br>Средняя окупаемость данного проекта 8-9 лет.<br>Помещение оборудовано:<br>- Всеми инженерными коммуникациями<br>- Системой видеонаблюдения<br>- Системой ОПС<br>- Системой приточно-вытяжной вентиляции<br>- Кондиционированием (частично)<br>- Наземным паркингом на 20 машино/мест.<br>- 2 заезда, со стороны ул. Седова и Аделя Кутуя. 1 | Продаю трехэтажное, кирпичное здание с цокольным этажом, 2005 года постройки в Советском районе, по адресу Бухарская, 4а. Благодаря локации здания, его назначение почти никак не ограничено. Здесь можно разместить: офисные помещения, предприятия оптовой торговли, складской логистики, а также выставочные площади. Здание с прилегающим асфальтированным участком 20 соток, УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТИ.<br>К нашему объекту ведет удобная транспортная развязка, отличные подъездные пути как для легковых авто, так и для «большегрузов», имеется отдельный въезд. Здание проектировалось и строилось с соблюдением всех нормативов, помещения с мебелью и отделкой, при желании можно лишь «освежить» косметический ремонт. Внутри практически нет несущих стен, можно перенести перегородки на свое усмотрение, и получить необходимое количество помещений.<br>Получены все тех/условия и подключены все необходимые коммуникации: ТП (Трансформаторная подстанция) 400 киловатт, дополнительным преимуществом данного здания является наличие собственной газовой котельной, что создает контролируемый температурный комфорт при самых экономичных затратах (газовый котел 100 киловатт).<br>Вместительная парковка примерно на 30 машиномест. Есть своя автомойка (для сотрудников). Весь участок по периметру огорожен бетонным забором. По всей территории установлены камеры видеонаблюдения. | От собственника, не агентство.<br>Бизнес-центр расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей городского значения – ул. Сибирский тракт и ул. Арбузова.<br>4 этажа и цокольный этаж<br>первая линия<br>парковка<br>земельный участок - 3 215 кв.м.<br>Действующий арендный бизнес<br>+7 843 510-96-10 Единая справочная | Продается торгово-административное здание в перспективном районе Казани. Площадь - 1825,3 кв. метров), количество этажей - 3. Здание расположено на стыке производственной и деловой зоны. В данной части Приволжского района сосредоточено большое количество производственных предприятий.<br>Удобная транспортная доступность и возможность увеличения территории земельного участка со стороны задней части здания позволят организовать автостоянку крупного грузового транспорта и работу крупной логистической или производственных компаний.<br>Во всех помещениях выполнен ремонт, в данный момент комплекс заселен арендаторами. |

*Таблица 16* ***Предложения по аренде административных помещений***

| № п/п | Характеристики объектов сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Вид объекта недвижимости | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость |
| 2 | Условия аренды | Рыночные | Рыночные | Рыночные |

| № п/п | Характеристики объектов сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | Тип объекта недвижимости | Офисное помещение | Офисное помещение | Офисное помещение |
| 4 | Местоположение | РТ, г.Казань, Клары Кенткин 8/27А | РТ, г.Казань, ул. Техническая, д.120 | РТ, г.Казань, ул. Мазита Гафури, 50 |
| 5 | Источник данных | Предложение | Предложение | Предложение |
| 6 | Транспортная доступность | хорошая | хорошая | хорошая |
| 7 | Состояние и уровень отделки | Простая отделка | Простая отделка | Простая отделка |
| 8 | Общая площадь, кв. м | 1 980 | 227,0 | 1 050 |
| 9 | Стоимость предложения, руб. | 792 000 | 102 150 | 493 500 |
| 10 | Стоимость предложения, руб./кв.м. без НДС | 400,00 | 450,00 | 470,00 |
| 11 | Этаж | 4 и 5 | 2 | 2 |
| 12 | Коммунальные услуги | не включены | не включены | не включены |
| 13 | Инфраструктура | развитая | развитая | развитая |
| 14 | Техническое и инженерное оснащение | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| 15 | Выход на магистраль | есть | есть | есть |
| 16 | Период предложения/ дата оценки | окт 18 | окт 18 | окт 18 |
| 17 | Источник информации | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1980_m_1624788663 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_227_m_620112962 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1050_m_1432728547 |
| 18 | Контакты | 8-843-221-58-47 | 8-843-221-58-47 | 8-843-290-35-19 |

| № п/п | Характеристики объектов сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| 19 | Текст объявления | Офисы формата open space и блок офисы по адресу Клары Цеткин 8/27А.<br>Локация и транспортная доступность: вторая линия улицы Клары Цеткин (Кировский район Казани), заезд с улицы Красного Химика. До объекта можно легко добраться из любого района города как на общественном транспорте, так и на автомобиле. До делового и туристического центра города пять минут на автомобиле.<br>Окружение: жилые дома, территории производственных предприятий, входящие в проект реновации района "Адмиралтейская слобода".<br>Возможные варианты использования: здание приспособлено под размещение офисов - планировки "нарезаны" на помещения 15-30 кв. метров. При необходимости все временные перегородки могут быть снесены для организации open-space, что открывает широкие возможности для дальнейшего использования.<br>Трафик: минимальный автомобильный и пешеходный трафик.<br>Отделка помещений: в помещениях выполнен ремонт, общественные пространства в хорошем состоянии.<br>Есть большая парковка перед зданием для сотрудников и посетителей. | Блок–офис 227 квадратных метров расположен в бизнес-центре "Авангард" по адресу Кулагина, 10, наличие бесплатной парковки.<br>Локация и транспортная доступность: Приволжский район. Первая линия, вблизи с пересечением ул. Кулагина и ул. Техническая. Удобные подъездные пути и хорошая транспортная доступность. Рядом остановка общественного транспорта.<br>Окружение: развитая инфраструктура (кафе, магазины), производственно-складские объекты, жилые дома, спортивный комплекс "Бустан", госучереждения (Росреестр, регистрационная палата).<br>Возможные варианты использования: подходит для размещения офиса логистической, торговой, производственной компании.<br>Коммуникации: есть.<br>Оснащение: система видеонаблюдения и ОПС, неограниченное количество телефонных номеров, высокоскоростной интернет.<br>Отделка помещений: выполнен ремонт.<br>Аренда 450 рублей кв.м/месяц.<br>Собственник. | Сдаём в аренду современное с ремонтом помещение Open Space 1050 м² с отдельным входом на 2-м этаже 3-х этажного офисного здания. Можем "нарезать" на кабинеты по Вашей планировке.<br>-высокие потолки<br>- 4-е санузла и комната для тех персонала<br>- парковка на неограниченное количество мест для вас и ваших клиентов.<br>- Удобные подьездные пути , от центра города 5 минут.<br>-Собственник<br>-Отопление и водоснабжение включено в стоимость аренды.<br>Рядом ТЦ "Меховой квартал", Столовая, Кафе, Аквапарк Барионикс, Речной порт, Автовокзал, меховой салон "Мелита".<br>Наши преимущества: ПАРКОВКА. Центр города. Наши помещения с отличным ремонтом : на полу керамогранит, стены гипсокартон окрашены в пастельные тона, потолки навесные. Окна пластиковые, входные двери металлические. Своя управляющая компания (все во время будет отремонтировано и заменено). |

*Таблица 17* ***Предложения на продажу земельных участков***

| №п/п | Элементы сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Вид объекта недвижимости | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| 2 | Передаваемые имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность |

| №п/п | Элементы сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 4 | Дата предложения | окт 18 | окт 18 | окт 18 |
| 5 | Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| 6 | Разрешенное использование | под административные, бытовые, производственные здания и сооружения | под административные, бытовые, производственные здания и сооружения | под административные, бытовые, производственные здания и сооружения |
| 7 | Местоположение | РТ, г.Казань, ул. Техническая, 23а | РТ, г.Казань, ул. Владимира Кулагина, участок 10 | РТ, г.Казань, ул. Техническая |
| 8 | Расположение | выходит на транспортную магистраль | выходит на транспортную магистраль | выходит на транспортную магистраль |
| 9 | Наличие коммуникаций | электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения | электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения | электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения |
| 10 | Площадь, кв. м | 4 000 | 11 375 | 7 000 |
| 11 | Цена предложения за объект, руб. | 35 000 000 | 62 500 000 | 43 900 000 |
| 12 | Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб. | 8 750 | 5 495 | 6 271 |
| 13 | Источник информации | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-186465588 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_1028775791 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-254002351 |
| 14 | Контакты | 8-917-877-38-36 | 8-843-207-13-92 | 8-843-207-13-92 |
| 15 | Текст объявления | Участок правильной формы. Первая линия, ул. Техническая, 23а. Граничит с территорией Бизнес-Парк ИСКОЖ. Все необходимые коммуникации.Огорожен | Локация и транспортная доступность: Приволжский район, вблизи с пересечением ул. Кулагина и ул. Техническая, рядом с Бизнес-центром «Авангард»<br>Окружение: производственно-складские объекты, жилые дома, спортивный комплекс "Бустан", госучереждения (Росреетр, регистрационная палата)<br>Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик<br>Зона градостроительных регламентов: КС (по новому генплану зона размещения производственных и коммунально-складских объектов)<br>Возможные варианты использования: строительство производственных баз, складов паркингов, автосалонов, автосервисов, АЗС, офисных комплексов, объектов бытового | Земельный участок (Лот1) расположен на первой линии на ул. Техническая. Локация и транспортная доступность: Приволжский район Казани, улица Техническая. 10 минут на автомобиле до центра, неподалеку от озера Кабан<br>Окружение: складские и производственные объекты, частная жилая застройка<br>Трафик: интенсивный автомобильный трафик по улице Техническая.<br>Зона градостроительных регламентов: смешанное размещение производственных, коммунально-складских объектов с высокой долей общественных функций (по новому генплану)<br>Возможные варианты использования: Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания |

| №п/п | Элементы сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| | | | обслуживания и торговли и развлечений.<br>Кадастровый номер: 16:50:080215:86<br>Возможна продажа по частям от 30 соток. | Кадастровый номер: 16:50:000000:8034<br>Есть альтернативные варианты лотов. |

**12.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов**

**Выбор и описание ценообразующих факторов**

На результат оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта могут повлиять различные факторы, которые можно разделить на имущественные и рыночные. К первой группе факторов относятся имущественные права на землю. Наиболее распространенными правами, требующими оценки, являются:

1. Оценка права собственности на земельный участок;
2. Оценка права аренды земли.

В настоящем отчете оценивается право общей долевой собственности на земельный участок.

Вторая группа факторов основана на следующих рыночных принципах оценки земли:

1.Принцип полезности. Рыночной стоимостью земли могут обладать лишь те участки земли, которые будут полезны для пользователя;

2.На оценку стоимости участка земли влияет величина спроса и предложения, имеющаяся в данный момент на земельном рынке. Известно, что предложение земли не может резко увеличиться при росте цен на нее;

3.Принцип замещения. Оценка участка земли в денежном выражении не должна быть больше величины возможных затрат на приобретение подобной недвижимости. Этот принцип лежит в основе метода сравнительных продаж;

4. Принцип ожидания. На результат оценки стоимости участка земли влияет срок и возможность получения дохода за конкретный временной период, если данный участок будет использован максимально эффективно;

5. Рыночная оценка земли зависит от целевого назначения земли, разрешенного использования.

6. На оценку стоимости земли, как и другой недвижимости, оказывает влияние фактор местоположения, подведенные коммуникации или перспектива их наличия

Для получения наиболее вероятной рыночной (справедливой) стоимости необходимо применять меньшее количество корректировок по объектам-аналогам. То есть надо отбирать те аналоги, которые более схожи по ценообразующим факторам с объектом оценки. На рынке достаточное количество объектов-аналогов, схожих по следующим факторам с объектом оценки: качество прав (собственность), условия финансирования (единовременный платеж), условия рынка (предложение на открытом рынке). Трудность возникает при подборе аналогов по местоположению и физическим характеристикам, так как каждый объект уникален по своим физическим характеристикам и местоположению.

Физические характеристики. При прочих равных условиях земли с ровным рельефом, правильной формой, не заболоченные, более плодородные предлагаются на продажу по более высоким ценам. Также на стоимость участка влияет его площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Данная зависимость обусловлена следующими причинами - чем больше площадь участка, тем больше доля неиспользуемой части земельного участка в общем массиве земель, единовременная сдача земельного участка, большей площади в аренду снижает риски арендатора в связи с возможными потерями от недозагрузки помещений, недосбора арендной платы от одного или нескольких арендаторов и т.п., а следовательно, и является менее доходной.

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Как правило, чем ближе земельный участок к крупному населенному пункту, тем стоимость его дороже. Это объясняется тем, что потенциальный покупатель или инвестор более заинтересован приобрести земельный участок ближе к городу в личных целях, в целях перепродажи или сдачи в аренду.

Обобщая вышесказанное, можно выделить несколько основных ценообразующих факторов. Их можно разделить на три группы:

1) Финансово-правовые факторы: Вид сделки, дата сделки, условия финансирования, вид передаваемых прав, разрешенное использование;

2) Факторы местоположения участка на территории города: характеристика промзоны;

3) Локальные факторы: возможность подключения коммуникаций, наличие удобных подъездных путей, наличие Ж/Д ветки.

*Таблица 18* ***Ценообразующие факторы и диапазоны их значений***

| Ценообразующий фактор | Диапазоны значений факторов |
|---|---|

| **Ценообразующий фактор** | **Диапазоны значений факторов** |
|---|---|
| Финансово-правовые | |
| Вид сделки | [Продажа; Предложение] |
| Дата сделки | Дата продажи или предложения, характеризует срок, на который отличается дата предложения аналога от даты оценки |
| Условия финансирования | В случае, если известно, что аналог был продан на условиях рассрочки, неравноценного обмена или происходила сделка по принуждению, то данный факт должен быть учтен с соответствующей поправкой |
| Вид передаваемых прав | [Право собственности; Право аренды] |
| Разрешенное использование | В соответствии с утвержденными видами разрешенного использования:<br>[1ВРИ, 2ВРИ, 3ВРИ, 4ВРИ, 5ВРИ, 6ВРИ, 7ВРИ, 8ВРИ, 9ВРИ, 10ВРИ, 11ВРИ, 12ВРИ, 13ВРИ, 17ВРИ] |
| Факторы местоположения участка на территории города | |
| Характеристика местоположения | Расположение в городе |
| Локальные факторы | |
| Возможность подключения коммуникаций | [Газ; Водоснабжение; Канализация; Теплоснабжение; Электроснабжение (выдел.мощность); Все коммуникации, Без коммуникаций] |
| Наличие удобных подъездных путей | [Асфальтовая автодорога; Грунтовая автодорога; Отсутствует] |
| Инфраструктура | Транспортная доступность |

Ниже приведено рыночное обоснование степени влияния каждого фактора:

**Вид сделки**

При использовании в качестве аналога цен предложения применяется понижающая поправка на уторгование.

При использовании в качестве аналога цен предложения применяется понижающая поправка на уторгование. Корректировка на торг составляет 10,2% и применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2016г. стр.279

**Дата сделки**

В общем случае, с течением времени стоимость объекта недвижимости неуклонно растет. Данное утверждение в наибольшей степени справедливо для жилых или коммерческих объектов недвижимости с активным рынком. Динамику изменения цен на таких рынках можно наблюдать как по данным аналитических исследований, так и материалам службы государственной статистики. Рынок же земельных участков производственно-складского назначения проявляет крайне низкую активность, срок экспозиции многих объектов превышает год. При этом, в течение этого срока цена предложения может значительно снизиться. Таким образом, в течение года, предшествующего дате оценки не наблюдалось резких колебаний цен на земельные участки производственно-складского назначения, поэтому влияние фактора "дата сделки" в этот период отсутствует.

**Условия финансирования**

Условия финансирования отражают различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки. В подавляющем большинстве случаев объект оценки не отличается по данному фактору от аналогов. При этом данный фактор не оказывает влияние на стоимость. В тех редких случаях, когда применяются условия отличные от рыночных, расчет поправки производится индивидуально.

**Вид передаваемых прав**

Земельные участки могут принадлежать как на праве аренды, так и на праве собственности. Во первом случае, как правило, собственником земли является государство, а арендатор заключает краткосрочный или долгосрочный договор аренды. Стоимость земельных участков, выставляемых на продажу на праве аренды, как правило, ниже стоимости участков, выставляемых на продажу на праве собственности.

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что и для объекта оценки передаются право аренды, и для аналогов передаются право собственности, данная корректировка применяется на основе опубликованные в книге Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2016г. В странице 142-145 данного издания указан доверительный интервал отношений цен земельных участков под индустриальную застройку, передаваемых на праве краткосрочной и долгосрочной аренде.

*Таблица 19* ***Корректировка на передаваемые имущественные права***

| Наименование | Среднее значение | Доверительный интервал | | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|---|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,85 | 0,84 | 0,86 | 0,78 | 0,92 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,74 | 0,73 | 0,76 | 0,65 | 0,84 |

**Разрешенное использование**

На землях населенных пунктов законом установлено 17 видов разрешенного использования земельных участков:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов средне этажной и многоэтажной жилой застройки (1ВРИ).

2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (2ВРИ).

3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (3ВРИ).

4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества (4ВРИ).

5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (5ВРИ).

6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (6ВРИ).

7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (7ВРИ).

8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (8ВРИ).

9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9ВРИ).

10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (10ВРИ).

11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (11ВРИ).

12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте (12ВРИ).

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (13ВРИ).

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (14ВРИ).

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования (15ВРИ).

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные (16ВРИ).

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (17ВРИ).

Для 14-ти видов использования (1-13, 17) стоимость устанавливается исходя из сложившихся рыночных цен. В пределах каждой группы видов разрешенного использования участков свой уровень рыночных цен и на них воздействуют свои ценообразующие факторы. Поэтому при оценке производственно-складских земельных участков крайне нежелательно применять аналоги, относящиеся к другим группам видов разрешенного использования.

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

1) земли промышленности;
2) земли энергетики;
3) земли транспорта;
4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
5) земли для обеспечения космической деятельности;
6) земли обороны и безопасности;
7) земли иного специального назначения.

Для 7-ти видов использования стоимость устанавливается исходя из сложившихся рыночных цен.

**Характеристика местоположения**

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей.

Корректировка на местоположение применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2016г. стр.86-89.

*Таблица 20* ***Корректировка местонахождение в пределах города***

| Наименование | Среднее значение | Доверительный интервал | | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|---|---|
| Культурно-исторический центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города | 0,86 | 0,85 | 0,88 | 0,80 | 0,93 |
| Спальные микрорайоны высотной застройки | 0,79 | 0,78 | 0,81 | 0,72 | 0,87 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,76 | 0,74 | 0,78 | 0,69 | 0,84 |
| Районы вокруг крупных промпредприятий | 0,79 | 0,76 | 0,81 | 0,70 | 0,87 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,81 | 0,79 | 0,83 | 0,73 | 0,89 |

**Возможность подключения коммуникаций**

Все рассматриваемые зоны обеспечены всеми необходимыми городскими инженерными коммуникациями, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр. Поэтому все земельные участки, предлагаемые к продаже на территории этих зон также могут быть к ним подключены.

**Площадь**

Корректировка на площадь применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2016г. стр.176-174.

*Таблица 21* ***Корректировка на площадь***

| Площадь, га | | Диапазон площадей объекта оценки, га | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | до 1 | 0,1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | от 10 |
| Объект оценки | до 1 | 1,00 | 1,06 | 1,14 | 1,22 | 1,25 |
| | 0,1-5 | 0,95 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,13 |
| | 2,5-5 | 0,88 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,10 |
| | 5-10 | 0,82 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
| | от 10 | 0,80 | 0,84 | 0,91 | 0,97 | 1,00 |

**Источник: Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости-2016». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2016г. стр.176-174.**

**Инфраструктура**

Объекты аналоги и объект оценки имеют развитую инфраструктуру. В г.Казань развитая инфраструктура.

В таблице ниже сведены все описанные факторы стоимости и их влияние на стоимость объекта:

*Таблица 22* ***Обоснование влияния каждого фактора***

| **Ценообразующий фактор** | **Значения факторов** | **Степень влияния фактора (значение фактора)** |
|---|---|---|
| Финансово-правовые | | |
| Вид сделки | Продажа<br>Предложение | 0<br>-10,2% |
| Дата сделки | Срок в месяцах | 0% в пределах 12 месяцев до даты оценки. |
| Условия финансирования | Рыночные<br>Иные | 0%<br>Индивидуальный расчет |
| Вид передаваемых прав | Право собственности<br>Право аренды | 0%<br>-15%-26% |
| Разрешенное использование | | 0% в рамках данной оценки |
| Факторы местоположения участка на территории города | | |
| Характеристика Местоположения | Спальные микрорайоны высотной застройки | 0% в рамках данной оценки |
| Локальные факторы | | |
| Возможность подключения коммуникаций | На границе участка | 0% в рамках данной оценки |
| Площадь | | Индивидуальный расчет |
| Наличие удобных подъездных путей | Асфальтовая автодорога<br>Грунтовая автодорога<br>Отсутствует | 0% |
| Инфраструктура | Развитая | 0% |

## 12.5.Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1.Динамика рынка. В целом на рынке земельных участков стоимость земельных участков производственного назначения находятся на одном уровне по сравнению с началом года, цены особых изменений не претерпели.

Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка под административно-производственную застройку в г.Казани варьируется в пределах от 4000 руб./кв.м. до 8000 руб.кв.м., средняя стоимость – 5500 руб/кв.м.

2. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

3. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке земельных участков под коммерческую застройку города объем предложений не превышает спрос.

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 3-5 месяцев.

## 13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

### 13.1.Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, 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.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подходы к оценке описаны в федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), и «Оценка недвижимости" (ФСО №7) обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности и оценке недвижимости.

**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.

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

**Сравнительный подход** - Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

## 13.2. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО № 1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. №297 Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

1. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»:

а) объект оценки;

б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;

в) цель оценки;

г) предполагаемое использование результатов оценки;

д) вид стоимости;

е) дату оценки;

ж) допущения, на которых должна основываться оценка;

з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

2. В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

## 13.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости

### 13.3.1.Затратный подход

Как уже указывалось, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению) как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ},$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;
ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);
СИ – совокупный износ объекта оценки;

Стоимость объекта оценки, являющегося движимым имуществом (машины, оборудование, установки), в рамках затратного подхода определяется как стоимость затрат на замещение (воспроизводство)16 аналогичного (идентичного) объекта с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ},$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;
ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);
СИ – совокупный износ объекта оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определятся по формуле:

$$\mathbf{СИ = 1 - \left(1 - \frac{И_{физ.}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{И_{функ.устар}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{И_{экон.устар}}{100}\right)},$$

где:

Ифиз. - физический износ (physical deterioration), %;
Ифунк.устар. - функциональное устаревание (functional obsolescence), %;
Иэкон.устар. - экономическое устаревание (economic obsolescence), %.

**Физический износ** (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[17].

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

**Функциональное устаревание** (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.18 Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

---

*16 Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М.А.Федотовой.-М: Финансы и статистика, 2006, стр. 157*
*17 Источник: Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 405.*
*18 Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 408.*

**Экономическое устаревание** (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.[19] Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

### 13.3.2.Сравнительный подход

Как уже указывалось, 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.20

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.21

Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;

**Метод прямого сравнительного анализа продаж**

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.22

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы определить некий множитель (например, цену в расчете на единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за имущество, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:23

---

*19 Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 411.*
*20 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 14*
*21 МСО 2005, ОППО, п. 9.2.1.1., стр. 52*
*22 Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5*
*23 Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.22.*

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, производимые непосредственно после покупки;
- условия рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки (поправки), основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

**Классификация и суть корректировок (поправок)**

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.
- Денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

**Расчет и внесение поправок (корректировок)**

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

**Последовательность внесения поправок (корректировок)**

Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

**Метод валового рентного мультипликатора**

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{Ц_{об} = ПВД_{о} \times ВРМ_{а} = ПВД_{о} \times \left[ \sum_{1}^{m} \left( Ц_{ia} \div ПВД_{ia} \right) \right] \div m},$$

где:

Цоб – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
ПВДо – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;
ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;
Ціа – цена продажи і-го сопоставимого аналога;
ПВДіа – потенциальный валовой доход і-го сопоставимого аналога;
m – количество отобранных аналогов.

ВРМ не корректируют на удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

### 13.3.3. Доходный подход

Как уже указывалось, доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.[24]

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

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

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

## Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, 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.

**При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:**[25]

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

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

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

---

*24 ФСО №7 утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611*
*25 ФСО №7 Утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611*

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

**Вывод:**

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом полноты и достоверности информации, которой владел Исполнитель, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, было принято решение о применении трех подходов к расчету стоимости объекта оценки – затратного, доходного и сравнительного.

Стоимость земельного участка определялась методом сравнительного анализа продаж сравнительного подхода, так как на рынке было найдено достаточной количество предложений на продажу аналогичных земельных участков, актуальных по состоянию на дату оценки.

## 13.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

### Методологические основы анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

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

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

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

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

Таким образом, вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы

изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т.д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

**Финансовая обеспеченность.** Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

**Максимальная продуктивность.** Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап – Анализ использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап - Анализ использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Рассматриваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенный вид использования – под объектами недвижимости.

**Анализ земельного участка как условно свободного**

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 5.10.2001 года №136-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа эффективного использования земельного участка как условно свободного, Исполнители пришли к следующим выводам:

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Учитывая все вышеизложенное, земля используется по назначению в соответствии с градостроительным регламентом. Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, приходящегося на здание, является использование объекта в качестве земель под торговый комплекс, что не противоречит его текущему назначению.

**Анализ земельного участка с существующими улучшениями**

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование Объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

*Таблица 23* ***Анализ наиболее эффективного использования***

| **Фактор** | **Характеристика** | **Варианты использования** |
|---|---|---|
| Общая площадь | Административные здания, общая площадь- 1319,7 кв.м. | Административное здание |
| Законодательная разрешенность | В соответствии с свидетельством о праве собственности земельного участка, разрешенным использованием является: административное здание | Административное здание |
| Физическая осуществимость | Расположение улучшений (зданий, сооружений, объектов недвижимости), благоустройство и физические характеристики территории, возможность подъездов, а также физические параметры, конструктивные особенности позволяют определить, возможно, наиболее эффективный вариант применения оцениваемых объектов – текущий. | Административное здание |
| Финансовая осуществимость | Определяющую роль в экономической привлекательности вложения средств в административные здания специфичность места расположения объекта. Поэтому уровень спроса с учетом местоположения участка определяют большую вероятность возврата инвестируемого капитала при использовании объекта в его нынешнем качестве.<br>Переоборудование административного здания для любого другого назначения потребует финансовых вливаний. | Административное здание |

**Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»**

На основании осмотра Объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем техническом состоянии оцениваемого здания. В настоящее время здание используется в качестве административного здания, что является финансово целесообразным для расположенного на участке строения.

**Вывод из анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки**

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта (на первой линии), их правовой режим, физические характеристики и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является эксплуатация его при использовании под административное здание.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

## 14. Доходный подход

***Доходный подход*** представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации. Данный метод позволяет на основании данных о годовом доходе и ставке капитализации на момент оценки или в перспективе сделать вывод о стоимости объекта.

Процедура оценки по методу прямой капитализации включает в себя следующие последовательные шаги:

- Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного действительного валового дохода (ЭВД);
- Определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД);
- Определение рыночной ставки капитализации для рассчитанного ЧЭД (R);
- Определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода (ЧЭД) в его стоимость по формуле С = ЧЭД / R.

**Арендная ставка.**

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для устранения разницы между объектами аналогами и объектами анализа, необходимо провести корректировки с тем, чтобы сопоставимый объект был настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

Перед прогнозированием денежного потока от сдачи объекта в аренду необходимо определиться с величиной арендной ставки.

Для применения доходного подхода при оценке объекта оценки, для определения рекомендуемой арендной ставки была найдена и использована информация о следующих объектах аналогах.

*Таблица 24* ***Предложения по аренде офисных помещений***

| № п/п | Характеристики объектов сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Вид объекта недвижимости | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость |
| 2 | Условия аренды | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 3 | Тип объекта недвижимости | Офисное помещение | Офисное помещение | Офисное помещение |
| 4 | Местоположение | РТ, г.Казань, Клары Кенткин 8/27А | РТ, г.Казань, ул. Техническая, д.120 | РТ, г.Казань, ул. Мазита Гафури, 50 |
| 5 | Источник данных | Предложение | Предложение | Предложение |
| 6 | Транспортная доступность | хорошая | хорошая | хорошая |
| 7 | Состояние и уровень отделки | Простая отделка | Простая отделка | Простая отделка |
| 8 | Общая площадь, кв. м | 1 980 | 227,0 | 1 050 |
| 9 | Стоимость предложения, руб. | 792 000 | 102 150 | 493 500 |
| 10 | Стоимость предложения, руб./кв.м. без НДС | 400,00 | 450,00 | 470,00 |
| 11 | Этаж | 4 и 5 | 2 | 2 |
| 12 | Коммунальные услуги | не включены | не включены | не включены |
| 13 | Инфраструктура | развитая | развитая | развитая |
| 14 | Техническое и инженерное оснащение | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| 15 | Выход на магистраль | есть | есть | есть |
| 16 | Период предложения/ дата оценки | окт 18 | окт 18 | окт 18 |
| 17 | Источник информации | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1980_m_1624788663 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_227_m_620112962 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1050_m_1432728547 |
| 18 | Контакты | 8-843-221-58-47 | 8-843-221-58-47 | 8-843-290-35-19 |
| 19 | Текст объявления | Офисы формата open space и блок офисы по адресу Клары Цеткин 8/27А.<br>Локация и транспортная доступность: вторая линия улицы Клары Цеткин (Кировский район Казани), заезд с улицы Красного Химика. До объекта можно легко добраться из любого района города как на общественном транспорте, так и на автомобиле. До делового и туристического центра города пять минут на автомобиле. | Блок–офис 227 квадратных метров расположен в бизнес-центре "Авангард" по адресу Кулагина, 10, наличие бесплатной парковки.<br>Локация и транспортная доступность: Приволжский район. Первая линия, вблизи с пересечением ул. Кулагина и ул. Техническая. Удобные подъездные пути и хорошая транспортная доступность. Рядом | Сдаём в аренду современное с ремонтом помещение Open Space 1050 м² с отдельным входом на 2-м этаже 3-х этажного офисного здания. Можем "нарезать" на кабинеты по Вашей планировке.<br>-высокие потолки<br>- 4-е санузла и комната для тех персонала<br>- парковка на неограниченное |

| № п/п | Характеристики объектов сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| | | Окружение: жилые дома, территории производственных предприятий, входящие в проект реновации района "Адмиралтейская слобода".<br>Возможные варианты использования: здание приспособлено под размещение офисов - планировки "нарезаны" на помещения 15-30 кв. метров. При необходимости все временные перегородки могут быть снесены для организации open-space, что открывает широкие возможности для дальнейшего использования.<br>Трафик: минимальный автомобильный и пешеходный трафик.<br>Отделка помещений: в помещениях выполнен ремонт, общественные пространства в хорошем состоянии.<br>Есть большая парковка перед зданием для сотрудников и посетителей. | остановка общественного транспорта.<br>Окружение: развитая инфраструктура (кафе, магазины), производственно-складские объекты, жилые дома, спортивный комплекс "Бустан", госучереждения (Росреестр, регистрационная палата).<br>Возможные варианты использования: подходит для размещения офиса логистической, торговой, производственной компании.<br>Коммуникации: есть.<br>Оснащение: система видеонаблюдения и ОПС, неограниченное количество телефонных номеров, высокоскоростной интернет.<br>Отделка помещений: выполнен ремонт.<br>Аренда 450 рублей кв.м/месяц.<br>Собственник. | количество мест для вас и ваших клиентов.<br>- Удобные подьездные пути , от центра города 5 минут.<br>-Собственник<br>-Отопление и водоснабжение включено в стоимость аренды.<br>Рядом ТЦ "Меховой квартал", Столовая, Кафе, Аквапарк Барионикс, Речной порт, Автовокзал, меховой салон "Мелита".<br>Наши преимущества: ПАРКОВКА. Центр города. Наши помещения с отличным ремонтом : на полу керамогранит, стены гипсокартон окрашены в пастельные тона, потолки навесные. Окна пластиковые, входные двери металлические. Своя управляющая компания (все во время будет отремонтировано и заменено). |

**Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»**

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

- Совершенная сделка или предложение;
- Условия рынка;
- Отделка;
- Местоположение;
- Назначение;
- Наличие коммуникаций;
- Площадь объекта;

**Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости**

1. **Совершенная сделка или предложение**

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 8,4% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.299-300.

*Таблица 25* ***Скидки на торг.***

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,0% | 9,5% | 10,5% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 9,7% | 9,2% | 10,2% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 9,2% | 8,7% | 9,7% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,2% | 11,5% | 12,9% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 8,4% | 7,9% | 8,9% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 8,2% | 7,6% | 8,7% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 7,7% | 7,1% | 8,2% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,5% | 9,9% | 11,2% |

2. **Условия рынка (дата продажи)**

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. **Уровень отделки**

Поправки на отделку здания применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.185. Объект оценки улучшенной отделки, аналог №3 требует косметического ремонта, корректировка равна 1,18.

*Таблица 26* ***Корректировка на отделку***

Таблица 148

| арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | без отделки | требует косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки | без отделки | 1 | 0,91 | 0,77 | 0,63 |
| | требует косметического ремонта | 1,10 | 1 | 0,85 | 0,70 |
| | среднее состояние | 1,30 | 1,18 | 1 | 0,82 |
| | отделка "люкс" | 1,59 | 1,43 | 1,22 | 1 |

**4. Местоположение, престижность**

Корректировка на местоположение применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.139-141.

*Таблица 27* ***Классификация типовых территориальных зон внутри города***

| **Наименование** | **Код** |
|---|---|
| Культурно-исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | I |
| Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) | II |
| Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) | III |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки да 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))) | IV |
| Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) | V |
| Районы крупных автомагистралей города | VI |

*Таблица 28* ***Матрицы коэффициентов***

Таблица 70

| арендные ставки | | аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| объект оценки | I | 1,00 | 1,15 | 1,25 | 1,35 | 1,64 | 1,35 |
| | II | 0,87 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,43 | 1,18 |
| | III | 0,80 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,31 | 1,08 |
| | IV | 0,74 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,21 | 1,00 |
| | V | 0,61 | 0,70 | 0,76 | 0,82 | 1,00 | 0,82 |
| | VI | 0,74 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,21 | 1,00 |

.

**5. Назначение**

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой нежилые помещения офисного назначения. Таким образом, корректировки на функциональное назначение не вводилось.

**6. Красная линия**

Корректировка на красную линию применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.158.

*Таблица 29* ***Корректировка на красную линию***

Таблица 81

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,81 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,79 | 0,82 |

Корректировка не применяется, так как объекты аналоги и объект оценки имеет схожие характеристики.

**7. Этаж расположения**

Корректировка на этаж применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2016 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016, том II, стр.164.

*Таблица 30* ***Корректировка на этаж***

Таблица 130

| арендные ставки офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| объект оценки | подвал | 1 | 0,89 | 0,73 | 0,85 |
| | цоколь | 1,12 | 1 | 0,82 | 0,95 |
| | 1 этаж | 1,37 | 1,22 | 1 | 1,16 |
| | 2 этаж и выше | 1,18 | 1,05 | 0,86 | 1 |

**8. Площадь**

Корректировка на площадь для торгово-офисных помещений применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2016 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016, том II, стр.130-132.

*Таблица 31* ***Корректировка на площадь для торгово-офисных помещений***

Таблица 104

| Арендная ставка | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | | аналог | | | | | | | |
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,45 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,35 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,23 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,16 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

*Таблица 32* ***Расчет арендной платы***

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Площадь | кв.м | 1 319,7 | 1 980,0 | 227,0 | 1 050,0 |
| Цена арендной платы | руб./кв.м | | 400 | 450 | 470 |
| **Условия продажи (совершенная сделка или предожение)** | | | | | |
| Условия продажи | | | предлож. | предлож. | предлож. |
| Корректировка | % | | -8,4% | -8,4% | -8,4% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 34 | 38 | 39 |
| Скорректированная цена | руб. | | 366 | 412 | 431 |
| **Дату продажи** | | | | | |
| Дата продажи / оценки | | окт 18 | окт 18 | окт 18 | окт 18 |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 34 | 38 | 39 |
| Скорректированная цена | руб. | | 366 | 412 | 431 |
| **Уровень отделки** | | стандартная улучшенная отделка | Простая отделка | Простая отделка | Простая отделка |
| Корректировка | руб. | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая коррекция | | | 34 | 38 | 39 |
| Скорректированная цена | руб. | | 366 | 412 | 431 |
| **Местоположение, престижность** | | РТ, г.Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10 | РТ, г.Казань, Клары Кенткин 8/27А | РТ, г.Казань, ул. Техническая, д.120 | РТ, г.Казань, ул. Мазита Гафури, 50 |
| Корректировка | руб. | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 34 | 38 | 39 |
| Скорректированная цена | руб. | | 366 | 412 | 431 |
| **Назначение** | | офис | офис | офис | офис |
| Корректировка | руб. | | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 34 | 38 | 39 |
| Скорректированная цена | руб. | | 366 | 412 | 431 |
| **Красная линия** | | | | | |
| Красная линия | | первая линия | первая линия | первая линия | первая линия |
| Корректировка | руб. | | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 34 | 38 | 39 |
| Скорректированная цена | руб. | | 366 | 412 | 431 |
| **Площадь** | | 1 319,7 | 1 980,0 | 227,0 | 1 050,0 |
| Площадь | | | 1,04 | 0,78 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 47 | 129 | 39 |
| Скорректированная цена | руб. | | 379 | 321 | 431 |
| **Этаж расположения** | | 1и 2 | 4 и 5 | 2 | 2 |
| Корректировка | руб. | | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 47 | 129 | 39 |
| Скорректированная цена | руб. | | 379 | 321 | 431 |
| **Согласование результатов** | | | | | |
| Скорректированная цена | руб. | | 379,00 | 321,00 | 431,00 |
| Общая валовая коррекция (ОВК) | руб. | | 47,000 | 129,000 | 39,000 |
| Обратные значения к ОВК | | | 0,0213 | 0,0078 | 0,0256 |
| Веса | | | 38,9% | 14,2% | 46,9% |
| **Итого, руб./кв.м.** | | | 147,50 | 45,52 | 202,15 |
| **Средневзвешенное значение** | | | **395,16** | | |

Таким образом, арендная составила 395,16 рубля за кв.м. без учета НДС. При такой ставке аренды подразумевается, что коммунальные расходы лежат на арендаторе.

### Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

$A$ – ставка арендной платы (годовая), руб./ м$^2$/год;

$S$ – площадь, сдаваемая в аренду (полезная площадь объекта), м$^2$.

*Таблица 33* ***Расчет потенциального валового дохода***

| Наименование | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 |
|---|---|
| Ставка арендной платы для , руб./кв.м. без НДС | 395,16 |
| Общая площадь помещений , кв.м. | 1 319,70 |
| Потенциальный валовый доход за год , руб. (ПВД) | 6 257 987 |

### Определение эффективного валового дохода

Для получения величины эффективного валового дохода (ЭВД) предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода.

При сдаче объекта недвижимости в аренду всегда возникают риски недозагрузки площадей (и недополучения платежей по аренде). Такое возможно вследствие неполной сдачи площадей в аренду: арендаторы могут меняться (порою довольно часто), а на поиск новых всегда необходимо какое-то время. Кроме того, возможны случаи, когда арендаторы вследствие возникающих у них кассовых разрывов или более серьезных финансовых проблем не способны вовремя уплачивать арендные платежи (либо не способны уплатить их вовсе). Все эти факторы учитывает коэффициент недозагрузки площадей и недополучения арендных платежей.

Согласно Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, (стр.34). процент недозагрузки площадей торгово-офисных объектов составляет в среднем 12,3%. В данном случае применяется среднее значение в размере 11,1%.

***3.1. Процент недозагрузки на активном рынке***

***3.1.1. Коллективное мнение оценщиков***

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 5

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 11,1% | 10,4% | 11,7% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 13,4% | 12,7% | 14,1% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 12,3% | 11,4% | 13,1% |

ООО "Центр независимой Оценки "Эксперт"

*Таблица 34* ***Расчет эффективного валового дохода***

| **Наименование** | **Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107** | **Обоснование** |
|---|---|---|
| Потенциальный валовый доход за год , руб. (ПВД) | 6 257 987 | |
| Заполняемость помещений, недополучение платежей, % | 88,9% | По данным рынка (по справочнику Лейфера 11,1%) |
| Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД) | 5 563 351 | |

## Операционные расходы

После определения поступлений от аренды, определим расходы, связанные с функционированием объекта недвижимости на дату оценки. В общем, по рыночным данным расходы, связанные с функционированием объекта состоят из следующих статей:

- ✓ Расходы на управление;
- ✓ Расходы по охране
- ✓ Коммунальные платежи;
- ✓ Налог на имущество;
- ✓ Земельный налог
- ✓ Расходы на страхование;
- ✓ Расходы на замещение короткоживущих элементов объекта оценки.
- ✓ Прочие расходы

Арендные ставки не включают коммунальные платежи, данные расходы несут арендаторы отдельно.

Согласно Справочника оценщика недвижимости-2016 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, (стр.62), средний процент операционных расходов (без учета коммунальных платежей), связанных с эксплуатацией торгово-офисных объектов составляет 17,9% от потенциального валового дохода. 18,6% использовано в расчетах.

### *4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)*

#### *4.1.1. Коллективное мнение оценщиков*

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 25

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,8% | 16,3% | 19,3% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 18,6% | 17,0% | 20,2% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 18,1% | 16,6% | 19,7% |

"Центр независимой Оценки "Эксперт"

Величина чистого операционного дохода от сдачи помещений в аренду равна разнице ДВД и операционных расходов арендодателя.

*Таблица 35* ***Расчет чистого операционного дохода***

| **Наименование** | **Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107** | **Обоснование** |
|---|---|---|
| Потенциальный валовый доход за год , руб. (ПВД) | 6 257 987 | |
| Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД) | 5 563 351 | |
| Планируемые операционные расходы, руб. | 1 039 170 | По данным рынка (по справочнику Лейфера 18,6% ) |
| Чистый операционный доход, руб.,(ЧОД) | 4 524 181 | ЭВД за вычетом всех затрат и налогов |

## 14.5. Определение ставки дисконтирования и ставки капитализации

В данных расчетах использовался метод кумулятивного построения.

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);

- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n,$$

где:

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости и низкой ликвидности:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u,$$

где:

$R_f$ - безрисковая ставка;

$r_a$ - риск вложений в объект;

$r_l$ - риск за низкую ликвидность объекта;

$r_u$ - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

В качестве безрисковой ставки дохода была использована эффективная ставка доходности по государственным облигациям ММБВ, составляющая на дату оценку в среднем 7,52% годовых (http://mfd.ru)

Базы данных

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 11.10.2018 по 11.10.2018

Получить данные

| Дата | Срок до погашения, лет | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0,25 | 0,5 | 0,75 | 1 | 2 | 3 | 5 | 7 | 10 | 15 | 20 | 30 |
| 11.10.2018 | 7,08 | 7,24 | 7,38 | 7,52 | 7,96 | 8,27 | 8,66 | 8,88 | 9,02 | 9,04 | 8,98 | 8,89 |

*Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа»*

**Источник http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/**

## Расчет рисков вложения в объект недвижимости

### Риск вложения в недвижимость

Премия за риск вложения в конкретную недвижимость учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств.

В настоящем Отчете для определения величины премии за риск вложения в объект недвижимости использовался метод взвешенной оценки рисков. В данном методе размер премии находится в диапазоне 0-5%.

Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски – это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый объект приведен в таблице ниже.

*Таблица 36* ***Расчет рисков вложения в объект недвижимости.***

| Наименование риска/ранг | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Систематический риск | | | | | | | | | | | |
| Ухудшение общей экономической ситуации | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Несистематический риск | | | | | | | | | | | |
| Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации | статичный | 1 | | | | | | | | | |
| Ускоренный износ здания | статичный | 1 | | | | | | | | | |
| Неполучение арендных платежей | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Неэффективный менеджмент | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Криминогенные факторы | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Финансовые проверки | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Неправильное оформление договоров аренды | динамичный | 1 | | | | | | | | | |

| Наименование риска/ранг | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Количество наблюдений | | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма произведений | | 10 | | | | | | | | | |
| Количество рисков | | 10 | | | | | | | | | |
| Средневзвешенное значение,% | | 1,0 | | | | | | | | | |

К ставке дисконтирования с учетом риска необходимо прибавить надбавку за инвестиционный менеджмент.

**Премия за низкую ликвидность объекта недвижимости**

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. Данная премия учитывает уровень ликвидности объектов недвижимости, которые относятся к низколиквидным инвестициям в силу ряда причин: плохой информированности участников рынка недвижимости, высокой капиталоемкости инвестиций. На ликвидность недвижимости оказывает влияние и длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции — это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

По срок экспозиции принимается по данным исследования Ассоциации «СтатРиелт» https://statrielt.ru:

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-ko 80%

Часто посещаемые | Банковские векселя -... | Бесплатная почта Но... | Вклады | Главная Каталог Тра... | Mozilla | Добро пожа... | Главная

некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компа

**Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

| № | Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества) | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение, мес |
|---|---|---|---|---|
| | Объекты производственного назначения | | | |
| 1 | **Производственные** здания и помещения | 7 | 18 | **12** |
| 2 | **Складские** здания и помещения отапливаемые | 4 | 9 | **6** |
| 3 | Складские здания и помещения неотапливаемые | 4 | 11 | **7** |
| 4 | **Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей) | 4 | 8 | **6** |
| 5 | **Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения | 5 | 8 | **6** |
| 6 | **Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием | 3 | 8 | **5** |
| 7 | **Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС) | 6 | 13 | **9** |
| 8 | **Нефтебазы** | 12 | 28 | **19** |
| 9 | **Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз.животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения | 6 | 15 | **11** |
| 10 | **Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 5 | 12 | **8** |
| 11 | **Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно) | 9 | 18 | **13** |
| 12 | **Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно) | 11 | 24 | **17** |
| | Объекты общественного назначения | | | |
| 13 | **Административные (офисные)** помещения и здания | 4 | 9 | **6** |
| 14 | **Коммунально-бытовые** здания и помещения | 6 | 11 | **8** |
| 15 | **Лабораторные и научно-иследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 6 | 13 | **9** |
| 16 | **Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные) | 4 | 9 | **6** |
| 17 | **Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 3 | 7 | **5** |

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1526-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda

Расчет премии за низкую ликвидность объекта (Л) может быть произведен исходя из срока экспозиции объектов, подобных оцениваемому, и безрисковой ставки дохода (БС) по формуле:

Л=БС х срок экспозиции (месяцев)/12 = 7,52% * 5/12 = 3,13%.

На дату оценки премия за низкую ликвидность объекта составила 3,13%.

**Премия за инвестиционный менеджмент**

Инвестиционный менеджмент – управление инвестициями в конкретную отрасль экономики, сферу деятельности либо в развитие компании, предприятия, фирмы. Охватывает поиск источников инвестиций, установление рациональных каналов и сроков их использования, обеспечение отдачи вложений, возврат заимствований[43].

Для некоторых видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других – большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации, включает заполнение налоговых деклараций, выбор среди различных вариантов финансирования и принятия решения об удержании или продаже активов; инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль.[26]

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения, в данном случае премия отражает уровень сложности управления инвестициями в объект. Для определения данной премии Исполнитель изучил теоретические положения, представленные в ряде источников[45], выделил факторы риска, определил диапазон премии. Результаты анализа были сведены в таблицу.

Расчет описанной премии приведен в таблице ниже.

*Таблица 37* ***Риск инвестиционного менеджмента***

| **Вид и наименование риска** | **1** | **1,5** | **2** | **2,5** | **3** | **3,5** | **4** | **4,5** | **5** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Особенности управления инвестициями в отрасль в целом | | 1 | | | | | | | |
| Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии | | | 1 | | | | | | |
| Наличие адекватных источников инвестиций | | | 1 | | | | | | |
| Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций | | | 1 | | | | | | |
| Обеспечение отдачи вложений | | | 1 | | | | | | |
| Обеспечение возврата заимствований | | | 1 | | | | | | |
| Система принятия управленческих решений | | | 1 | | | | | | |
| Контроль за принятыми управленческими решениями | | | 1 | | | | | | |
| Система корректировки принятых управленческих решений | | 1 | | | | | | | |
| Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования | | | 1 | | | | | | |
| **Итоги:** | | | | | | | | | |
| Количество наблюдений | 0 | 2 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | 0 | 3 | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Итого:** | 19 | | | | | | | | |
| **Количество факторов** | 10 | | | | | | | | |
| **Компенсация за инвестиционный менеджмент, %** | **1,90** | | | | | | | | |

*Таблица 38* ***Ставка дисконтирования(номинальная)***

[26] *Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, ДЕЛО Лтд, Москва, 1995, стр.73*

| | |
|---|---|
| Наименование | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 |
| Безрисковая ставка (номинальная) | 7,52% |
| Надбавка за инвестиционный менеджмент | 1,0% |
| Риск вложения в недвижимость | 1,9% |
| Сумма безрисковой ставки, риска инвестиционного менеджмента и риска вложения в недвижимость | 10,4% |
| Надбавка за низкую ликвидность | 3,13% |
| Номинальная ставка дисконтирования | 13,55% |

Переход от номинальной ставки к реальной осуществляется по формуле Фишера:

$$R_{\text{реал}} = \frac{R_{\text{номин}} - J}{100\% + J} \cdot 100\%$$

J – инфляция.

Индекс инфляции составил на дату оценки по прогнозу АПЭКОН 3,8% ( применяется максимальная ставка, так как реальная инфляция намного выше, чем публикуемая в интернет ресурсах и Росстата).

**Прогноз инфляции в таблице по годам**

| Год | Прогноз | Макс | Мин |
|---|---|---|---|
| 2018 | 2.8% | 3.8% | 1.8% |
| 2019 | 3.1% | 4.1% | 2.1% |
| 2020 | 3.2% | 3.7% | 2.7% |
| 2021 | 3.0% | 3.5% | 2.5% |
| 2022 | 2.9% | 3.4% | 2.4% |

Источник:https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii

Тогда реальная ставка дисконтирования, например, для здания составит:

**Rреал = (13,55%- 3,8%) / (1 + 3,8%) = 9,40%**

Переход к реальной ставке дисконтирования означает предположение, что доходы от сдачи имущества в аренду будут расти каждый год вместе с инфляцией.

Реальная текущая ставка дисконтирования, составила 9,40%.

### 14.2.6. Определение ставки капитализации

Расчет ставки капитализации (k) предполагает определение реальной ставки дисконтирования (Rp) и нормы возврата капитала (Of).

**k = Rp + Of**

**Норма возврата капитала**

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

**Определение нормы возврата капитала**

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга), используется, если возврат капитала происходит равными частями на протяжении всего срока службы недвижимости;
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции.

- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда), используется, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке.

Для целей данной оценки для определения нормы возврата капитала использовался метод Ринга, согласно которому:

$$r_в = \frac{1}{n}$$

где

rв – норма возврата капитала;

n – оставшийся срок экономической жизни

*Таблица 39* ***Расчет коэффициента капитализации***

| | |
|---|---|
| Наименование | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 |
| Номинальная ставка дисконтирования | 13,55% |
| Инфляция (Y) | 3,8% |
| Ставка дисконтирования (реальная) (R=(Rном-Y)/(1+Y)) | 9,40% |
| Эффективный возраст | 60 |
| Срок жизни | 103 |
| Остаточный возраст | 43 |
| Норма возврата капитала | 2,3% |
| Ставка капитализации | 11,72% |

**Источник: расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»**

*Таблица 40* ***Результаты расчета стоимости объекта оценки по данным доходного подхода.***

| **Наименование** | **Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107** | **Обоснование** |
|---|---|---|
| Чистый операционный доход, руб.,(ЧОД) | 4 524 181 | |
| Ставка капитализации, % | 11,72% | R |
| Рыночная стоимость (без НДС), руб. | 38 597 171 | С=ЧОД / R |
| Стоимость земельного участка ( земельный участок на праве собственности не облагается НДС, право аренды без НДС), руб. | 2 677 314 | |
| Рыночная стоимость улучшения (без НДС), руб. | 35 919 857 | |

**Источник: расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»**

Таким образом, стоимость объекта оценки определенная в рамках доходного подхода составляет 35 919 857 рублей без НДС.

# 15. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

## 15.1.Выбор объектов-аналогов

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже нежилых помещений. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведённого исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные агентств недвижимости г. Казани, опубликованные в открытых источниках www.avito.ru, www.kazan.mlsn.ru.

Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте.

## 15.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в данных районах, которые в целом однородны по составу объектов, либо в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **уровень отделки:** между аналогами и объектом оценки, как указывалось выше, есть значимые различия в плане отделки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как здания офисного назначения. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** ( площадь и др.) Поправка на площадь вносится самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- **транспортная доступность:** между аналогами и объектом оценки, как указывалось выше, нет значимых различий в плане транспортной доступности, поскольку все они расположены в городе.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

*Таблица 41* ***Предложения по продаже административных зданий***

| № п/п | Характеристики объектов сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №2 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Вид объекта недвижимости | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость |
| 2 | Передаваемые имущественные права на здания | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| 3 | Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 4 | Тип объекта недвижимости | Административное здание | Административное здание | Административное здание | Административное здание |
| 5 | Местоположение | РТ, г.Казань, Аделя Кутуя, 50 | РТ, г.Казань, ул. Бухарская,4а | РТ, г.Казань, ул. Журналистов, 2а | РТ, г.Казань, ул.Кулагина, 10 |
| 6 | Условия продажи | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| 7 | Транспортная доступность | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| 8 | Состояние и уровень отделки | Хорошее состояние/Стандартная отделка | Хорошее состояние/Стандартная отделка | Хорошее состояние/Стандартная отделка | Хорошее состояние/Стандартная отделка |
| 9 | Стоимость предложения, руб. | 176 520 000 | 50 000 000 | 235 800 000 | 73 000 000 |
| 10 | Общая площадь зданий, кв. м | 2 942,00 | 1 100,00 | 4 727,50 | 1 825,30 |
| 11 | Стоимость 1 кв.м. единого объекта недвижимости, руб. | 60000,0 | 45454,5 | 49878,4 | 39993,4 |
| 12 | Площадь земельного участка, кв. м | 4837 | 2000 | 3045 | 650 |
| 13 | Стоимость 1 кв.м. земельногоучастка, руб/кв.м. | 6 132,2 | 6 132,2 | 6 132,2 | 6 132,2 |
| 14 | Стоимость земельного участка, руб. | 29 661 403 | 12 264 380 | 18 672 519 | 3 985 924 |
| 15 | Стоимость улучшений, руб. | 146 858 597 | 37 735 620 | 217 127 481 | 69 014 077 |
| 16 | Стоимость 1кв.м. улучшений, руб. | 49 918 | 34 305 | 45 929 | 37 810 |
| 17 | Этажность | 3 | 3 | 4 | 3 |
| 18 | Вид права на земельный участок | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| 19 | Инфраструктура | развитая | развитая | развитая | развитая |
| 20 | Материал стен | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич |
| 21 | Техническое и инженерное оснащение | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| 22 | Выход на магистраль | есть | есть | есть | есть |
| 23 | Период предложения/ дата оценки | окт.18 | окт.18 | окт.18 | окт.18 |
| 24 | Источник информации | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/159271590/ | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zu_02_ga_1161975651 | http://veleskazan.ru/nedvizhimost/ofisnyy-biznes-centr-ul-zhurnalistov-2a | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes- |

| № п/п | Характеристики объектов сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №2 | Аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | tsentr_1825.3_m_1122272218 |
| 25 | Контакты | 8-843-245-49-13 | 8-843-221-67-89 | 8-987-297-79-17 | +7 843 207-13-92 |
| 26 | Текст объявления | Продается отдельно стоящее здание на первой линии в Советском районе<br>Высокий пешеходный и автомобильный трафик<br>Хорошая транспортная доступность<br>Офисный центр заселен арендаторами на 90%.<br>Коммерческие площади занимают более 20-ти организаций, из которых две, имеют статус федеральных.<br>Средняя окупаемость данного проекта 8-9 лет.<br>Помещение оборудовано:<br>- Всеми инженерными коммуникациями<br>- Системой видеонаблюдения<br>- Системой ОПС<br>- Системой приточно-вытяжной вентиляции<br>- Кондиционированием (частично)<br>- Наземным паркингом на 20 машино/мест.<br>- 2 заезда, со стороны ул. Седова и Аделя Кутуя. 1 | Продаю трехэтажное, кирпичное здание с цокольным этажом, 2005 года постройки в Советском районе, по адресу Бухарская, 4а. Благодаря локации здания, его назначение почти никак не ограничено. Здесь можно разместить: офисные помещения, предприятия оптовой торговли, складской логистики, а также выставочные площади. Здание с прилегающим асфальтированным участком 20 соток, УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТИ.<br>К нашему объекту ведет удобная транспортная развязка, отличные подъездные пути как для легковых авто, так и для «большегрузов», имеется отдельный въезд. Здание проектировалось и строилось с соблюдением всех нормативов, помещения с мебелью и отделкой, при желании можно лишь «освежить» косметический ремонт. Внутри практически нет несущих стен, можно перенести перегородки на свое усмотрение, и получить необходимое количество помещений.<br>Получены все тех/условия и подключены все необходимые коммуникации: ТП (Трансформаторная подстанция) 400 киловатт, дополнительным преимуществом данного здания является наличие собственной газовой котельной, что создает контролируемый температурный комфорт при самых экономичных затратах (газовый котел 100 киловатт).<br>Вместительная парковка примерно на 30 машиномест. Есть своя автомойка (для сотрудников). Весь участок по периметру огорожен бетонным забором. По всей территории установлены камеры видеонаблюдения. | От собственника, не агентство.<br>Бизнес-центр расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей городского значения – ул. Сибирский тракт и ул. Арбузова.<br>4 этажа и цокольный этаж<br>первая линия<br>парковка<br>земельный участок - 3 215 кв.м.<br>Действующий арендный бизнес<br>+7 843 510-96-10 Единая справочная | Продается торгово-административное здание в перспективном районе Казани. Площадь - 1825,3 кв. метров), количество этажей - 3. Здание расположено на стыке производственной и деловой зоны. В данной части Приволжского района сосредоточено большое количество производственных предприятий.<br>Удобная транспортная доступность и возможность увеличения территории земельного участка со стороны задней части здания позволят организовать автостоянку крупного грузового транспорта и работу крупной логистической или производственных компаний.<br>Во всех помещениях выполнен ремонт, в данный момент комплекс заселен арендаторами. |

**Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»**

## 15.3. Выбор единиц сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

Цены предложений объектов-аналогов приведены для общей площади.

## 15.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

### Определение величины поправок и расчет стоимости.

### 1. Совершенная сделка или предложение

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 14,1% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.273.

*Таблица 42* ***Скидки на торг.***

***7.2. Значения скидок на торг на активном рынке***

***7.2.1. Коллективное мнение оценщиков***

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 169

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,0% | 9,5% | 10,5% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 9,7% | 9,2% | 10,2% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 9,2% | 8,7% | 9,7% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,2% | 11,5% | 12,9% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 8,4% | 7,9% | 8,9% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 8,2% | 7,6% | 8,7% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 7,7% | 7,1% | 8,2% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,5% | 9,9% | 11,2% |

273

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 170

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| **Цены предложений объектов** | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,0% | 5,9% | 14,1% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 9,7% | 5,7% | 13,7% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 9,2% | 5,2% | 13,2% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,2% | 7,4% | 17,0% |
| **Арендные ставки объектов** | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 8,4% | 4,9% | 12,0% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 8,2% | 4,8% | 11,6% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 7,7% | 4,3% | 11,0% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,5% | 6,3% | 14,8% |

274

### 2. Дата продажи

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

### 3. Отделка

Поправки на отделку здания применяется, так как все объекты имеют стандартную отделку под офисы.

### 4. Переданные имущественные права

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что и для объекта оценки и для аналогов передаются права собственности (без обременений), данная корректировка фактически не проводилась.

**5. Назначение**

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой административные здания. Таким образом, корректировки на функциональное назначение не вводилось.

**6. Техническое состояние**

Объект оценки и объекты аналоги находятся в хорошем состоянии, поэтому корректировка не применяется.

**7. Местоположение, престижность**

Корректировка на местоположение применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.139-141.

*Таблица 43* ***Классификация типовых территориальных зон внутри города***

| **Наименование** | **Код** |
|---|---|
| Культурно-исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | I |
| Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров) | II |
| Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) | III |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки да 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))) | IV |
| Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки) | V |
| Районы крупных автомагистралей города | VI |

*Таблица 44* ***Матрицы коэффициентов***

***Матрицы коэффициентов***

Таблица 69

| цены | | аналог | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | I | II | III | IV | V | VI |
| объект оценки | I | 1,00 | 1,15 | 1,25 | 1,35 | 1,61 | 1,35 |
| | II | 0,87 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,40 | 1,18 |
| | III | 0,80 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,29 | 1,08 |
| | IV | 0,74 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,19 | 1,00 |
| | V | 0,62 | 0,71 | 0,78 | 0,84 | 1,00 | 0,84 |
| | VI | 0,74 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,19 | 1,00 |

**8. Этажность**

Корректировка на этаж не применяется, так как объекты оценки и объекты аналоги многоэтажные здания (от 2 до 4 этажей).

**9. Тип объекта**

Объекты аналоги и объект оценки, отдельно стоящие административные здания, поэтому корректировка не применяется.

**10. Парковка**

Объекты аналоги и объект оценки имеют стихийные места парковки, поэтому корректировка не применяется.

**11. Площадь**

Корректировка на площадь применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.184.

*Таблица 45* ***. Корректировка на площадь***

***Матрицы коэффициентов***

Таблица 103

| Цена | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, кв.м | | аналог | | | | | | | |
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,45 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,35 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,23 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,16 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

**12. Коммуникации**

Поскольку все объекты подключены ко всем коммуникациям, корректировка не требуется.

*Таблица 46* ***Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом***

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь | кв.м | 1 319,7 | 2 942,0 | 1 100,0 | 4 727,5 | 1 825,3 |
| Цена аналога | руб./кв.м | | 49 919 | 34 306 | 45 929 | 37 810 |
| **Условия продажи (совершенная сделка или предложение)** | | | | | | |
| Условия продажи | | | предлож | предлож | предлож | предлож |
| Корректировка | % | | -14,1% | -14,1% | -14,1% | -14,1% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 7 039 | 4 837 | 6 476 | 5 331 |
| Скорректированная цена | руб. | | 42 880 | 29 469 | 39 453 | 32 479 |
| **Дату продажи** | | окт 18 | окт 18 | окт 18 | окт 18 | окт 18 |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 7 039 | 4 837 | 6 476 | 5 331 |
| Скорректированная цена | руб. | | 42 880 | 29 469 | 39 453 | 32 479 |
| **Уровень отделки** | | Хорошее состояние/Стандартная отделка | Хорошее состояние/Стандартная отделка | Хорошее состояние/Стандартная отделка | Хорошее состояние/Стандартная отделка | Хорошее состояние/Стандартная отделка |
| Корректировка | руб. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Общая коррекция | | | 7 039 | 4 837 | 6 476 | 5 331 |
| Скорректированная цена | руб. | | 42 880 | 29 469 | 39 453 | 32 479 |
| **Переданные имущественные права** | | собств. | собств. | собств. | собств. | собств. |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 7 039 | 4 837 | 6 476 | 5 331 |
| Скорректированная цена | руб. | | 42 880 | 29 469 | 39 453 | 32 479 |
| Корректировка | руб. | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 7 039 | 4 837 | 6 476 | 5 331 |
| Скорректированная цена | руб. | | 42 880 | 29 469 | 39 453 | 32 479 |
| **Назначение** | | административное здание | административное здание | административное здание | административное здание | административное здание |
| Корректировка | руб. | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 7 039 | 4 837 | 6 476 | 5 331 |
| Скорректированная цена | руб. | | 42 880 | 29 469 | 39 453 | 32 479 |
| **Техническое состояние** | | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка | руб. | | 0% | 0% | 0% | 0% |

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 | Объект №4 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Общая валовая коррекция | руб. | | 7 039 | 4 837 | 6 476 | 5 331 |
| Скорректированная цена | руб. | | 42 880 | 29 469 | 39 453 | 32 479 |
| **Местоположение, престижность** | | РТ, г.Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10 | РТ, г.Казань, Аделя Кутуя, 50 | РТ, г.Казань, ул. Бухарская,4а | РТ, г.Казань, ул. Журналистов, 2а | РТ, г.Казань, ул.Кулагина, 10 |
| Корректировка | руб. | | 0,84 | 1,00 | 0,84 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 13 900 | 4 837 | 12 788 | 5 331 |
| Скорректированная цена | руб. | | 36 019 | 29 469 | 33 141 | 32 479 |
| **Этажность** | | подвал, 2+ мансарда | 3 | 3 | 4 | 3 |
| Корректировка | руб. | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 13 900 | 4 837 | 12 789 | 5 331 |
| Скорректированная цена | руб. | | 36 019 | 29 469 | 33 141 | 32 479 |
| **Тип объекта** | | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Корректировка | руб. | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 13 900 | 4 837 | 12 789 | 5 331 |
| Скорректированная цена | руб. | | 36 019 | 29 469 | 33 141 | 32 479 |
| **Парковка** | | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Корректировка | руб. | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 13 900 | 4 837 | 12 789 | 5 331 |
| Скорректированная цена | руб. | | 36 019 | 29 469 | 33 141 | 32 479 |
| **Площадь** | | 1 319,7 | 2 942,0 | 1 100,0 | 4 727,5 | 1 825,3 |
| Корректировка | руб. | | 1,06 | 1,00 | 1,06 | 1,04 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 15 881 | 4 837 | 14 612 | 6 630 |
| Скорректированная цена | руб. | | 38 000 | 29 469 | 34 964 | 33 778 |
| **Коммуникации** | | эл-во, вода, отопление, канализация | эл-во, вода, отопление, канализация | эл-во, вода, отопление, канализация | эл-во, вода, отопление, канализация | эл-во, вода, отопление, канализация |
| Корректировка | руб. | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 15 881 | 4 837 | 14 612 | 6 630 |
| Скорректированная цена | руб. | | 38 000 | 29 469 | 34 964 | 33 778 |
| **Согласование результатов** | | | | | | |
| Скорректированная цена | руб. | | 38 000,05 | 29 469,00 | 34 963,76 | 33 778,16 |
| Общая валовая коррекция (ОВК) | руб. | | 15 880,9 | 4 837,1 | 14 611,7 | 6 630,1 |
| Обратные значения к ОВК | | | 0,0001 | 0,0002 | 0,0001 | 0,0002 |
| Веса | | | 12,9% | 42,3% | 14,0% | 30,8% |
| **Итого, руб./кв.м.** | | | 4 893,58 | 12 459,42 | 4 893,67 | 10 419,21 |
| **Средневзвешенное значение** | | | **32 665,88** | | | |
| **Итого** | | | 43 109 168 | | | |

**Источник: расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»**

### *15.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам*

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых коррекций для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

Стоимость объекта недвижимости с позиций сравнительного подхода составила 43 109 168 рублей без НДС.

# 16. Затратный подход

## 16.1.Определение затрат на замещение зданий

Согласно ст. 19ФСО-1 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход – это 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.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за вновь создаваемый объект той же полезности. С помощью затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется как сумма расходов на создание аналогичного объекта, с применение современных материалов, в том же месте, со всеми присущими объекту достоинствами и недостатками с учетом суммарного износа, т. е. величина затрат на замещение.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

### 16.1.1. Применение метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства

Для расчета стоимости СМР здания в качестве информационной базы использованы Сборники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016г. (далее в отчете ОЗ2014).

Показатели стоимости в сборнике указаны в ценах на «01» января 2016 г.

Расчеты стоимости в рамках данного метода производились с использованием табличного редактора (Microsoft® Excel 2010).

Как уже было указано, структура затрат на замещение включает в себя четыре основных элемента:

**З = Ип + Ик + Пп,**

где:

З — затраты на замещение объекта;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство;

Пп — прибыль предпринимателя.

Прямые издержки (Ип) – это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

- стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий, сооружений, инженерных сетей и коммунальных услуг в период строительства;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом его в эксплуатацию.

Косвенные издержки (Ик) – это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся:

- стоимость проектных и изыскательских работ;
- затраты на подготовку территории строительства;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;
- налоги и обязательные платежи;
- административные затраты застройщика;
- проценты по кредитам;
- страховые платежи и т.п.

В косвенные расходы входят также согласование исходно-разрешительной документации и получение технических условий на строительство зданий и включают как официальные, так и прочие платежи.

**16.1.2.Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы внесения корректировок (поправок)**

Таким образом, расчет затрат на замещение здания методом сравнительной единицы с использованием справочников укрупненных показателей стоимости строительства, производится по формуле:

ЗЗ = Сб х К1 х К2 х К3 х К4 х ( Узд.зд), где:

ЗЗ — затраты замещения, руб.;

Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

К1 - регионально-климатические поправки;

К2 - поправка на различие в сейсмичности;

К3 - корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях;

К4 - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

Vзд(Sзд) - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

**16.1.3. Прибыль предпринимателя**

Исходя из принципов, которых должен придерживаться Оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в отчете рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятий «прибыль предпринимателя» (Пп) и «издержки на финансирование» (Иф).

Прибыль предпринимателя (Пп) является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли–продажи объектов недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями.

Наличие прибыли предпринимателя при строительстве и ее величина зависят как от многих факторов внешнего влияния, так и от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель.

Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Процесс создания объектов недвижимости растянут во времени, поэтому для Оценщика целесообразно правильно определить время создания объекта, потребности предпринимателя в кредитах и стоимость отдельных элементов объекта.

Прибыль предпринимателя должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство, так как помимо этого, предприниматель должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта.

*Таблица 47* ***Анализ основных терминов, имеющих отношение к понятию «прибыль предпринимателя»***

| №п/п | Содержание определения | Источник |
|---|---|---|

| №п/п | Содержание определения | Источник |
|---|---|---|
| 1 | Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. | Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151 |
| 2 | Предпринимательская прибыль (trading profit) – расчетная величина предпринимательского стимула (дохода, вознаграждения) или прибыли (убытка) девелопера. | Глоссарий терминов МСО 2005, Международные стандарты оценки, Седьмое издание, 2005, Москва, РОО, 2005 |
| 3 | Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проект. | http://proocenka.ru/p_disk_2.htm |
| 4 | Прибыль застройщика (доход девелопера) – в нормальных условиях при завершении строительства доход (или убыток) девелопера определяется как разница между суммой всех затрат по проекту и рыночной стоимостью законченного объекта. | http://proocenka.ru/p_disk_2.htm |
| 5 | Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. | Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002 |
| 6 | Прибыль подрядчика (сметная прибыль) – прибыль подрядных организаций, идущая в основном на развитие производственной базы и социальной сферы подрядчика | Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве» СПб.: Питер, 2001 |
| 7 | Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. | http://www.cpcpa.ru/Publications/, МОНИТОРИНГ №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ, статья к.т.н. Яскевича Е.Е. |
| 8 | Предприниматель – лицо, не выполняющее функции проектировщика, генподрядчика - строителя, поставщика материалов, риэлтора и осуществляющего строительство за свои собственные деньги (идеальная и редкая ситуация) | http://www.cpcpa.ru/Publications/, МОНИТОРИНГ №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ, статья к.т.н. Яскевича Е.Е. |
| 9 | Девелопмент (инвестиционный девелопмент) – метод организации инвестиционного процесса, подразумевающий: организацию финансирования и осуществления проекта но развитию недвижимости так называемым девелопером (в том числе на основе собственных средств) в заданные сроки и в пределах соответствующих бюджетных ограничений с целью извлечения коммерческой выгоды. | Д.В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.15 |
| 10 | В сознании многих девелопер и строитель – это одно и то же. Это смешений понятий возникло из-за того, что девелоперами часто становились организации, выросшие из советских строительных трестов (особенно характерно для рынка жилой недвижимости). Здесь необходимо провести четкую границу между этими двумя участниками рынка: строительный подрядчик отвечает только за сроки и качество строительно-монтажных работ, тогда как девелопер отвечает за то, чтобы на рынке появился новый объект недвижимости – продукт, готовый к реализации. | Н.Ф. Вечер, А.А. Ольховский «Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта», С-Пб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005, стр. 85 |
| 11 | Девелопер – предприниматель, получающий прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве:<br>автора идеи проекта;<br>покупателя прав на земельный участок под застройку;<br>организатора проектирования объекта, нанимателя заказчика, генподрядчика, брокеров для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью.<br>финансирует сам или привлекает необходимые инвестиции.<br>Соответственно, понятие девелопер (developer) можно более широко трактовать как юридическое или физическое лицо, обеспечивающее | Д.В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14 |

| №п/п | Содержание определения | Источник |
|---|---|---|
| | продвижение (реализацию) проекта. | |
| 12 | Инвестор – основной субъект инвестиционной деятельности, осуществляющий вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающий их целевое использование. | В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14 |
| 13 | Заказчик – физическое или юридическое лицо, а также иные физические и юридические лица, уполномоченные инвестором осуществлять реализацию инвестиционного проекта, не вмешиваясь в предпринимательскую и иную деятельность других участников инвестиционного процесса, если иное не предусмотрено договором (контрактом) между ними. | В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14 |
| 14 | Заказчик (застройщик) – организация, предприятие или учреждение, которым выделяются (инвестором на договорной основе) средства для осуществления капитального строительства или которые располагают для этих целей собственными средствами. Заказчик–застройщик является юридическим лицом, должен иметь лицензию на выполнение функции заказчика и заключает в пределах установленных прав договор на производство проектно-изыскательских работ с подрядной организацией (подрядчиком). Функции заказчика, застройщика и инвестора могут совмещаться в одном лице или передаваться другим юридическим и физическим лицам. | Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве» СПб.: Питер, 2001, стр.12 |
| 15 | Подрядчик (генеральный подрядчик, субподрядчик) — юридическое лицо, несущее ответственность за выполнение работ в соответствии с контрактом. | В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14 |

**Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»**

Издержки на финансирование (Иф), в частности, строительства объектов недвижимости промышленного предприятия, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

Из вышеуказанного можно сделать следующие далее выводы:

- прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимость, то есть когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке;
- девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для таких сегментов коммерческой недвижимости, как торговая, офисная, складская;
- девелоперская деятельность в отношении объектов промышленного назначения в РФ практически отсутствует (иными словами, нет девелоперов, строящих заводы для последующей продажи или сдачи в аренду);
- строительство объектов недвижимости промышленного предприятия осуществляется собственником предприятия с привлечением как собственных, так и заемных средств;
- издержки на финансирование отражают плату за использование заемных денежных средств;
- в процессе расчетов Оценщик должен четко определить, к какому сегменту недвижимости относится оцениваемый объект, исходя из чего, использовать в расчетах либо прибыль предпринимателя, либо издержки на финансирование строительства недвижимости.

Объект оценки относится к торгово-офисной недвижимости, в отношении которых существует девелоперская деятельность. Рынок торгово-офисной недвижимости г. Казань можно отнести к активному, поэтому Исполнитель принял решение о применение прибыли предпринимателя на среднем уровне. Величина прибыли предпринимателя принята в размере 24,8%, согласно таблице, приведенной ниже:

*Таблица 48* ***Прибыль предпринимателя***

### 5.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 45

| Класс объектов | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 18,5% | 17,6% | 19,3% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 20,0% | 19,1% | 20,8% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 21,5% | 20,5% | 22,5% |

**Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов**

Таблица 46

| Класс объектов | Среднее | Расширенный интервал | |
|---|---|---|---|
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 18,5% | 12,2% | 24,8% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 20,0% | 13,7% | 26,2% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 21,5% | 14,6% | 28,4% |

1848/ ООО "Центр Независимой Оценки "Эксперт"

89

**Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2017, том II, стр.89.**

### 16.1.4. Алгоритм расчета затрат на замещение по Справочникам КО-Инвест

**Анализ полученных данных с техническими параметрами здания**

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного источника (справочника цен).

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- тип здания;
- высота здания;
- строительный объем, куб. м;
- общая площадь здания, кв. м;
- этажность здания;
- объем подвала, куб. м;
- фундамент (преобладающий материал);
- стены (преобладающий материал);
- перекрытия (преобладающий материал);
- наличие каркаса.

**Подбор наиболее близких объектов-аналогов по соответствующему справочнику**

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

- производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;

- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетной таблице результаты данного подбора отражаются в столбце «Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС, для Московской области».

В расчетной таблице в столбце «Ссылка на объект или таблицу в источнике информации» отражается сокращенное название (код) справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения (площадь, объем) и количество единиц сравнения.

**Внесение корректировок (поправок), указанных в соответствующем Справочнике «Ко- Инвест»**

В расчетной таблице к стоимости сравнительной единицы вносились корректировки (поправки), учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Ниже рассмотрены применявшиеся корректировки к величине удельной стоимости, применяемые в процессе расчета стоимости сравнительной единицы зданий:

**Корректировки (поправки), вносимые к стоимости сравнительной единицы**

**Регионально-климатические поправки (К1)**

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Общественные здания» 2016г. (далее в отчете ОЗ2016), данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составил величину 1,0.

**Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)**

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Общественные здания» 2016г. (далее в отчете ОЗ2016), данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составляет величину 1,0.

**Корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях (К3)**

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием (сооружением) и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в Таблице 52.

*Таблица 49* ***Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме и в площади оцениваемого объекта и аналога***

| **На разницу в объеме** | | **На разницу в площади** | |
|---|---|---|---|
| **Уо/Успр** | **Ко** | **So/Sспр** | Ко |
| <0,10 | 1,24 | <0,25 | 1,25 |
| 0,29-0,10 | 1,22 | 0,49-0,25 | 1,2 |
| 0,49-0,30 | 1,2 | 0,86-0,50 | 1,1 |
| 0,71-0,50 | 1,16 | 0,85-1,15 | 1 |
| 0,70-1,30 | 1 | 1,16-1,50 | 0,95 |
| 1,31-2,00 | 0,87 | >1,50 | 0,93 |
| >2,00 | 0,86 | | |

**Источник: С.А. Табакова В.М. Дидковский А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®», 2016г., стр.27**

**Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки (К4)**

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области на дату выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки.

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области на дату выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки.

Для КС-1 корректировка принимается в размере 0,987 (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №102 январь 2018 года, страница 55.

Показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов.

Далее определяем изменение строительно-монтажных работ на дату оценки. Данный показатель составляет 8,511 (на 01.09.2018)/8,22 (на 01.01.2018г.)=1,035.

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на сентябрь 2018г. ( Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №104 июль 2018 года, стр. 551 -8,511.

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на январь 2018г. ( Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №№104 июль 2018 года, стр. 55– 8,22.

**К4** (для КС-1)= 1,035*0,987= 1,022.

БЕЗ НДС

| Дата введения сметных цен, период | Центрально-Черноземный район | | | | Поволжский район | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Воронежская область | Курская область | Липецкая область | Тамбовская область | Республика Калмыкия | Республика Татарстан | Астраханская область |
| **01.01.1984** | **0,06063** | **0,05966** | **0,07056** | **0,07082** | **0,08151** | **0,05622** | **0,06716** |
| **01.01.1991** | **0,09882** | **0,09702** | **0,11442** | **0,11594** | **0,13244** | **0,09160** | **0,10966** |
| **декабрь 1999 г.** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** |
| 2000 г. | 1,218 | 1,114 | 1,188 | 1,127 | 1,064 | 1,262 | 1,348 |
| 2001 г. | 1,475 | 1,438 | 1,471 | 1,474 | 1,292 | 1,492 | 1,729 |
| 2002 г. | 1,727 | 1,682 | 1,773 | 1,808 | 1,549 | 1,748 | 2,052 |
| 2003 г. | 2,027 | 1,939 | 2,101 | 2,148 | 1,889 | 1,997 | 2,331 |
| 2004 г. | 2,376 | 2,184 | 2,481 | 2,525 | 2,272 | 2,271 | 2,638 |
| 2005 г. | 2,793 | 2,519 | 2,970 | 2,996 | 2,733 | 2,661 | 3,047 |
| 2006 г. | 3,169 | 3,103 | 3,706 | 3,723 | 3,397 | 3,290 | 3,699 |
| 2007 г. | 3,969 | 3,658 | 4,353 | 4,392 | 3,927 | 3,853 | 4,221 |
| 2008 г. | 4,716 | 4,349 | 5,181 | 5,227 | 4,655 | 4,558 | 4,989 |
| 2009 г. | 5,110 | 4,910 | 5,618 | 5,694 | 5,243 | 4,957 | 5,401 |
| 2010 г. | 5,682 | 5,078 | 6,539 | 6,153 | 5,089 | 5,768 | 5,937 |
| 2011 г. | 6,212 | 5,077 | 6,539 | 6,592 | 5,216 | 6,017 | 5,991 |
| 2012 г. | 7,297 | 6,185 | 7,798 | 7,669 | 6,611 | 6,335 | 6,980 |
| 2013 г. | 8,233 | 7,681 | 8,160 | 8,447 | 7,979 | 7,248 | 8,025 |
| 2014 г. | 8,418 | 8,056 | 8,340 | 8,803 | 8,663 | 7,322 | 8,507 |
| 2015 г. | 8,581 | 8,059 | 8,614 | 9,185 | 9,056 | 7,858 | 8,410 |
| 2016 г. | 8,821 | 8,232 | 8,966 | 9,468 | 9,399 | 8,364 | 8,687 |
| 2017 г. | 9,387 | 8,765 | 9,827 | 9,618 | 9,852 | 8,084 | 9,049 |
| 1-й кв. | 9,043 | 8,461 | 9,408 | 9,554 | 9,523 | 8,142 | 9,030 |
| 2-й кв. | 9,212 | 8,643 | 9,656 | 9,393 | 9,610 | 7,887 | 8,770 |
| 3-й кв. | 9,494 | 8,832 | 9,956 | 9,656 | 9,958 | 8,088 | 9,065 |
| 4-й кв. | 9,799 | 9,124 | 10,285 | 9,870 | 10,316 | 8,220 | 9,329 |
| **2018 г.** | | | | | | | |
| **1-й кв.** | **9,933** | **9,137** | **10,248** | **9,827** | **10,412** | **8,249** | **9,404** |
| апрель | 9,918 | 9,134 | 10,261 | 9,809 | 10,418 | 8,250 | 9,433 |
| май | 9,936 | 9,148 | 10,281 | 9,831 | 10,448 | 8,286 | 9,461 |
| июнь | 9,999 | 9,212 | 10,419 | 9,970 | 10,522 | 8,382 | 9,519 |
| **2-й кв.** | **9,951** | **9,165** | **10,321** | **9,870** | **10,462** | **8,306** | **9,471** |
| 3-й кв. | | | | | | | |
| 4-й кв. | | | | | | | |
| 2018 г. ПРОГНОЗ | | | | | | | |
| июль | 10,018 | 9,229 | 10,456 | 10,001 | 10,556 | 8,425 | 9,557 |
| август | 10,036 | 9,245 | 10,492 | 10,031 | 10,591 | 8,468 | 9,595 |
| сентябрь | 10,054 | 9,262 | 10,529 | 10,062 | 10,625 | 8,511 | 9,634 |

| Дата введения сметных цен, период | Поволжский район | | | | | Северо-Кавказский район | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Волгоградская область | Пензенская область | Самарская область | Саратовская область | Ульяновская область | Республика Адыгея | Республика Дагестан |
| **01.01.1984** | **0,05659** | **0,05929** | **0,05809** | **0,05292** | **0,05632** | **0,05817** | **0,10380** |
| **01.01.1991** | **0,09197** | **0,09670** | **0,09408** | **0,08657** | **0,09119** | **0,09473** | **0,17007** |
| **декабрь 1999 г.** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** |
| 2000 г. | 1,124 | 1,130 | 1,145 | 1,127 | 1,185 | 1,106 | 1,147 |
| 2001 г. | 1,426 | 1,294 | 1,620 | 1,357 | 1,477 | 1,329 | 1,499 |
| 2002 г. | 1,683 | 1,553 | 2,015 | 1,567 | 1,705 | 1,587 | 1,952 |
| 2003 г. | 1,943 | 1,875 | 2,308 | 1,773 | 1,898 | 1,832 | 2,348 |
| 2004 г. | 2,287 | 2,228 | 2,642 | 1,983 | 2,136 | 2,101 | 2,775 |
| 2005 г. | 2,700 | 2,647 | 3,077 | 2,306 | 2,491 | 2,411 | 3,308 |
| 2006 г. | 3,353 | 3,279 | 3,650 | 2,816 | 3,041 | 2,938 | 4,195 |
| 2007 г. | 3,968 | 3,866 | 4,231 | 3,291 | 3,523 | 3,380 | 5,105 |
| 2008 г. | 4,719 | 4,595 | 5,014 | 3,915 | 4,185 | 4,009 | 6,139 |
| 2009 г. | 5,126 | 5,084 | 5,402 | 4,255 | 4,525 | 4,437 | 6,487 |
| 2010 г. | 5,757 | 4,763 | 5,937 | 5,170 | 4,113 | 4,756 | 6,308 |
| 2011 г. | 5,931 | 5,639 | 6,388 | 6,384 | 4,881 | 5,073 | 6,761 |
| 2012 г. | 6,367 | 6,626 | 6,956 | 7,214 | 5,702 | 6,069 | 8,759 |
| 2013 г. | 7,693 | 7,828 | 7,785 | 6,564 | 6,443 | 7,139 | 10,207 |
| 2014 г. | 8,082 | 7,910 | 8,147 | 6,459 | 6,744 | 7,408 | 11,065 |
| 2015 г. | 8,315 | 8,043 | 8,080 | 6,820 | 7,096 | 7,753 | 11,168 |
| 2016 г. | 8,683 | 8,373 | 8,297 | 7,230 | 7,494 | 8,191 | 11,497 |
| 2017 г. | 9,074 | 9,014 | 8,707 | 7,647 | 7,492 | 8,841 | 11,603 |
| 1-й кв. | 8,921 | 8,689 | 8,504 | 7,515 | 7,432 | 8,670 | 11,582 |
| 2-й кв. | 8,844 | 8,856 | 8,514 | 7,447 | 7,305 | 8,827 | 11,579 |
| 3-й кв. | 9,149 | 9,146 | 8,786 | 7,687 | 7,488 | 8,853 | 11,606 |
| 4-й кв. | 9,381 | 9,367 | 9,024 | 7,937 | 7,744 | 9,015 | 11,646 |
| **2018 г.** | | | | | | | |
| **1-й кв.** | **9,349** | **9,359** | **9,086** | **7,991** | **7,783** | **9,054** | **11,674** |
| апрель | 9,360 | 9,365 | 9,091 | 7,995 | 7,779 | 9,075 | 11,680 |
| май | 9,376 | 9,389 | 9,117 | 8,027 | 7,801 | 9,090 | 11,709 |
| июнь | 9,470 | 9,483 | 9,195 | 8,087 | 7,879 | 9,159 | 11,794 |
| **2-й кв.** | **9,402** | **9,412** | **9,135** | **8,036** | **7,820** | **9,108** | **11,728** |
| 3-й кв. | | | | | | | |
| 4-й кв. | | | | | | | |
| 2018 г. ПРОГНОЗ | | | | | | | |
| июль | 9,511 | 9,523 | 9,230 | 8,120 | 7,913 | 9,193 | 11,827 |
| август | 9,553 | 9,562 | 9,265 | 8,153 | 7,946 | 9,227 | 11,861 |
| сентябрь | 9,594 | 9,602 | 9,299 | 8,187 | 7,980 | 9,261 | 11,894 |



© КО-ИНВЕСТ 2018

## 2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

*на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.*

***Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1***

*Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2*

| Экономические районы, края, области | ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича | мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков | кирпича | железобетона | | панелей "сэндвич" | стекла, светопрозрачного материала | панелей "сэндвич" | древесины |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | с несущими конструкциями преимущественно из: железобетона, стали, кирпича | железобетона и стали | древесины | железобетона в бескаркасных системах | железобетона в каркасных системах | стали | железобетона, стали (кроме ЛСТК) | железобетона, стали (кроме ЛСТК) | легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК) | древесины и др. конструктивных материалов |
| | Класс конструктивных систем | | | | | | | | | |
| | КС-1 | КС-1А | КС-2 | КС-3 | КС-4 | КС-5 | КС-6 | КС-6А | КС-6Б | КС-7 |
| **Северный район** | | | | | | | | | | |
| Республика Карелия * | 1,123 | 1,032 | 1,114 | 1,160 | 1,083 | 1,050 | 1,108 | 1,074 | 1,125 | 1,234 |
| Республика Коми (южнее Полярного круга) | 1,209 | 1,095 | 1,204 | 0,960 | 1,132 | 1,126 | 1,170 | 1,145 | 1,150 | 1,205 |
| Республика Коми (север. Полярного круга) | 1,473 | 1,335 | 1,467 | 1,171 | 1,380 | 1,372 | 1,426 | 1,395 | 1,402 | 1,469 |
| Архангельская область (южнее Поляр. круга) | 1,251 | 1,059 | 1,262 | 1,114 | 1,140 | 1,131 | 1,177 | 1,132 | 1,162 | 1,310 |
| Архангельская область (север. Поляр. круга) | 1,523 | 1,288 | 1,536 | 1,355 | 1,387 | 1,377 | 1,432 | 1,377 | 1,414 | 1,594 |
| Вологодская область | 1,024 | 0,914 | 1,001 | 0,925 | 0,961 | 0,949 | 1,001 | 1,002 | 0,981 | 0,988 |
| Мурманская область * | 1,417 | 1,274 | 1,463 | 1,143 | 1,346 | 1,336 | 1,384 | 1,329 | 1,364 | 1,416 |
| **Северо-Западный район** | | | | | | | | | | |
| г.Санкт-Петербург | 1,172 | 1,137 | 1,252 | 0,981 | 1,193 | 1,171 | 1,213 | 1,197 | 1,176 | 1,164 |
| Ленинградская область | 1,157 | 1,058 | 1,266 | 0,881 | 1,114 | 1,116 | 1,153 | 1,123 | 1,124 | 1,119 |
| Новгородская область | 0,981 | 0,929 | 0,958 | 0,885 | 0,940 | 0,957 | 0,990 | 0,974 | 0,965 | 0,962 |
| Псковская область | 0,847 | 0,770 | 0,784 | 0,807 | 0,796 | 0,801 | 0,846 | 0,865 | 0,865 | 0,873 |
| **Центральный район** | | | | | | | | | | |
| Брянская область | 0,833 | 0,826 | 0,775 | 0,803 | 0,814 | 0,839 | 0,867 | 0,878 | 0,859 | 0,814 |
| Владимирская область | 0,969 | 0,939 | 0,901 | 0,872 | 0,905 | 0,927 | 0,947 | 0,938 | 0,922 | 1,002 |
| Ивановская область | 1,041 | 0,944 | 0,967 | 0,946 | 0,946 | 0,935 | 0,969 | 0,975 | 0,986 | 0,974 |
| Калужская область | 0,965 | 0,896 | 0,969 | 0,805 | 0,936 | 0,942 | 0,968 | 0,966 | 0,968 | 0,969 |
| Костромская область | 0,812 | 0,739 | 0,740 | 0,712 | 0,774 | 0,790 | 0,827 | 0,841 | 0,797 | 0,794 |
| г.Москва | 1,291 | 1,287 | 1,487 | 1,031 | 1,355 | 1,347 | 1,399 | 1,305 | 1,405 | 1,380 |
| Московская область | 1,138 | 1,176 | 1,203 | 1,110 | 1,191 | 1,162 | 1,219 | 1,177 | 1,169 | 1,160 |
| Орловская область | 0,848 | 0,875 | 0,825 | 0,831 | 0,852 | 0,873 | 0,899 | 0,903 | 0,882 | 0,862 |
| Рязанская область | 0,887 | 0,817 | 0,841 | 0,853 | 0,862 | 0,872 | 0,907 | 0,922 | 0,892 | 0,858 |
| Смоленская область | 0,818 | 0,777 | 0,788 | 0,809 | 0,837 | 0,834 | 0,884 | 0,876 | 0,872 | 0,847 |
| Тверская область | 0,907 | 0,891 | 0,954 | 0,827 | 0,939 | 0,944 | 0,987 | 0,984 | 0,996 | 0,926 |
| Тульская область | 0,998 | 0,914 | 0,981 | 0,947 | 0,959 | 0,957 | 1,004 | 0,998 | 0,979 | 0,975 |
| Ярославская область | 1,006 | 0,913 | 0,946 | 0,839 | 0,939 | 0,944 | 0,978 | 0,966 | 0,954 | 0,979 |
| **Волго-Вятский район** | | | | | | | | | | |
| Республика Марий Эл | 0,936 | 0,800 | 0,871 | 0,816 | 0,838 | 0,844 | 0,888 | 0,872 | 0,870 | 0,880 |
| Республика Мордовия | 0,944 | 0,859 | 0,912 | 0,885 | 0,903 | 0,910 | 0,951 | 0,945 | 0,946 | 0,943 |
| Чувашская Республика | 0,911 | 0,828 | 0,898 | 0,845 | 0,892 | 0,878 | 0,953 | 0,924 | 0,934 | 0,949 |
| Кировская область | 0,999 | 0,909 | 0,934 | 0,869 | 0,955 | 0,948 | 1,001 | 0,992 | 0,989 | 0,975 |
| Нижегородская область | 0,840 | 0,785 | 0,737 | 0,772 | 0,753 | 0,788 | 0,820 | 0,820 | 0,816 | 0,838 |
| **Центрально-Черноземный район** | | | | | | | | | | |
| Белгородская область | 0,919 | 0,844 | 0,885 | 0,924 | 0,884 | 0,877 | 0,917 | 0,913 | 0,942 | 0,942 |
| Воронежская область | 0,930 | 0,916 | 0,951 | 0,905 | 0,967 | 0,950 | 1,006 | 0,995 | 0,993 | 0,976 |
| Курская область | 0,932 | 0,919 | 0,950 | 0,793 | 0,934 | 0,945 | 0,989 | 0,969 | 0,961 | 0,998 |
| Липецкая область | 0,893 | 0,872 | 0,868 | 0,820 | 0,862 | 0,861 | 0,910 | 0,922 | 0,885 | 0,901 |
| Тамбовская область | 0,894 | 0,839 | 0,844 | 0,860 | 0,847 | 0,855 | 0,901 | 0,896 | 0,899 | 0,884 |
| **Поволжский район** | | | | | | | | | | |
| Республика Калмыкия | 0,958 | 0,840 | 0,883 | 0,970 | 0,841 | 0,840 | 0,886 | 0,934 | 0,830 | 0,926 |
| Республика Татарстан | 0,987 | 0,953 | 1,014 | 0,876 | 0,985 | 0,983 | 1,039 | 1,019 | 1,001 | 0,980 |
| Астраханская область | 0,904 | 0,866 | 0,865 | 0,860 | 0,884 | 0,937 | 0,948 | 0,936 | 0,941 | 0,944 |
| Волгоградская область | 0,978 | 0,898 | 1,034 | 0,871 | 0,955 | 0,956 | 1,013 | 0,987 | 1,009 | 1,027 |
| Пензенская область | 1,030 | 0,973 | 1,044 | 0,845 | 0,996 | 1,014 | 1,038 | 1,030 | 1,009 | 0,998 |
| Самарская область | 0,864 | 0,842 | 0,789 | 1,094 | 0,849 | 0,853 | 0,901 | 0,882 | 0,879 | 0,876 |
| Саратовская область | 0,965 | 0,889 | 0,900 | 1,183 | 0,881 | 0,883 | 0,936 | 0,931 | 0,868 | 0,900 |
| Ульяновская область | 0,972 | 0,875 | 0,905 | 0,911 | 0,899 | 0,897 | 0,956 | 0,959 | 0,953 | 0,943 |



© КО-ИНВЕСТ 2018

Рассмотренная в настоящем разделе методология определения стоимости затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием стоимостных показателей справочников Оценщика КО-ИНВЕСТ была реализована в разработанной Исполнителем расчетной таблице, учитывающей все вышеперечисленные факторы и параметры, определяющие затраты на замещение оцениваемого объекта недвижимого имущества.

*Таблица 50* ***Расчет стоимости затрат на замещение***

| Наименование показателя | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 |
|---|---|
| Источник информации о базовой стоимости строительства | Сб. УПСС "Ко-Инвест. "Общественные здания" ruO3.03.000.0007 |
| Наименование аналога | Административные здания |
| Класс качества | Эконом |
| Класс конструктивной системы | КС-1: основной материал конструкций: стены-кирпичные, перекрытия -железобетонные плиты |
| Базовая количественная характеристика, м3 | Объем |
| База стоимости (год) | 01.01.2016 |
| Стоимость строительства в базовых ценах, руб./м3 | 9 767,0 |
| Поправочный коэффициент (регионально-климатический) | 1,0 |
| Поправочный коэффициент на разницу в объеме | 1,00 |
| Единичная стоимость строительства в базовых ценах (с учетом поправок), руб./м3 | 9 767,0 |
| Объем объекта оценки, м3 | 4 730,0 |
| Коэффициент на законченность конструкций | 1,00 |
| Стоимость строительства объекта оценки в базовых ценах, руб. | 46 197 910 |
| Индекс перевода стоимости строительства из базовых цен в цены на дату оценки | 1,022 |
| Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб. | 47 211 549 |
| Прибыль предпринимателя | 1,248 |
| Прибыль предпринимателя, руб. | 11 708 464 |
| Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценкис четом прибыли предпринимателя | 58 920 014 |
| Полная стоимость замещения без НДС, руб. | 58 920 014 |

**Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»**

### *16.1.5. Определение накопленного износа*

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{СИ} = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифунк.устар.}) \times (1 - \text{Иэкон.устар.}),$$

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functional obsolescence);

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

**Физический износ** – это потеря стоимости вследствие протекания при эксплуатации объекта процессов старения, разрушения, гниения, возникновения поломок, снижения прочности, ухудшения внешнего вида. Физический износ принято разделять на два вида: устранимый (устраняется проведением ремонта) и неустранимый.

Расчет устранимого физического износа зданий производился на основании Правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) (Москва: Госгражданстрой, 1988 г.).

Величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$Фзд = (\sum_{i=1}^{i=n} Фкi \times Li),$$

Где

Фзд – физический износ здания (%);

Фкi – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);

Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций и элементов.

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Причиной возникновения устранимого физического износа является естественное изнашивание элементов здания со временем, а также небрежная эксплуатация. В этом случае цена продажи здания соответствует обесценению, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики здания (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). при этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния.

Итак, устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному.

*Неустранимый физический износ* элементов с долгим сроком жизни определяется разницей между восстановительной стоимостью всего здания в суммы устранимого и неустранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Для определения неустранимого физического износа элементы здания подразделяются на две категории: долговременные и быстро изнашиваемые. Износ долговременных элементов, таких, как фундаменты, стены, перекрытия и пр., может рассчитываться по группам путем определения эффективного срока их службы и оставшегося срока физической жизни в реальных условиях.

*Таблица 51* ***Определение сроков полезного использования основных средств предприятия согласно делению на подклассы (виды).***

| Наименование | Дополнительное деление | По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ) | По Постан СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО) | По данным справочника Marshall&Swift (США) | Экспертное мнение Исполнителя ООО "ЦНО "Эксперт" | Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Здания | КС-1 | 100 | 125 | 60 | 125 | 103 |
| Здания | КС-2 | 80 | 83 | 55 | 100 | 80 |
| Здания | КС-3 | 65 | 60 | 50 | 80 | 64 |
| Здания | КС-4 | 65 | 83 | 45 | 55 | 62 |
| Здания | КС-5 | - | 83 | 40 | 55 | 59 |
| Здания | КС-6 | - | 0 | 35 | 50 | 43 |
| Здания | КС-7 | 25 | 40 | 30 | 35 | 33 |
| Здания | Здания мобильные | 15 | 15 | 15 | 20 | 16 |
| Здания | Здания сборно-разборные | 20 | 20 | 15 | 20 | 19 |

**Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»**

*Таблица 52* ***Расчет физического износа.***

| №п/п | Наименование конструктивного элемента | Удельный вес конструктивного элемента, % | Реальный удельный вес конструктивного элемента, % | Устранимый физический износ элемента,% | Описание элементов признака износа | Взвешенное значение устранимого физического износа, % | Нормативный срок жизни элемента, лет | Фактический срок жизни элемента, лет | Неустранимый физический износ элемента,% | Взвешенное значение неустранимого физического износа,% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Строительные конструкции** | | | | | | | | | |
| 1 | Фундаменты | 5,02 | 5,02 | 35 | Трещины мелкие | 1,76 | **103** | **60** | 58 | 2,92 |
| 2 | Стены | 18,99 | 18,99 | 35 | Трещины мелкие | 6,65 | **103** | **60** | 58 | 11,06 |
| 3 | Внутренние стены и перегородки | 5,02 | 5,02 | 35 | Трещины мелкие | 1,76 | **-** | **-** | - | - |
| 4 | Перекрытия и покрытия | 8,99 | 8,99 | 35 | Трещины мелкие | 3,15 | **103** | **60** | 58 | 5,24 |
| 5 | Кровля | 5,99 | 5,99 | 15 | Хорошее | 0,90 | - | - | - | - |
| 6 | Проемы | 11,01 | 11,01 | 10 | Хорошее | 1,10 | - | - | - | - |
| 7 | Полы | 10,00 | 10,00 | 15 | Хорошее | 1,50 | - | - | - | - |
| 8 | Отделка | 8,01 | 8,01 | 10 | Хорошее | 0,80 | - | - | - | - |
| 9 | Прочие | 5,02 | 5,02 | 5 | Хорошее | 0,25 | - | - | - | - |
| 10 | Специальные конструкции | 9,29 | 9,29 | 5 | Хорошее | 0,46 | - | - | - | - |
| | **Инженерные конструкции** | | | | | | | | | |
| 11 | Отопление, вентиляция и кондиционирование | 7,11 | 7,11 | 10 | Хорошее | 0,71 | - | - | - | - |
| 12 | Водоснабжение и канализация | 1,05 | 1,05 | 10 | Хорошее | 0,11 | - | - | - | - |
| 13 | Электроосвещение | 3,75 | 3,75 | 10 | Хорошее | 0,38 | - | - | - | - |
| 14 | Слаботочные системы | 0,75 | 0,75 | 10 | Хорошее | 0,08 | - | - | - | - |
| | **Итого** | **100** | **100** | | | **19,59** | | | | **19,22** |

**Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»**

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 техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объекта оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

*Таблица 53* ***Определение накопленного износа.***

| № | Наименование | Физический износ устранимый | Физический износ неустранимый | Физический износ | Функциональный износ | Внешний износ | Совокупный износ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 | 19,59% | 19,22% | 35,05% | 0,00% | 0,00% | 35,05% |

**Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»**

### 16.2. Результат определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

**Сзп = ЗЗ (ЗВ) – СИ, где:**

Сзп – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода;
ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);
СИ – совокупный износ объекта оценки.
Расчет стоимости здания в рамках затратного подхода приведен в нижеследующей таблице:

*Таблица 54* ***Расчет стоимости здания с использованием затратного подхода***

| № | Наименование | Стоимость затрат на замещение на дату оценки, руб. | Совокупный износ | Стоимость по данным затратного подхода, руб. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 | 58 920 014 | 35,05% | 38 270 524 |

**Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»**

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом на дату оценки составляет 38 270 524 рубля без НДС.

## 17. Расчет стоимости земельного участка

### Методы оценки земельного участка

**Метод сравнения продаж**

Метод относится к сравнительному подходу.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

**Метод выделения**

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

**Метод распределения**

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

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

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Метод капитализации земельной ренты**

Метод использует принципы доходного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

**Метод остатка**

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

**Метод предполагаемого использования**

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

## Расчет стоимости земельного участка

**Выбор методов для оценки**

**Метод сравнения продаж**

Основной плюс этого метода - только он один может достоверно показать, как рынок оценивает землю. Все остальные методы несколько искусственны - они выясняют вероятную стоимость земли косвенными путями через построение казалось бы логичных моделей. Однако именно эта «косвенность» может приводить к значительным искажениям реальной ситуации.

Основная трудность при применении метода - поиск сведений о продажах и предложениях земельных участков.

**Метод выделения**

Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями - зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа. Однако в случае наличия существенного внешнего (экономического) износа результаты метода выделения могут оказаться совершенно непредсказуемыми.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.

Участок используется наилучшим образом.

Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.

Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

На наш взгляд расчет стоимости объекта оценки методом выделения не может привести к адекватным результатам по следующим причинам:

При оценке стоимости единого объекта недвижимости (в данном случае производственной базы) с позиций сравнительного подхода необходимо будет учитывать различие в площади земельных участков и коэффициента застройки между оцениваемой базой и аналогами. На практике это обычно учитывается через различие в стоимости земельных участков под оцениваемой базой и под аналогами. Т.е. стоимость земельных участков должны быть известна заранее, что противоречит условиям нашей задаче поиска стоимости участка.

Практически все производственные базы, как правило, были построены еще до распада Советского Союза, т.е. имеют значительный накопленный износ. Большинству производственных баз присущ и внешний износ. Это еще больше снижает точность расчета.

Как правило, большинство производственных база располагаются в промышленных районах, на окраинах городов, где стоимость земли довольно низкая. Т.е. в структуре стоимости производственной базы доля земельного участка обычно невелика.

Метод выделения предполагает вычитание из стоимости единого объекта недвижимости (А) стоимости улучшений земельного участка (Б), т.е. в данном случае предлагается из большого числа (А) вычитать большое число (Б), чтобы в результате получить маленькое число (В). Даже небольшие относительные погрешности при расчете стоимости А и Б (например плюс-минус 5%-10%) оборачиваются огромной погрешностью для числа В. Т.е. данный метод дает очень высокую погрешность при оценке земель.

Поэтому мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.

**Метод распределения**

Для применения этого метода необходимо знать типичную долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Заметим, что эта доля может существенно различаться для различных типов зданий: многое зависит от того, какой площади здание возведено на участке

для зданий с большой площадью доля земельного участка при неизменности площади последнего будет ниже.

Ввиду сильной неопределенности, когда отсутствуют сведения о типичной доле земли в стоимости объекта недвижимости, мы решили отказаться от применения данного метода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, создаваемая земельным участком может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли вообще отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать сколь нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

**Метод остатка**

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Данный метод не был применен оценщиком. Причины тут те же самые, что и для метода выделения. Несмотря на кажущуюся разность между этими методами, фактически они предлагают одну идею: вычесть из стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений.

**Метод предполагаемого использования**

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод также вполне можно назвать методом «воздушных замков»: мы предполагаем, что на участке будет возведено нечто приносящее доход. Капитализируем доход, вычитаем стоимость строительства и вот она - земля.

Метод подходит для незастроенных участков.

Данный метод можно применить в том случае, если возможно точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для инвестиционных проектов: когда для участка получено большинство разрешений на строительство, готов проект развития участка, т.е. точно известно, что будет построено на участке, в какие сроки и по какой цене.

В данном случае условия для применения метода отсутствуют.

**Вывод**

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на методе сравнения продаж, как единственно возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля - это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим, поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли - это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Также мы пришли к выводу о невозможности применения «комбинированных» методов, сочетающих в себе элементы затратного и сравнительного (либо доходного) подходов

**Расчет стоимости права собственности**

Для применения сравнительного подхода при оценке объекта оценки была найдена и использована информация о следующих объектах аналогах:

*Таблица 55* ***Предложения по продаже земельных участков***

| №п/п | Элементы сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Вид объекта недвижимости | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| 2 | Передаваемые имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность |
| 3 | Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| 4 | Дата предложения | окт 18 | окт 18 | окт 18 |
| 5 | Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| 6 | Разрешенное использование | под административные, бытовые, производственные здания и сооружения | под административные, бытовые, производственные здания и сооружения | под административные, бытовые, производственные здания и сооружения |
| 7 | Местоположение | РТ, г.Казань, ул. Техническая, 23а | РТ, г.Казань, ул. Владимира Кулагина, участок 10 | РТ, г.Казань, ул. Техническая |
| 8 | Расположение | выходит на транспортную магистраль | выходит на транспортную магистраль | выходит на транспортную магистраль |
| 9 | Наличие коммуникаций | электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения | электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения | электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения |
| 10 | Площадь, кв. м | 4 000 | 11 375 | 7 000 |
| 11 | Цена предложения за объект, руб. | 35 000 000 | 62 500 000 | 43 900 000 |
| 12 | Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб. | 8 750 | 5 495 | 6 271 |
| 13 | Источник информации | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-186465588 | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_1028775791 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-254002351 |
| 14 | Контакты | 8-917-877-38-36 | 8-843-207-13-92 | 8-843-207-13-92 |

| №п/п | Элементы сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| 15 | Текст объявления | Участок правильной формы. Первая линия, ул. Техническая, 23а. Граничит с территорией Бизнес-Парк ИСКОЖ. Все необходимые коммуникации.Огорожен | Локация и транспортная доступность: Приволжский район, вблизи с пересечением ул. Кулагина и ул. Техническая, рядом с Бизнес-центром «Авангард»<br>Окружение: производственно-складские объекты, жилые дома, спортивный комплекс "Бустан", госучереждения (Росреетр, регистрационная палата)<br>Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик<br>Зона градостроительных регламентов: КС (по новому генплану зона размещения производственных и коммунально-складских объектов)<br>Возможные варианты использования: строительство производственных баз, складов паркингов, автосалонов, автосервисов, АЗС, офисных комплексов, объектов бытового обслуживания и торговли и развлечений.<br>Кадастровый номер: 16:50:080215:86<br>Возможна продажа по частям от 30 соток. | Земельный участок (Лот1) расположен на первой линии на ул. Техническая. Локация и транспортная доступность: Приволжский район Казани, улица Техническая. 10 минут на автомобиле до центра, неподалеку от озера Кабан<br>Окружение: складские и производственные объекты, частная жилая застройка<br>Трафик: интенсивный автомобильный трафик по улице Техническая.<br>Зона градостроительных регламентов: смешанное размещение производственных, коммунально-складских объектов с высокой долей общественных функций (по новому генплану)<br>Возможные варианты использования: Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания<br>Кадастровый номер: 16:50:000000:8034<br>Есть альтернативные варианты лотов. |

**Источник: Анализ и расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»**

*Таблица 56* ***Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом***

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Площадь | кв.м | 1 425,0 | 4 000 | 11 375 | 7 000 |
| Цена аналога | руб./кв.м | | 8 750 | 7 153 | 5 495 |
| Стоимость земельного участка | руб. | | 35 000 000 | 62 500 000 | 43 900 000 |
| **Условия продажи (совершенная сделка или предожение)** | | | | | |
| Условия продажи | | | предложение | предложение | предложение |
| Корректировка | % | | -11,5% | -11,5% | -11,5% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 1 006 | 823 | 632 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7 743,75 | 6 330,59 | 4 862,64 |
| **Дату продажи** | | окт.18 | окт.18 | окт.18 | окт.18 |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 1 006 | 823 | 632 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7 744 | 6 331 | 4 863 |
| **Переданные имущественные права** | | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 1 006 | 823 | 632 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7 744 | 6 331 | 4 863 |
| **Категория земель** | | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов |
| Корректировка | руб. | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 1 006 | 823 | 632 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7 744 | 6 331 | 4 863 |
| **Назначение** | | Под здания и сооружения автотранспортного предприятия | под административные, бытовые, производственные здания и сооружения | под административные, бытовые, производственные здания и сооружения | под административные, бытовые, производственные здания и сооружения |
| Корректировка | руб. | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 1 006 | 823 | 632 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7 744 | 6 331 | 4 863 |
| **Местоположение, престижность** | | РТ, г.Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10 | РТ, г.Казань, ул. Техническая, 23а | РТ, г.Казань, ул. Оренбургский тракт | РТ, г.Казань, ул. Владимира Кулагина, участок 10 |
| Корректировка | руб. | | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 1 006 | 823 | 632 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7 743,75 | 6 330,59 | 4 862,64 |
| **Инфраструктура** | | развитая | развитая | развитая | развитая |
| Корректировка | руб. | | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 6 739 | 5 508,9 | 4 232 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7 744 | 6 331 | 4 863 |
| **Площадь** | | 1 425,00 | 4 000 | 11 375 | 7 000 |
| Корректировка | руб. | | 1,00 | 1,06 | 1,00 |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 1 006 | 1 051 | 632 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7 744 | 6 558 | 4 863 |
| **Коммуникации** | | электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения | электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения | электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения | электроснабжение, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения |
| Корректировка | руб. | | 0% | 0% | 0% |
| Общая валовая коррекция | руб. | | 1 006 | 1 051 | 632 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7 743,75 | 6 558,49 | 4 862,64 |
| **Согласование результатов** | | | | | |
| Скорректированная цена | руб. | | 7 743,75 | 6 558,49 | 4 862,64 |

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объект №1 | Объект №2 | Объект №3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Общая валовая коррекция (ОВК) | руб. | | 1 006,250 | 1 050,600 | 631,868 |
| Обратные значения к ОВК | | | 0,0010 | 0,0010 | 0,0016 |
| Веса | | | 28,2% | 27,0% | 44,9% |
| **Итого, руб./кв.м.** | | | 2 181,16 | 1 769,33 | 2 181,16 |
| **Средневзвешенное значение** | | | **6 131,65** | | |
| **Итого** | | | 8 737 601 | | |

**Определение величины поправок и расчет стоимости.**

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

**Определение величин поправок (корректировок).**

1. **Совершенная сделка или предложение**

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 11,5% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр.297.

***9.2. Значения скидок на торг на активном рынке***

***9.2.1. Коллективное мнение оценщиков***

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 194

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|---|---|---|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 11,5% | 10,8% | 12,3% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 10,3% | 9,6% | 11,0% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 14,7% | 13,7% | 15,7% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 10,9% | 10,1% | 11,6% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 8,8% | 8,2% | 9,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 13,7% | 12,9% | 14,5% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 12,0% | 11,1% | 12,8% |

297

**Источник: Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр.297.**

**2. Условия рынка (время продажи)**

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

**3. Переданные имущественные права**

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что и для объекта оценки передаются право собственности, и для аналогов передаются право собственности, данная корректировка не применяется.

**4. Назначение**

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой земельные участки производственно-административного назначения. Таким образом, корректировки на функциональное назначение не вводилось.

**5. Местоположение, престижность**

Корректировка на местоположение применяется по данным основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр.113.

**Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 50

| Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Под индустриальную застройку | | | |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,85 | 0,83 | 0,86 |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,79 | 0,77 | 0,80 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,76 | 0,73 | 0,78 |
| Окраины городов, промзоны | 0,74 | 0,72 | 0,76 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,80 | 0,78 | 0,82 |
| Под офисно-торговую застройку | | | |
| Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Центры административных районов города, зоны точечной застройки | 0,86 | 0,84 | 0,88 |
| Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы | 0,79 | 0,77 | 0,80 |
| Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки | 0,74 | 0,72 | 0,76 |
| Окраины городов, промзоны | 0,63 | 0,61 | 0,66 |
| Районы крупных автомагистралей города | 0,74 | 0,72 | 0,77 |

113

**Источник: Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр.113.**

**6. Площадь**

Корректировка на площадь применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр..194.

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 121

| Земельные участки под индустриальную застройку | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Площадь, га | | аналог | | | | |
| | | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | ≥10 |
| объект оценки | <1 | 1,00 | 1,06 | 1,15 | 1,23 | 1,27 |
| | 1-2,5 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 1,16 | 1,20 |
| | 2,5-5 | 0,87 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,11 |
| | 5-10 | 0,81 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
| | ≥10 | 0,79 | 0,84 | 0,90 | 0,97 | 1,00 |

**Источник: Лейфер Л.А «Справочник оценщика недвижимости-2017». Том III «Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г. стр.194.**

**7. Коммуникации**

Все рассматриваемые зоны обеспечены всеми необходимыми городскими инженерными коммуникациями, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр. Поэтому все земельные участки, предлагаемые к продаже на территории этих зон также могут быть к ним подключены.

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых коррекций для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

## 18. Согласование результатов оценки

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

### 18.1. Описание процедуры согласования.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

### 18.2. Обоснование выбора использованных весов.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход. Этот подход заключён в расчёте восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за

выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов[27].

Оценщиком выбрана шестибалльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведен в таблице 59.

*Таблица 57* ***Расчет итоговых весовых коэффициентов***

| Подход | Доходный | Затратный | Сравнительный |
|---|---|---|---|
| Критерий | Баллы | | |
| Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты | 4 | 2 | 5 |
| Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта | 4 | 2 | 5 |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца | 4 | 2 | 5 |
| Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости | 2 | 2 | 5 |
| Итого суммы баллов | 14 | 8 | 20 |
| Подход применялся | да | да | да |
| Сумма баллов | 42 | | |
| Вес подхода, % | 33,33% | 19,05% | 47,62% |
| Вес подхода округленно, % | 33% | 19% | 48% |

*Таблица 58* ***Вывод о стоимости***

| № п/п | Наименование объекта | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Рыночная стоимость, руб. | Рыночная стоимость с учетом округления, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Веса | 13% | 51% | 36% | **100%** | |
| | **Здание** | | | | | |
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 | 38 270 524 | 43 109 168 | 35 919 857 | 39 891 993 | 39 892 000 |

[27] С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

| № п/п | Наименование объекта | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. | Рыночная стоимость, руб. | Рыночная стоимость с учетом округления, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Земельный участок** | | | | | |
| | **Веса** | **0%** | **100%** | **0%** | | |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв.и., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60 | не применяется | 8 737 601 | не применяется | 8 737 601 | 8 738 000 |
| | **Всего** | **38 270 524** | **51 846 769** | **35 919 857** | **48 629 594** | **48 630 000** |

## 19. Общее заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость единого объекта недвижимости: здания общей площадью 1319,7 кв. м. и земельного участка площадью 1425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10 по состоянию на «12» октября 2018 года составила:

| № п/п | Наименование объекта | Площадь, кв.м. | Рыночная (справедливая) стоимость объекта, руб.(без НДС) | Рыночная (справедливая) объекта, руб.1 кв.м. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 | 1319,7 | 39 892 000 | 30 228 |
| 2 | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60 | 1425 | 8 738 000 | 6 132 |
| | **Итого** | | **48 630 000** | |

***Рыночная (справедливая) стоимость:***
***48 630 000 рублей***
***Сорок восемь миллионов шестьсот тридцать тысяч рублей***

Генеральный директор
ООО «ЦНО «Эксперт» Р.Д.Сафин

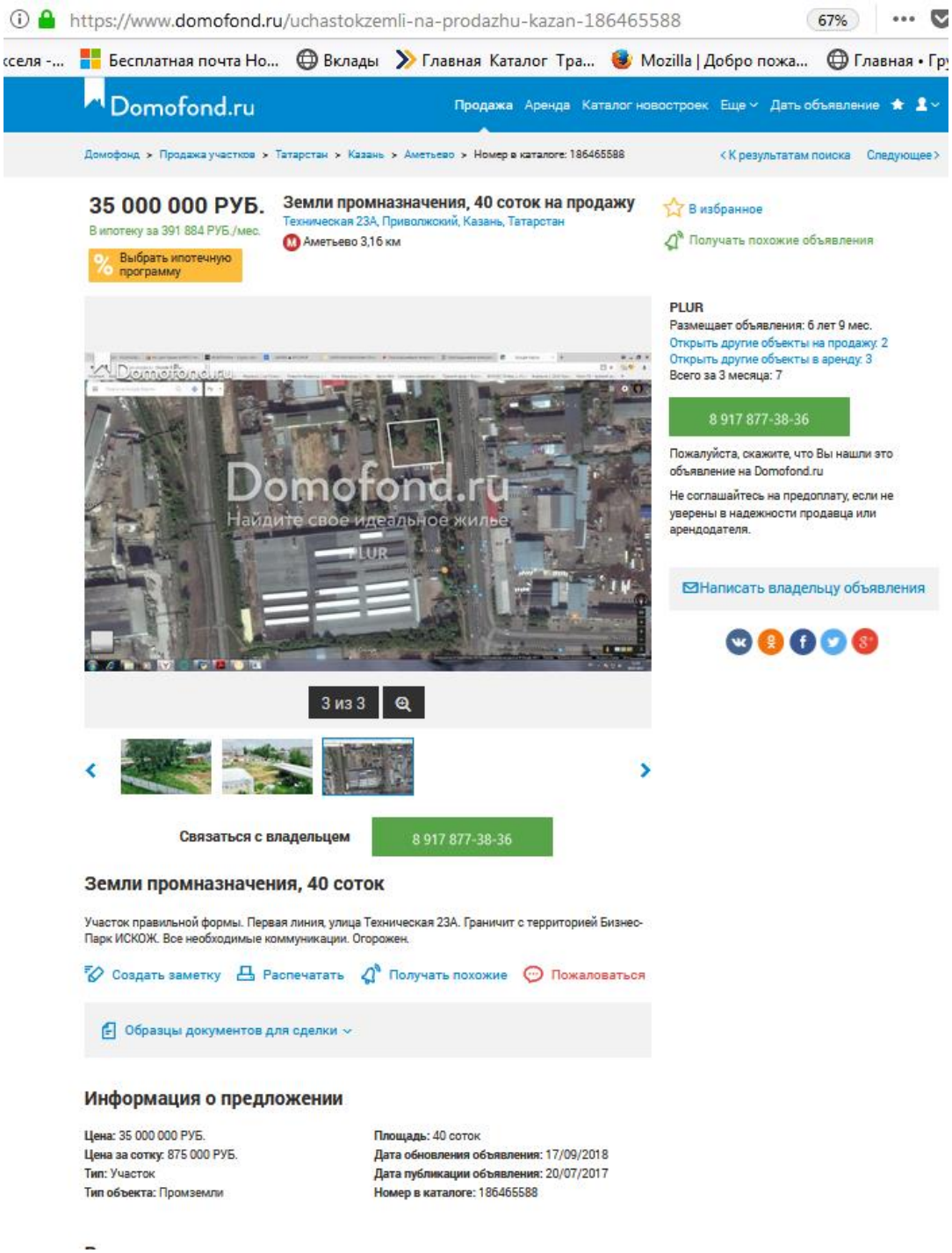
Эксперт-оценщик И.П.Носова

# 20. Приложение

## 1.Информация об источниках рыночных данных

### Скриншоты объявлений о продажах

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60




https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-186465588

ito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_102877579 67%

ля -... Бесплатная почта Но... Вклады Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Главная • Гр

# Участок 1.14 га (промназначения)

62 500 000 ₽

№ 1028775791, размещено 26 сентября в 10:57 2713 (+7)

Добавить в избранное | Добавить заметку

Площадь: 113.8 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район
Аметьево (3 км) Суконная слобода (3.6 км) Горки (3.8 км)
Посмотреть карту

**Локация и транспортная доступность:** Приволжский район, вблизи с пересечением ул. Кулагина и ул. Техническая, рядом с Бизнес-центром «Авангард»

**Окружение:** производственно-складские объекты, жилые дома, спортивный комплекс "Бустан", госучереждения (Росреетр, регистрационная палата)

**Трафик:** умеренный автомобильный и пешеходный трафик

**Зона градостроительных регламентов:** КС (по новому генплану зона размещения производственных и коммунально-складских объектов)

**Возможные варианты использования:** строительство производственных баз, складов паркингов, автосалонов, автосервисов, АЗС, офисных комплексов, объектов бытового обслуживания и торговли и развлечений.

**Кадастровый номер:** 16:50:080215:86

Возможна продажа по частям от 30 соток.

8 843 207-13-92

Написать сообщение

Супермаркет Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Собственник

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Приволжский район

Супермаркет Недвижимости

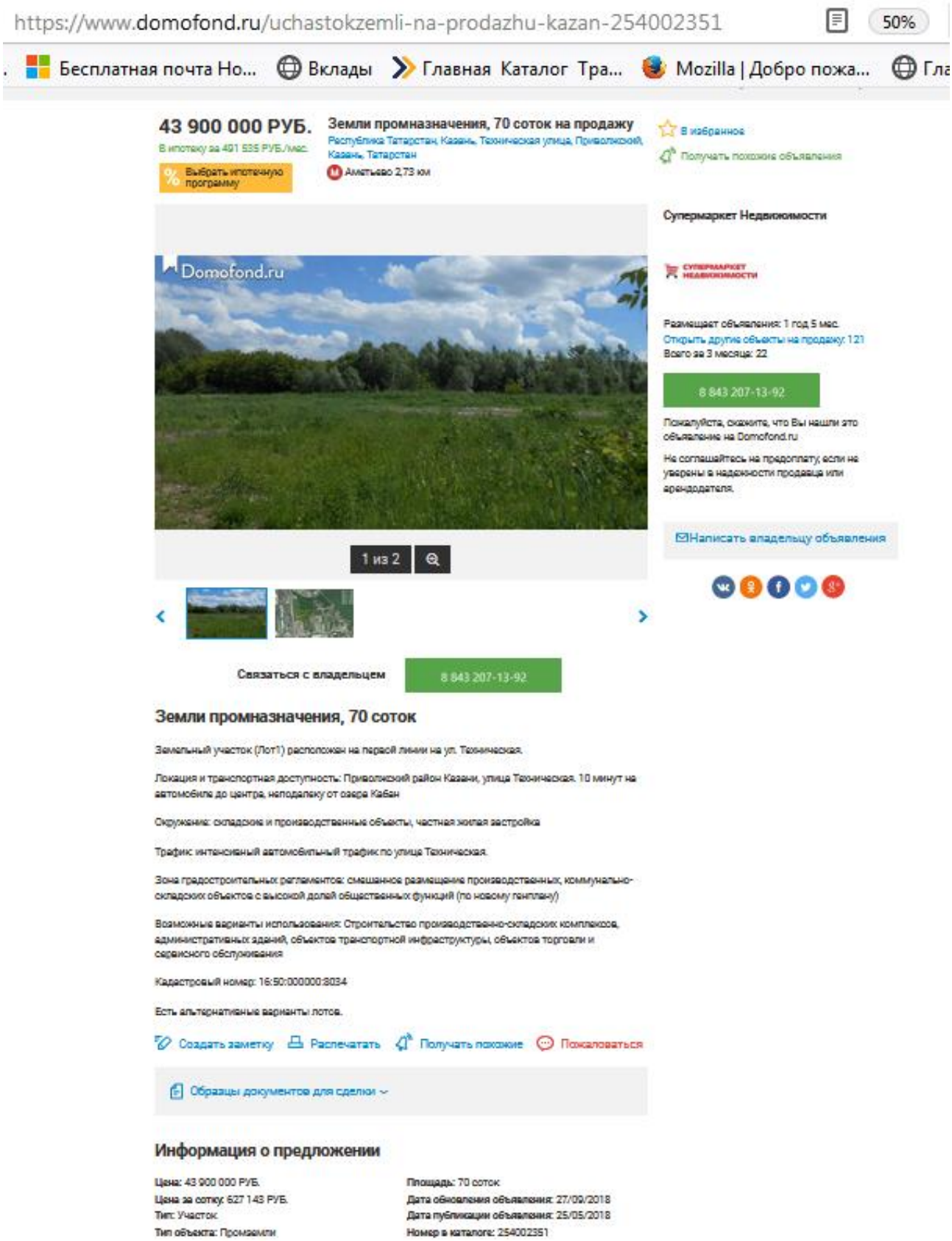
«Супермаркет недвижимости» - это весь рынок коммерческой недвижимости, сконцентрированный в универсальном торговом проекте. В нем представлены только

114 объявлений агентства

Реклама
Новый способ продаж на рынке b2b
Легко и быстро. Начните использовать Систему Меркадо прямо сейчас!
О системе Возможности Тарифы Зарегистрироваться
mrod.pro Адрес и телефон

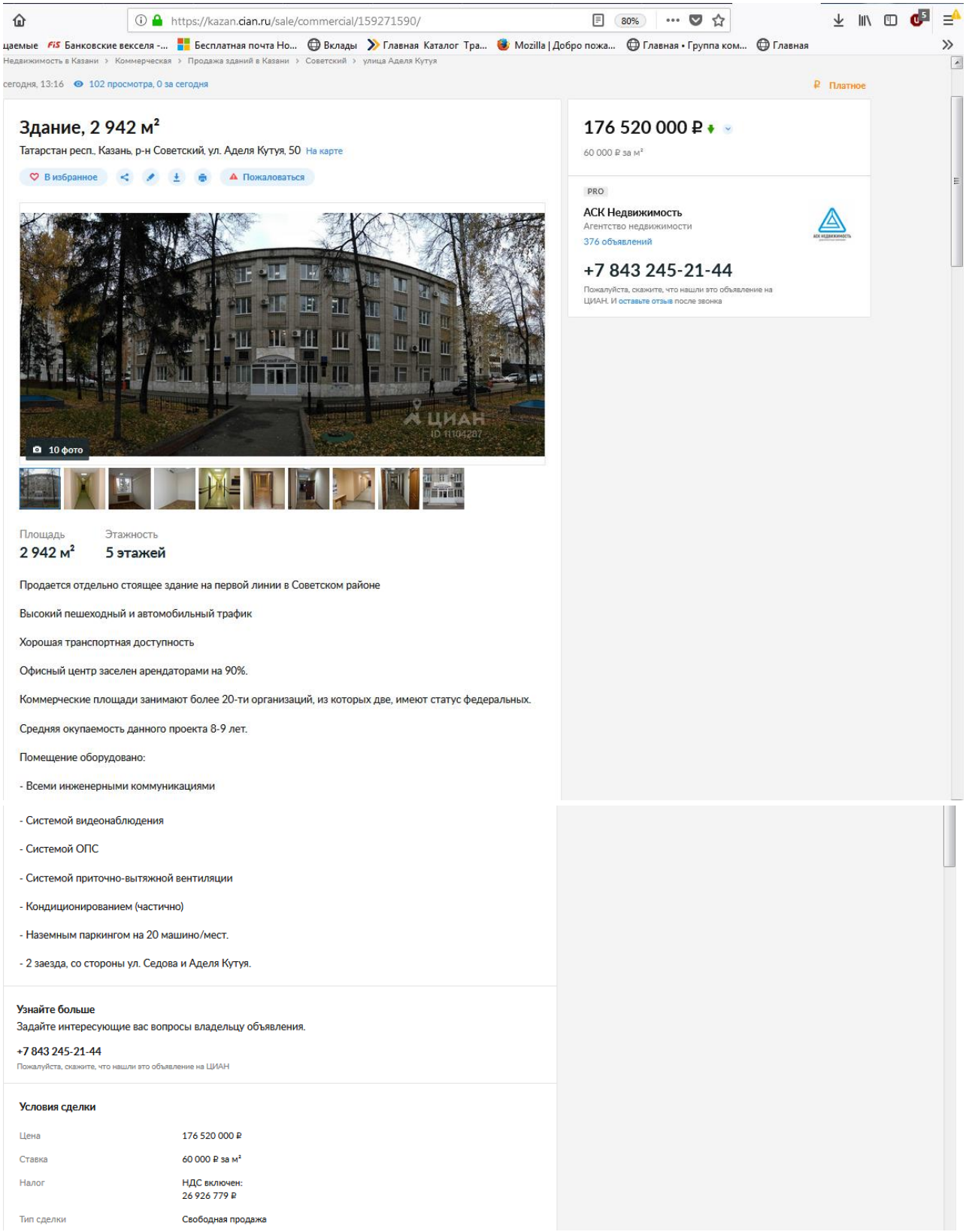
Реклама
Дом сенсация в Казани Скайлайн!
ЖК с уникальной авторской архитектурой и зоной «Лаунж скай парк» на крыше!
Звоните!
Документация Однокомнатная Двухкомнатные Контакты
domsensation.ru Адрес и телефон
Проектная декларация на рекламируемом сайте

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.14_ga_promnaznacheniya_1028775791




https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-254002351

Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,7 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107




https://kazan.cian.ru/sale/commercial/159271590/

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zu_02_ga 50%

Бесплатная почта Но... Вклады Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа...

# Здание с зу 0,2 га

50 000 000 ₽

№ 1161975651, размещено 29 сентября в 18:05 3977 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
Агентство
На Авито с мая 2011

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, Бухарская,4а

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
«МЕГАЛИТ» – достойное качество услуг, внимательное отношение к каждому клиенту, оперативное решение любых задач.

519 объявлений агентства

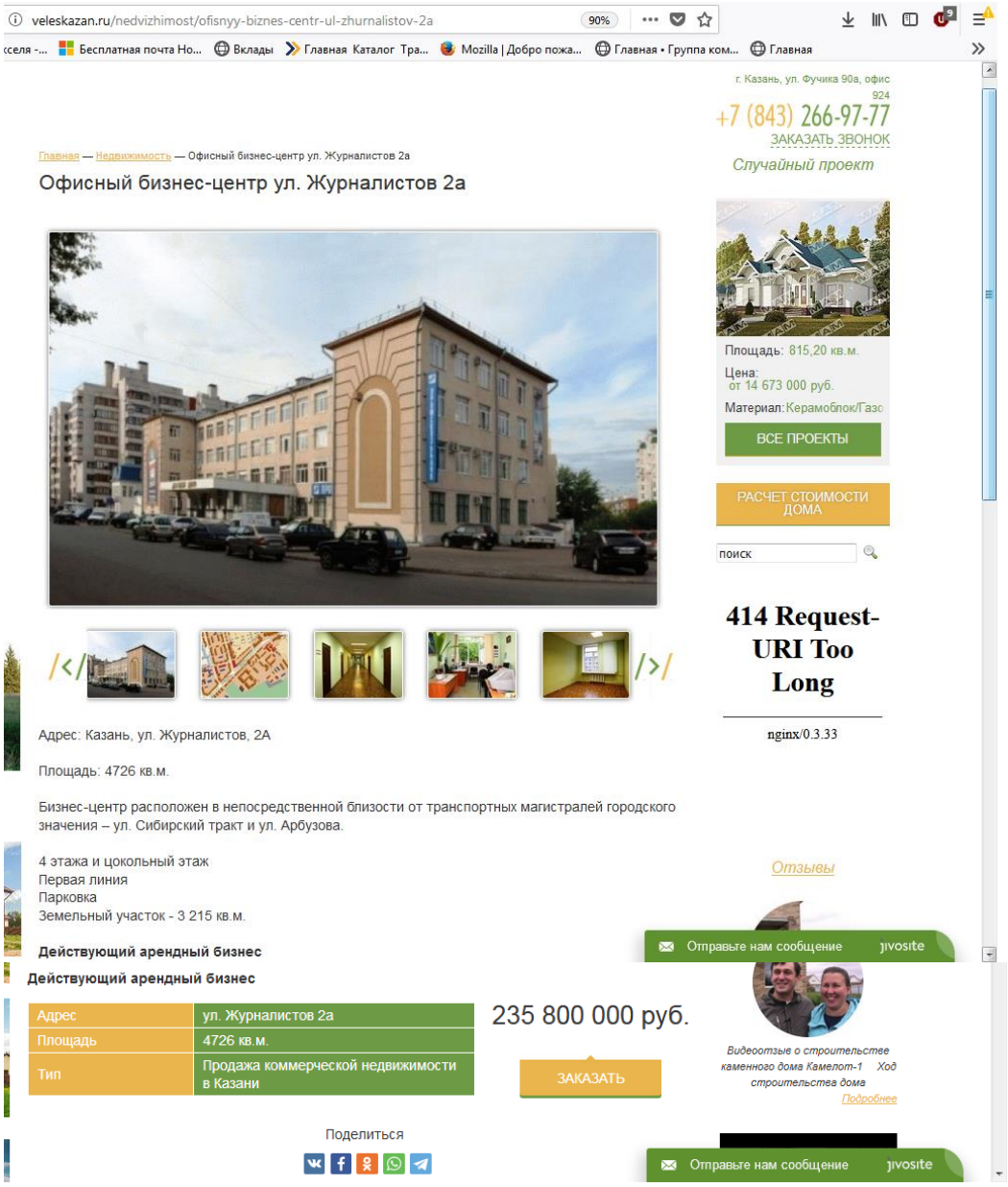
Площадь: 1080 м²

Адрес: Казань, Бухарская,4а
Аметьево (1.8 км) Горки (1.3 км) Проспект Победы (2.7 км)
Посмотреть карту

Продаю трехэтажное, кирпичное здание с цокольным этажом, 2005 года постройки в Советском районе, по адресу Бухарская, 4а. Благодаря локации здания, его назначение почти никак не ограничено. Здесь можно разместить: офисные помещения, предприятия оптовой торговли, складской логистики, а также выставочные площади. Здание с прилегающим асфальтированным участком 20 соток, УЧАСТОК В СОБСТВЕННОСТИ.
К нашему объекту ведет удобная транспортная развязка, отличные подъездные пути как для легковых авто, так и для «большегрузов», имеется отдельный въезд. Здание проектировалось и строилось с соблюдением всех нормативов, помещения с мебелью и отделкой, при желании можно лишь «освежить» косметический ремонт. Внутри практически нет несущих стен, можно перенести перегородки на свое усмотрение, и получить необходимое количество помещений. Подключены все необходимые коммуникации: ТП (Трансформаторная подстанция) 400 киловатт, дополнительным преимуществом данного здания является наличие собственной газовой котельной, что создает контролируемый температурный комфорт при самых экономичных затратах (газовый котел 100 киловатт). Вместительная парковка примерно на 30 машиномест. Весь участок по периметру огорожен бетонным забором. По всей территории установлены камеры видеонаблюдения.
Объект легко найти: кто не знает заправку Лукойл по ул.Родины? За ней и располагается наше здание. Ул.Родины и ее окрестности – известное и популярное место, здесь сосредоточены производства и выставочные залы, где многие казанцы, в том числе предприниматели, приобретают стройматериалы и другие товары.
Дополнительно можно купить складские помещения с земельным участком 40 соток (участок в собственности). Рядом улицы: Родины, Аделя Кутуя, Гвардейская.
Остались вопросы? Звоните! Отвечу на все вопросы и оперативно покажу объект!

Подробнее: артикул объекта 44169 на сайте компании.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_zu_02_ga_1161975651




http://veleskazan.ru/nedvizhimost/ofisnyy-biznes-centr-ul-zhurnalistov-2a

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_trehe 50%

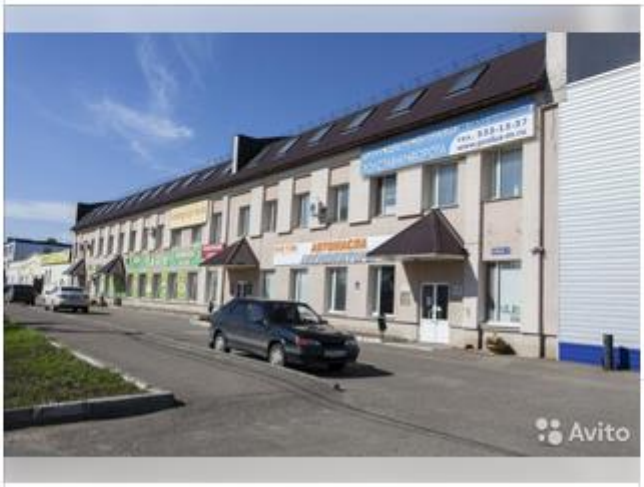
... Бесплатная почта Но... Вклады Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа...

# Административное трехэтажное здание 1825.3 м²

73 000 000 ₽

№ 1122272218, размещено 27 сентября в 09:33 2412 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку




8 843 207-13-92

Написать сообщение

Супермаркет Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Собственник

Адрес
Татарстан, Казань, ул Владимира Кулагина, 10

Супермаркет Недвижимости

«Супермаркет недвижимости» - это весь рынок коммерческой недвижимости, сконцентрированный в универсальном торговом проекте. В нем представлены только

116 объявлений агентства

Площадь: 1825.3 м²

Адрес: Казань, ул Владимира Кулагина, 10
Аметьево (3.1 км) Суконная слобода (3.7 км) Горки (3.9 км)
Посмотреть карту

Административное трехэтажное здание

**Локация и транспортная доступность:** Приволжский район, вблизи с пересечением ул. Кулагина и ул. Техническая, рядом с Бизнес-центром «Авангард». Удобные подъездные пути и хорошая транспортная доступность.

**Окружение:** производственно-складские объекты, жилые дома, спортивный комплекс "Бустан", госучереждения (Росреестр, регистрационная палата).

**Возможные варианты использования:** подходит для размещения офиса логистической, торговой, производственной компании.

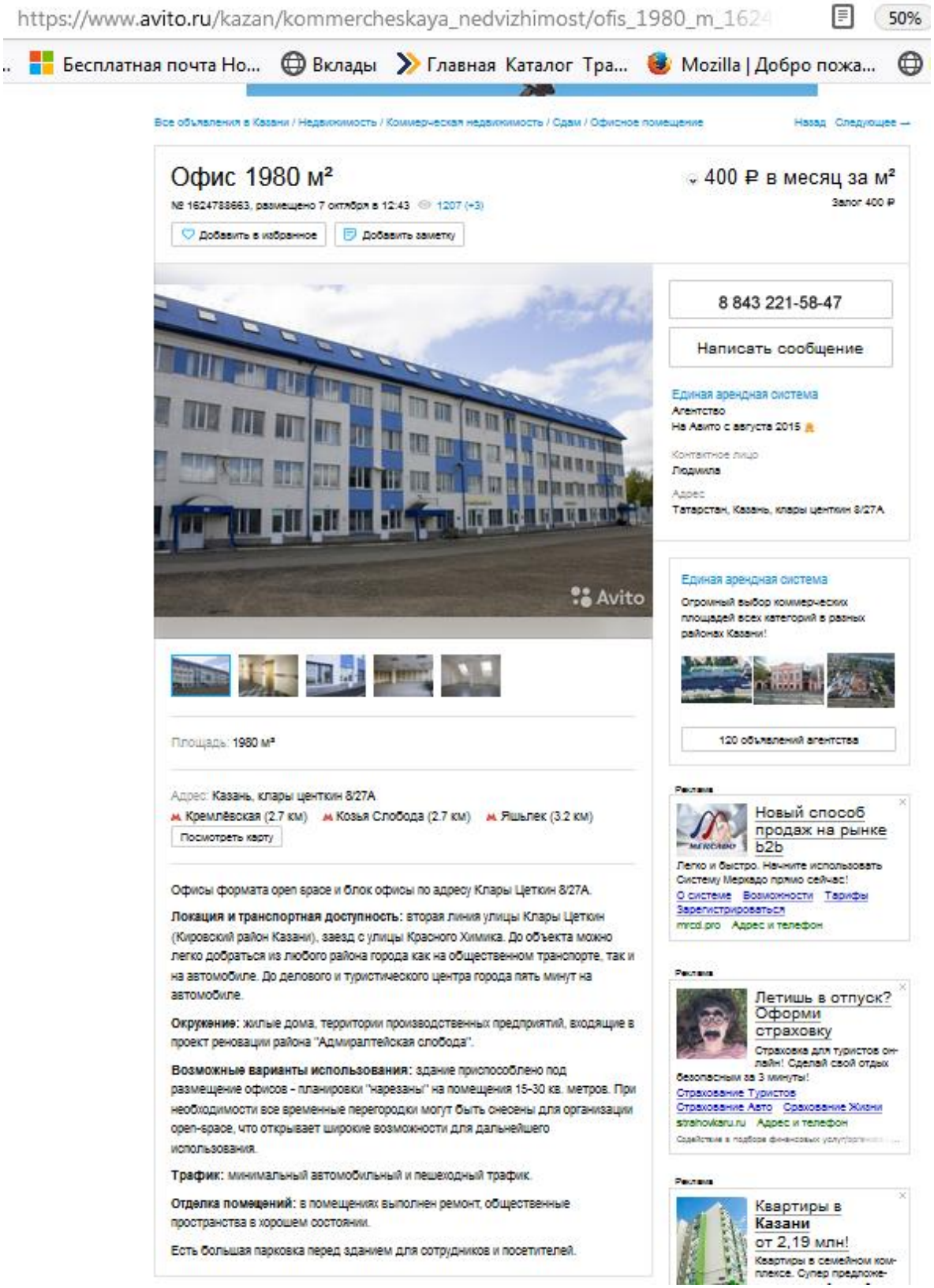
**Коммуникации:** есть.

**Отделка помещений:** выполнен ремонт.

Возможно существенное увеличение земельного участка, приобретение складских помещений в соседнем здании.

Цена без учета налога на добавленную стоимость.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_trehetazhnoe_zdanie_1825.3_m_1122272218



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1980_m_1624788663

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Назад Следующее

# Офис 1980 м²

№ 1624788663, размещено 7 октября в 12:43 1207 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку

400 ₽ в месяц за м²

Залог 400 ₽

8 843 221-58-47

Написать сообщение

Единая арендная система
Агентство
На Авито с августа 2015

Контактное лицо
Людмила

Адрес
Татарстан, Казань, клары цеткин 8/27А

Площадь: 1980 м²

Адрес: Казань, клары цеткин 8/27А
Кремлёвская (2.7 км) Козья Слобода (2.7 км) Яшьлек (3.2 км)
Посмотреть карту

Офисы формата open space и блок офисы по адресу Клары Цеткин 8/27А.

**Локация и транспортная доступность:** вторая линия улицы Клары Цеткин (Кировский район Казани), заезд с улицы Красного Химика. До объекта можно легко добраться из любого района города как на общественном транспорте, так и на автомобиле. До делового и туристического центра города пять минут на автомобиле.

**Окружение:** жилые дома, территории производственных предприятий, входящие в проект реновации района "Адмиралтейская слобода".

**Возможные варианты использования:** здание приспособлено под размещение офисов - планировки "нарезаны" на помещения 15-30 кв. метров. При необходимости все временные перегородки могут быть снесены для организации open-space, что открывает широкие возможности для дальнейшего использования.

**Трафик:** минимальный автомобильный и пешеходный трафик.

**Отделка помещений:** в помещениях выполнен ремонт, общественные пространства в хорошем состоянии.

Есть большая парковка перед зданием для сотрудников и посетителей.

Единая арендная система
Огромный выбор коммерческих площадей всех категорий в разных районах Казани!

120 объявлений агентства

Реклама
Новый способ продаж на рынке b2b
Легко и быстро. Начните использовать Систему Меркадо прямо сейчас!
О системе Возможности Тарифы Зарегистрироваться
mrcd.pro Адрес и телефон

Реклама
Летишь в отпуск? Оформи страховку
Страховка для туристов онлайн! Сделай свой отдых безопасным за 3 минуты!
Страхование Туристов
Страхование Авто Страхование Жизни
strahovkaru.ru Адрес и телефон

Реклама
Квартиры в Казани от 2,19 млн!
Квартиры в семейном комплексе. Супер предложе-

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_227_m_62011296 50%

Бесплатная почта Но... Вклады Главная Каталог Тра... Mozilla | Добро пожа... Г

# Офис 227 м²

450 ₽ в месяц за м²

№ 620112962, размещено 7 октября в 12:43 2990 (+9)

Залог 450 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку

8 843 221-58-47

Написать сообщение

Единая арендная система
Агентство
На Авито с августа 2015

Адрес
Татарстан, Казань, Кулагина д.10

Единая арендная система
Огромный выбор коммерческих площадей всех категорий в разных районах Казани!

120 объявлений агентства

Площадь: 227 м²

Адрес: Казань, Кулагина д.10
Аметьево (3.1 км) Суконная слобода (3.7 км) Горки (3.9 км)
Посмотреть карту

Блок–офис 227 квадратных метров расположен в бизнес-центре "Авангард" по адресу Кулагина, 10, наличие бесплатной парковки.

**Локация и транспортная доступность:** Приволжский район. Первая линия, вблизи с пересечением ул. Кулагина и ул. Техническая. Удобные подъездные пути и хорошая транспортная доступность. Рядом остановка общественного транспорта.

**Окружение:** развитая инфраструктура (кафе, магазины), производственно-складские объекты, жилые дома, спортивный комплекс "Бустан", госучреждения (Росреестр, регистрационная палата).

**Возможные варианты использования:** подходит для размещения офиса логистической, торговой, производственной компании.

**Коммуникации:** есть.

**Оснащение:** система видеонаблюдения и ОПС, неограниченное количество телефонных номеров, высокоскоростной интернет.

**Отделка помещений:** выполнен ремонт.

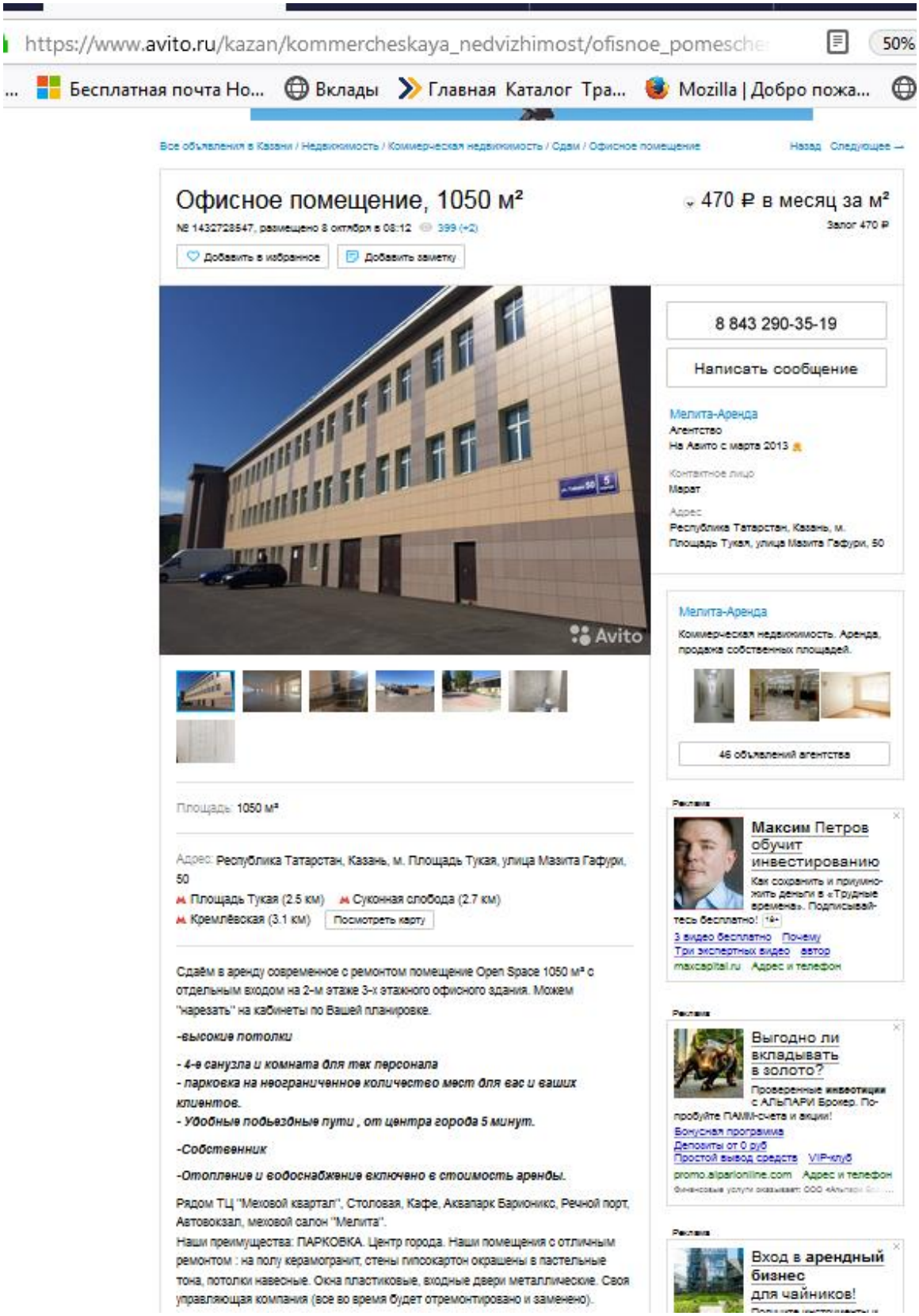
Аренда 450 рублей кв.м/месяц.
Собственник.

Реклама
Сборные печи Барбекю за 37 990 руб
Доставка 0 руб! От производителя! Гарантия 12 мес! Без раствора и крепежа! Подробнее!
Заказать Контакты Видео Описание печи
барбекю-центр.рф Адрес и телефон

Реклама
Вход в арендный бизнес для чайников!
Получите инструменты и навыки профессионального инвестора в недвижимость!
Скачать пошаговый план О проекте Программа Контакты
newrichgroup.ru Адрес и телефон

Реклама
Дом сенсация в Казани Скайлайн!
В новостройке! Хотите жить в доме с парком на крыше в Казани? Звоните!
Документация Однокомнатная Двухкомнатные Контакты
domsensation.ru Адрес и телефон

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_227_m_620112962



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1050_m_1432728547

## 2.Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
повторное, взамен свидетельства: 23.08.2010;
17.09.2011;
24.09.2011

**Дата выдачи:** 15.10.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 04.08.2010 №1/2010

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 16:50:080215:107

**Объект права:** Здание, назначение: нежилое, 2 - этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,70кв.м, инв.№ 15267, лит. Т , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" августа 2010 года сделана запись регистрации № 16-16-01/243/2010-341

**Государственный регистратор** _____ Кузнецова Т. М.
(подпись, м.п.)
16-16-01/243/2010-341

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.08.2010 :**

не зарегистрировано

**Государственный регистратор** _____ Кузнецова Т. М.

(подпись, м.п.)

Серия АА № 540268

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**
повторное, взамен свидетельства: 23.08.2010;
17.09.2011;
24.09.2011

**Дата выдачи:** 15.10.2015

**Документы-основания:** • Договор купли-продажи от 04.08.2010 №1/2010

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 16:50:080215:60

**Объект права:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, общая площадь 1425 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г Казань, ул. Владимира Кулагина, участок 10

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" августа 2010 года сделана запись регистрации № 16-16-01/243/2010-342

**Государственный регистратор** _____ Кузнецова Т. М.

(подпись, м.п.)

16-16-01/243/2010-342

**Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.08.2010 :**

не зарегистрировано

**Государственный регистратор** _____ Кузнецова Т. М.

**(подпись, м.п.)**

Серия АА № 540269

4001-38022

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** **КП.1**

"14" ноября 2013 г. № 1600/301/13-653581

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Кадастровый номер: 16:50:080215:60 | | 2 | Лист № 1 | 3 Всего листов: 3 |
| 4 | Номер кадастрового квартала: 16:50:080215 | | | | |
| | **Общие сведения** | | | | |
| 5 | Предыдущие номера: 16:50:080215:55 | | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.03.2005 | |
| 7 | —— | | | | |
| 8 | Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул Владимира Кулагина, участок 10 | | | | |
| 9 | Категория земель: Земли населенных пунктов | | | | |
| 10 | Разрешенное использование: Под здания и сооружения автотранспортного предприятия | | | | |
| 11 | Площадь: 1425+/-13.21 кв. м | | | | |
| 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 14210912.25 | | | | |
| 13 | Сведения о правах: | | | | |
| | Правообладатель | Вид права | Особые отметки | Документ | |
| | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" | Общая долевая собственность | —— | —— | |
| 14 | Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. | | | | |
| 15 | Сведения о природных объектах: —— | | | | |
| 16 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | 16.1 | Номера образованных участков: 16:50:080215:59, 16:50:080215:60, 16:50:080215:61, 16:50:080215:62 | | |
| | | 16.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —— | | |
| | | 16.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:50:080215:55 | | |
| | | 16.4 | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —— | | |

инженер 2 категории
(наименование должности)

(подпись)

М.П.

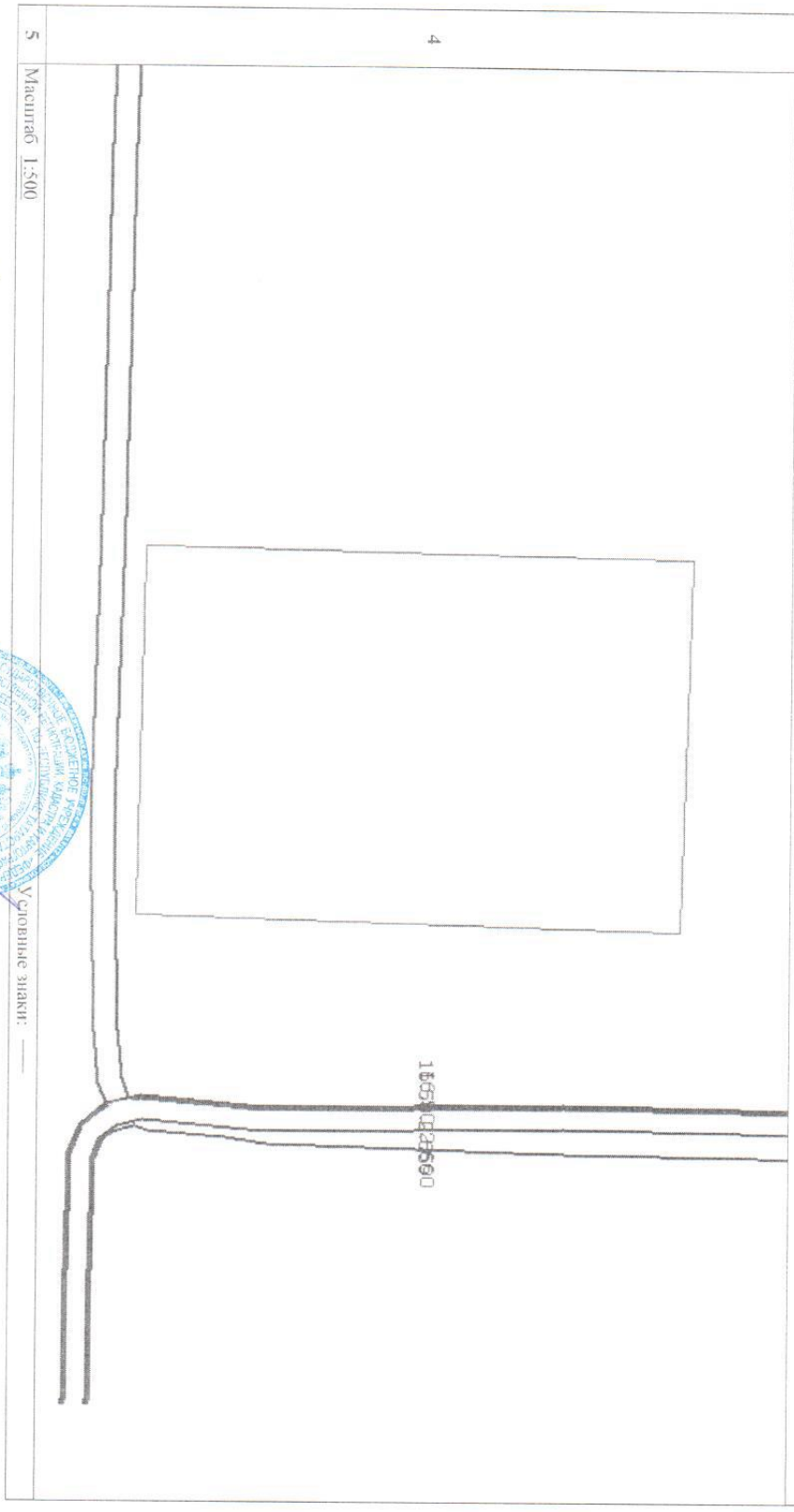
С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"14" ноября 2013 г. № 1600/301/13-65581

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Кадастровый номер: 16:50:080215:60 | 2 Лист № 2 | 3 Всего листов: 2 |

**План (чертеж, схема) земельного участка**




инженер 2 категории
(наименование должности)

М.П.

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

"14" ноября 2013 г. № 1600/301/13-653581

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Кадастровый номер: 16:50:080215:60 | | | | 2 | Лист № 3 | 3 | Всего листов: 3 |
| 4 | **Сведения о частях земельного участка и обременениях** | | | | | | |
| | Номер п/п | Учетный номер части | Площадь (м²) | Характеристика части | Лица, в пользу которых установлены обременения | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | |
| | 1 | — | весь | Доверительное управление | ООО Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" | | |

инженер 2 категории
(наименование должности)

(подпись)

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

М.П.

ул. Кулагина, 10

Всего листов 21

| | |
|---|---|
| **ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ** | Заполняется специалистом органа кадастрового учета |
| | регистрационный № |
| **Титульный лист** | (подпись) (инициалы, фамилия)<br>« » г. |

**1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить √):**

☐ о постановке на государственный кадастровый учет здания

☑ о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № 16:50:080215:107

☐ о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым №

в связи с образованием части здания

**2. Сведения о заказчике кадастровых работ:**

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ЗАО управляющая компания "ИнвестАРТ Менеджмент"

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

Подпись специалист Д.Н. Костягин

Дата « 13 » июля 2012 г.

*Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ*

**3. Сведения о кадастровом инженере:**

Фамилия, имя, отчество (*при наличии*) Голубева Людмила Николаевна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера ОГРН 1027739346502, свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-1 № 000374 от 14.11.2007

Контактный телефон 8(843)525-44-44

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером
420103, РТ, г.Казань, ул. Мусина, д. 59Г

E-mail: kazan1.rti@tatar.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан

Подпись

Дата « 13 » июля 2012 г.

*Место для оттиска печати кадастрового инженера*

Лист № 2

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Содержание


| № п/п | Разделы технического плана здания | Номера листов |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Исходные данные | 3 |
| 2 | Сведения о выполненных измерениях и расчетах | 4 |
| 3 | Описание местоположения здания на земельном участке | 5 |
| 4 | Характеристики здания | 6 |
| 5 | Заключение кадастрового инженера | 7 |
| 6 | Схема геодезических построений | 8 |
| 7 | Схема расположения здания на земельном участке | 9 |
| 8 | Чертеж контура здания | 10 |
| 9 | Технический паспорт здания (строения) | - |

Лист № 3

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Исходные данные

**1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания**

| № п/п | Наименование документа | Реквизиты документа |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Технический паспорт здания (строения) | номер: 92:401:002:000084020;<br>дата: 12.12.2011; |
| 2 | Кадастровая выписка о земельном участке | номер: 1600/301/12-176951;<br>дата: 25.04.2012; |

**2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания**

**Система координат** МСК-16

| № п/п | Название пункта и тип знака геодезической сети | Класс геодезической сети | Координаты, м | |
|---|---|---|---|---|
| | | | X | Y |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Самосырово (Пирамида) | 1 класс | 476426.93 | 1319634.28 |
| 2 | Опушка (Пирамида) | 2 класс | 468282.94 | 1313076.33 |
| 3 | Казанская (Пирамида) | 2 класс | 483242.26 | 1292424.77 |
| 4 | Сухая река (Пирамида) | 2 класс | 488510.60 | 1302350.71 |
| 5 | Давлекеево (Пирамида) | 2 класс | 465131.36 | 1305142.84 |

**3. Сведения о средствах измерений**

| № п/п | Наименование прибора (инструмента, аппаратуры) | Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры) | Реквизиты свидетельства о проверке прибора (инструмента, аппаратуры) |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS/ГЛОНАСС-аппаратуры "Javad Navigation System Inc." | №16565 Госстандарта России от 22.08.2008 г. | №392 выданное ФГУ "Ростест-Москва" от 05.05.2011 г. |

**4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание**

| № п/п | Кадастровый номер |
|---|---|
| 1 | 2 |
| - | - |

Лист № 4

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Сведения о выполненных измерениях и расчетах

**1. Метод определения координат характерных точек контура здания**

| Номер контура | Номера характерных точек контура | Метод определения координат |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 1-10 | спутниковых геодезических измерений |

**2. Точность определения координат характерных точек контура здания**

| Номер контура | Номера характерных точек контура | Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 1-10 | Mt вычислена с использованием программного обеспечения Комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS/ГЛОНАСС-аппаратуры "Javad Navigation System Inc." и расчитана для точки с наибольшей из ожидаемых ошибок, с учетом проведенных расчетов, а также категории земель (земли населенных пунктов) принимается равной величине.Mt=0.10 |

Лист № 5

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

### Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

| Номер контура | Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м |
|---|---|---|---|---|
| | | X | Y | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 1 | 470647.34 | 1306608.42 | 0.10 |
| 1 | 2 | 470647.34 | 1306611.56 | 0.10 |
| 1 | 3 | 470650.22 | 1306611.56 | 0.10 |
| 1 | 4 | 470650.22 | 1306618.63 | 0.10 |
| 1 | 5 | 470647.34 | 1306618.63 | 0.10 |
| 1 | 6 | 470647.34 | 1306628.57 | 0.10 |
| 1 | 7 | 470650.41 | 1306628.57 | 0.10 |
| 1 | 8 | 470650.41 | 1306636.13 | 0.10 |
| 1 | 9 | 470634.01 | 1306636.13 | 0.10 |
| 1 | 10 | 470634.01 | 1306608.42 | 0.10 |
| 1 | 1 | 470647.34 | 1306608.42 | 0.10 |

Лист № 6

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

### Характеристики здания

| № п/п | Наименование характеристики | Значение характеристики |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | **Кадастровый номер здания** | 16:50:080215:107 |
| 2 | **Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)** | Инвентарный номер: 92:401:002:000084020 присвоен 12.12.2011 (Отделение по г.Казани филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Татарстан) |
| 3 | **Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание** | 16:50:080215:60 |
| 4 | **Адрес (описание местоположения) здания** | - |
| | Субъект Российской Федерации | Республика Татарстан (Татарстан) |
| | Муниципальное образование | городской округ Казань |
| | Населенный пункт (город, село и т.д.) | г. Казань |
| | Улица (проспект, пер. и др.) | ул. Владимира Кулагина |
| | Номер дома | д. 10 |
| | Номер корпуса | - |
| | Номер строения | - |
| | Иное описание местоположения | - |
| 5 | **Назначение здания** | Нежилое здание |
| 6 | **Количество этажей здания** | 4 |
| | в том числе подземных | 1 |
| 7 | **Материал наружных стен здания** | Кирпичные |
| 8 | **Год ввода здания в эксплуатацию** | - |
| | **Год завершения строительства здания** | 1960 |
| 9 | **Общая площадь здания (Р), м$^2$** | 1310.6 |

Лист № 7

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

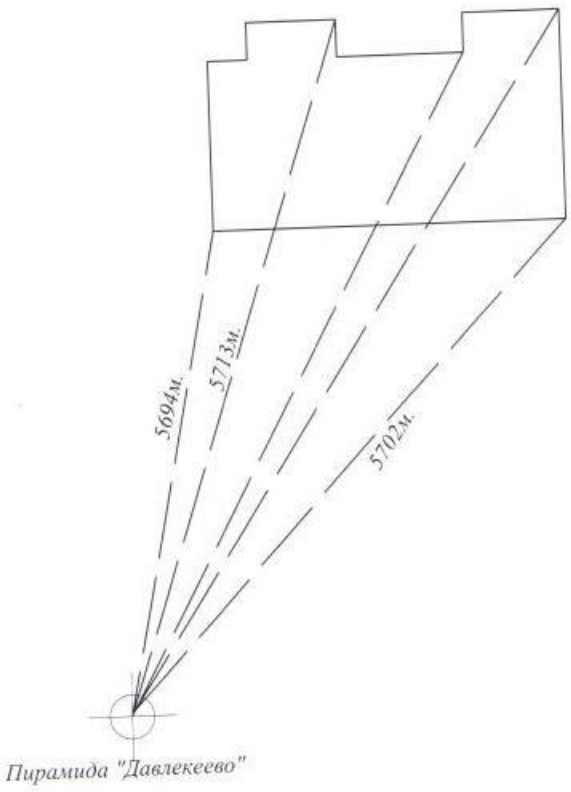
### Заключение кадастрового инженера

Изменение объекта учета: изменение площади, изменение этажности. Согласно кадастрового учета общая площадь здания составляет 948.4 кв.м., количество этажей 2, количество подземных этажей 1. Фактически здание трехэтажное с цокольным этажом (цокольный этаж подземный). Увеличение общей площади на 362.2 кв.м. произошло за счет внутренней перепланировки и возведения мансардного этажа. существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Индивидуальное наименование объекта: Здание.

Лист № 8

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема геодезических построений



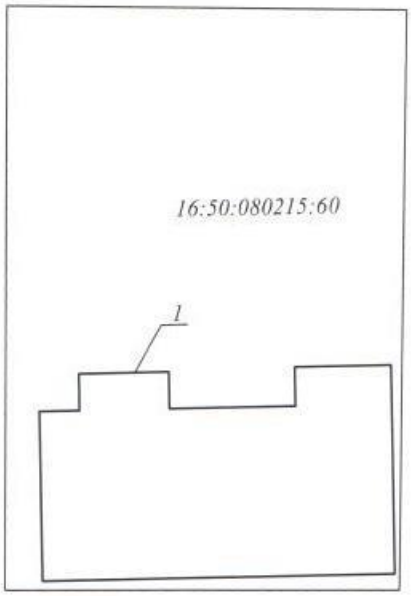

Условные обозначения :

- Граница контура здания
- Пункт опорно-межевой сети
- *Пирамида "Давлекеево"* - Подпись к пункту опорно-межевой сети
- Направление от пункта ОМС до характерной точки контура здания
- *5694 м.* - Значение расстояния по направлению от пункта ОМС до характерной точки контура здания

Лист № 9

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Схема расположения здания на земельном участке



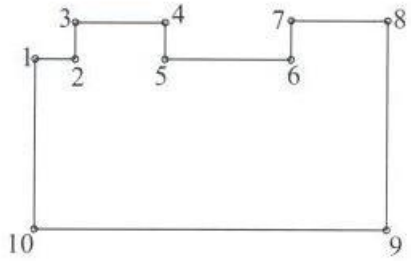

Условные обозначения :

| | | |
|---|---|---|
| 1 | - | Номер контура |
| | - | Контур здания |
| | - | Граница земельного участка |
| 16:50:080215:60 | - | Кадастровый номер земельного участка |

Лист № 10

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Чертеж контура здания




Масштаб 1 : 500

Условные обозначения :

- Контур здания
- Характерная точка контура здания,положение которой определено в ходе выполнения кадастровых работ
- 3 - Номер характерной точки контура здания

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"
(полное наименование ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Отделение по г. Казани
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

На здание
(вид объекта учета)
Здание
(наименование объекта учета)

**Адрес (местоположение) объекта учета:**

| | | |
|---|---|---|
| **Субъект Российской Федерации** | **Республика Татарстан** | |
| **Район** | | |
| **Муниципальное образование** | **тип** | **городской округ** |
| | **наименование** | **Казань** |
| **Населенный пункт** | **тип** | |
| | **наименование** | |
| **Улица (проспект, переулок и т.д.)** | **тип** | **улица** |
| | **наименование** | **Владимира Кулагина** |
| **Номер дома** | **10** | |
| **Номер корпуса** | | |
| **Номер строения** | | |
| **Литера** | **Т** | |
| **Иное описание местоположения** | | |
| **Инвентарный номер** | **92:401:002: 000084020** | |

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО
Л.Н. ГОЛУБЕВА

Паспорт составлен по состоянию на 12 декабря 2011 г.

Зам.начальника отделения по г.Казани филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан — (подпись) — Голубева Л.Н. (Фамилия И.О.)

М.П.

2.

**Ситуационный план**

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО
Л.Н. ГОЛУБЕВА

**Отделение по г. Казани**
**Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Зам.начальника Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан | *Голубева Л.Н.* | | 30.03.2012г. | Адрес объекта | Лист | *1* |
| | | | | Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10 | Листов | *1* |
| | ФИО | Подпись | | | Масштаб | *1:500* |

3

**I. Регистрация права собственности**

| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия, организации | Документы,устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выдан | Долевое участие при общей собственности | Подпись лица, свидетельствующего правильность записи(расшифровка подписи) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | | | |

**II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)**

| Площадь участка | | | Незастроенная площадь | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| По документам | Фактически | Застроенная | Замощенная | Озелененная | Прочая | | | |
| | | 436,6 | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

**III. Благоустройство здания (кв.м)**

| Водопровод | канализация | Отопление | | | | | центральное горячее водоснабжение | Ванны | | | Газоснаб. | | Электроснабжение | Лифты | | Электроплиты стационн | Литера | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | от ТЭЦ | от групповой (квартальной) котельной | от АГВ | печное | от собственной котельной | | с центральным водоснабжением | с газовыми колонками | с дровяными колонками | централизованное | жидким газом | | пассажирские | грузовые | | | |
| 1310,6 | 1310,6 | | 1310,6 | | | | | | | | | | 1310,6 | | | | Т | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

4

## IV. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование По назначению

Количество мест(мощность)

а)

б)

в)

г)

## V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

| Литера по плану | Наименование здания и его частей | Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру | Площадь, (кв.м) | Высота, (м) | Объем, (куб.м) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Т | Здание (этаж - цокольный) | | 412.2 | 2,66 | 1096 |
| | Здание (этаж - 1, 2, мансардный) | | 418.2 | 8,69 | 3634 |
| | вход в цокольный этаж | | 8.5 | | |
| | крыльца | | 9.9 | | |
| | | Всего по объекту недвижимости: | 848.8 | | 4730 |

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО

Л.Н. ГОЛУБЕВА

5

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Т Год постройки 1960 Число этажей 3 Сборник № 28

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки Таблица № 90-а

| № | Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в % | Удельный вес конст. элем. после применения цен. | Износ, % | % износа к строению (гр.7 х гр.8) | Текущие изменения, износ в % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | Элемента | К строению |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундамент | Бетонный ленточный | Трещины. усадка | 6 | 1 | 6 | 50 | 3.00 | | |
| 2 | Стены, перегородки | Кирпичные | Трещины | 26 | 1 | 26 | 50 | 13.00 | | |
| 3 | Перекрытие | Железобетонные плиты | Трещины | 8 | 1 | 8 | 50 | 4.00 | | |
| 4 | Крыша | Металлическая | В 2011 г. был произведен ремонт | 11 | 1 | 11 | 0 | 0.00 | | |
| 5 | Полы | Керамическая плитка | В 2011 г. был произведен ремонт | 9 | 1 | 9 | 0 | 0.00 | | |
| 6 | Проемы | Двери внутренние филёнчатые<br>Двери наружные металлические | В 2011 г. был произведен ремонт | 10 | 1 | 10 | 0 | 0.00 | | |
| 7 | Отделочные работы | Отделочный слой панелей<br>Штукатурка<br>Окраска | В 2011 г. был произведен ремонт | 6 | 1 | 6 | 0 | 0.00 | | |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | Канализация: Центральная<br>Отопление: От кварт.котел<br>Водопровод: От центральной сети<br>Электроснабжение: Центральное | В 2011 г. был произведен ремонт | 19 | 1 | 19 | 0 | 0.00 | | |
| 9 | Прочие работы | | | 5 | 0 | 0 | 0 | 0.00 | | |
| | | | Итого: | 100 | X | 95 | X | 20 | | |

% износа приведённый по формуле: (гр.9 х 100):гр.7 = (20 X 100 )/95.00 = 21%

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО

Л.Н. ГОЛУБЕВА

6

## VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____ Сборник № _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

| № | Наименование конструктивного элемента | | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция и прочее) | Техническое состояние | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу в % | Удельный вес констр. элем. после применения цен. | Износ, % | % износа к строению (гр.7 х гр.8) | Текущие изменения, износ в % | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | Элемента | К строению |
| 1 | 2 | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундаменты | | | | | | | | | | |
| 2 | а)наружные и внутренние капитальные стены | | | | | | | | | | |
| | б)перегородки | | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачные | | | | | | | | | |
| | | междуэтажные | | | | | | | | | |
| | | подвальные | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | | | | | | | | | |
| 5 | Полы | | | | | | | | | | |
| 6 | Проемы | Оконные | | | | | | | | | |
| | | Дверные | | | | | | | | | |
| 7 | Отделочные работы | Наружная отделка | | | | | | | | | |
| | | Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| 8 | Сантитарно технические устройства | Отопление | | | | | | | | | |
| | | Водопровод | | | | | | | | | |
| | | Канализация | | | | | | | | | |
| | | гор. Водоснабжени | | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | | |
| | | Электро-освещение | | | | | | | | | |
| | | газоснабжение | | | | | | | | | |
| | | Напольные электроплиты | | | | | | | | | |
| | | Телевидение | | | | | | | | | |
| | | Сигнализация | | | | | | | | | |
| | | Мусоропровод | | | | | | | | | |
| | | Радио | | | | | | | | | |
| | | Телефон | | | | | | | | | |
| | | Вентиляция | | | | | | | | | |
| | | Лифт | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | | | | |
| | | | | *Итого* | | x | | x | | | |

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО

Л.Н. ГОЛУБЕВА

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{\%износа(гр.9)x100}}{\text{удельный вес(гр.7)}}$ =

8

## IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

| Наименование конструктивных элементов | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Итого** | | | | X | | | | | X | | | | | X | |
| физический износ | | | физический износ | | | | | физический износ | | | | | | | |

| Наименование конструктивных элементов | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Итого** | | | | X | | | | | X | | | | | X | |
| физический износ | | | физический износ | | | | | физический износ | | | | | | | |

## X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера по плану | Наименование здания и его частей | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость измерителя по таблице | поправки к стоимости (коэффициенты) | | | | Стоимость измерителя с поправ | Количество(объем куб м, площадь | Восстановительная стоимость в руб | % износа | Действительная стоимость в руб |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Удельный вес | на группу капитальности | | 1984 и 1991 | | | | | |
| Т | Здание | 28 | 90-а | куб. м. | 24.90 | 0,95 | | | 1.867 | 23.66 | 4730 | 208940 | 21 | 165063 |
| | | | | | | | | | | **Итого:** | | 208940 | | 165063 |

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО

Л.Н. ГОЛУБЕВА

9

## XI. Техническое описание служебных построек

| Наименование конструктивных элементов | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородк | | | | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Итого** | | | | X | | | | | X | | | | | X | |
| физический износ | | | физический износ | | | | | физический износ | | | | | | | |

| Наименование конструктивных элементов | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками | лит. | Н= | Удельный вес по таблице | Поправки | Удельный вес с поправками |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородк | | | | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Итого** | | | | X | | | | | X | | | | | X | |
| физический износ | | | физический износ | | | | | физический износ | | | | | | | |

## XII. Исчисление стоимости служебных построек

| Литера по плану | Наименование здания и его частей | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость измерителя по таблице | поправки к стоимости (коэффициенты) | | | | Стоимость измерителя с поправкой | Количество(объем куб м. площадь кв м.) | Восстановительная стоимость в руб | % износа | Действительная стоимость в руб |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Удельный вес | на группу капитальности | | 1984 и 1991 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | **Итого:** | | | | |

С ОТ[illegible]ЛЛОМ СВЕРЕНО
Л.В. ГОЛУБЕВА

10

**XIII. Ограждения и сооружения**

| Литера | Наименование ограждений и сооружений | Материал, конструкция | Размеры | | Площадь, кв. м | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость измерителя по табл. | Поправка на клим | Восстановительная стоимость в руб. | % износа | Действительная стоимость в руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | длина(м) | ширина,высота(м) | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | Итого | | | |

**XIV. Общая стоимость (в руб.)**

| В ценах какого года | Основные здания | | Служебн. построй | | Сооружения | | Всего | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | восстано-вит. | действит. | восста но-вит. | действит. | восстано-вит. | действит. | восстано-вит. | действит. |
| 1991 | 208940 | 165063 | | | | | 208940 | 165063 |
| | | | | | | | | |

Паспорт выдан: 30 марта 2012г.

Зам.начальника отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"- Федеральное БТИ по Республике Татарстан М.П.

подпись — Голубева Л.Н. Ф.И.О.

Работу проверил — подпись — Патрушева Н.Н. Ф.И.О. — 30 марта 2012г. дата

Работу выполнил — подпись — Уртякова А.И. Ф.И.О. — 30 марта 2012г. дата

**Особые отметки:**

Изменение объекта учета: изменение площади, изменение этажности. Согласно кадастрового учета общая площадь здания составляет 948.4 кв.м., количество этажей 2, количество подземных этажей 1. Фактически здание трехэтажное с цокольным этажом (цокольный этаж подземный). Увеличение общей площади на 362.2 кв.м. произошло за счет внутренней перепланировки и возведения мансардного этажа. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО Л.Н. ГОЛУБЕВА

15

# ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

расположенного в городе (поселк Казань г По улице (пер.) Владимира Кулагина ул дом № 10

| Литера поэтажу | Этаж (начиная с первого этажа и кончая мезонином) | Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.) | Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д. | Название частей помещения (жилая комната, | Общая площадь здания | Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения: жилые: площадь всех частей помещения | жилые: в т.ч. площадь: общая площадь квартиры | жилые: из них: жилая | жилые: из них: подсобная | лоджий, балконов, веранд, террас, кладовых, с коэф. | Промышленные (производственные): основная | Промышленные: вспомогательная (подсобная) | Складские: основная | Складские: вспомогательная (подсобная) | Канцелярские: основная | Канцелярские: вспомогательная (подсобная) | Предприятия общественного питания: основная | Предприятия общественного питания: вспомогательная (подсобная) | Лечебно-санитарных учреждений: основная | Лечебно-санитарных учреждений: вспомогательная (подсобная) | Торговые: основная | Торговые: вспомогательная (подсобная) | Культурно-просветительных учреждений: основная | Культурно-просветительных учреждений: вспомогательная (подсобная) | Гаражей: основная | Гаражей: вспомогательная (подсобная) | Театров и зрелищных учреждений: основная | Театров и зрелищных учреждений: вспомогательная (подсобная) | Школьные: основная | Школьные: вспомогательная (подсобная) | Учебно-научных учреждений: основная | Учебно-научных учреждений: вспомогательная (подсобная) | творческих, мастерских, художников и скульпторов: основная | творческих, мастерских, художников и скульпторов: вспомогательная (подсобная) | предприятия бытового обслуживания: основная | предприятия бытового обслуживания: вспомогательная (подсобная) | служебных: основная | служебных: вспомогательная (подсобная) | прочие | | Назначение не определено | Высота помещения по внутреннему обмеру | Самовольно возведенная или переоборудованная площадь | примечание |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 43 | 43 | 44 | 45 |
| Т | 1 | | 1 | Кабинет | 18,8 | | | | | | | | | | 18,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2,57 | 18,8 | |
| | | | 2 | Туалет | 1,2 | | | | | | | | | | | 1,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,2 | |
| | | | 2а | Умывальник | 1,3 | | | | | | | | | | | 1,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,3 | |
| | | | 2б | Умывальник | 1,3 | | | | | | | | | | | 1,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,3 | |
| | | | 2в | Туалет | 1,3 | | | | | | | | | | | 1,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,3 | |
| | | | 2г | Кладовая | 1,8 | | | | | | | | | | | 1,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,8 | |
| | | | 3 | Коридор | 46,7 | | | | | | | | | | | 46,7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 46,7 | |
| | | | 4 | Кабинет | 27,4 | | | | | | | | | | 27,4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 27,4 | |
| | | | 10 | Кладовая | 25,6 | | | | | | | | | | | 25,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 25,6 | |
| | | | 11 | Кладовая | 4,1 | | | | | | | | | | | 4,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,1 | |
| | | | 11а | Туалет | 1,2 | | | | | | | | | | | 1,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,2 | |
| | | | 11б | Умывальник | 1,3 | | | | | | | | | | | 1,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,3 | |
| | | | 11в | Умывальник | 1,3 | | | | | | | | | | | 1,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,3 | |
| | | | 11г | Туалет | 1,3 | | | | | | | | | | | 1,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,3 | |
| | | | 12 | Коридор | 19,5 | | | | | | | | | | | 19,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 19,5 | |
| | | | 12а | Коридор | 7,0 | | | | | | | | | | | 7,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 7,0 | |
| | | | 16 | Кладовая | 5,1 | | | | | | | | | | | 5,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 5,1 | |
| | | | 17 | Кабинет | 77,5 | | | | | | | | | | 77,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 77,5 | |
| | | | 18 | Кабинет | 53,8 | | | | | | | | | | 53,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 53,8 | |
| | | | 20 | Лест. клетка | 13,3 | | | | | | | | | | | 13,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 21 | Лест. клетка | 16,2 | | | | | | | | | | | 16,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Итого по этажу "1" | 327,0 | | | | | | | | | | 177,5 | 149,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

С оригиналом сверено
И.Н. Голубева

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | Кабинет | 19.0 | 19.0 | | 2,75 | 19.0 |
| | 1а | Туалет | 1,1 | | 1,1 | | 1,1 |
| | 1б | Умывальник | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 |
| | 1в | Умывальник | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 |
| | 1г | Санузел | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 |
| | 1д | Кладовая | 1,7 | | 1,7 | | 1,7 |
| | 2 | Коридор | 40.0 | | 40.0 | | 40.0 |
| | 2а | Коридор | 7,3 | | 7,3 | | 7,3 |
| | 3 | Кабинет | 14,9 | 14,9 | | | 14,9 |
| | 8 | Кабинет | 12,2 | 12,2 | | | 12,2 |
| | 9 | Кабинет | 13.0 | 13.0 | | | 13.0 |
| | 10 | Кладовая | 11,9 | | 11,9 | | 11,9 |
| | 10а | Кладовая | 2,9 | | 2,9 | | 2,9 |
| | 10б | Умывальник | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 |
| | 10в | Туалет | 1,1 | | 1,1 | | 1,1 |
| | 10г | Туалет | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 |
| | 10д | Умывальник | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 |
| | 11 | Коридор | 8.0 | | 8.0 | | 8.0 |
| | 11а | Коридор | 20,4 | | 20,4 | | 20,4 |
| | 12 | Кабинет | 56,2 | 56,2 | | | 56,2 |
| | 16 | Кладовая | 5.0 | | 5.0 | | 5.0 |
| | 17 | Кабинет | 19,3 | 19,3 | | | 19,3 |
| | 18 | Кабинет | 53,3 | 53,3 | | | 53,3 |
| | 19 | Лест. клетка | 14,5 | | 14,5 | | |
| | 20 | Лест. клетка | 16,9 | | 16,9 | | |
| | | Итого по этажу '2' | 326,2 | 187,9 | 138,3 | | |
| Мансардный | 1 | Кабинет | 21,5 | 21,5 | | 2,47 | 21,5 |
| | 1а | Туалет | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 |
| | 1б | Умывальник | 1,7 | | 1,7 | | 1,7 |
| | 1в | Умывальник | 1,6 | | 1,6 | | 1,6 |
| | 1г | Туалет | 1,3 | | 1,3 | | 1,3 |
| " | 1д | Кладовая | 2,6 | | 2,6 | | 2,6 |
| | 2 | Кабинет | 16,7 | 16,7 | | | 16,7 |
| | 3 | Кабинет | 16,1 | 16,1 | | | 16,1 |
| | 4 | Кабинет | 15,9 | 15,9 | | | 15,9 |
| | 5 | Кладовая | 13,2 | | 13,2 | | 13,2 |

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО Л.Н. ГОЛУБЕВА

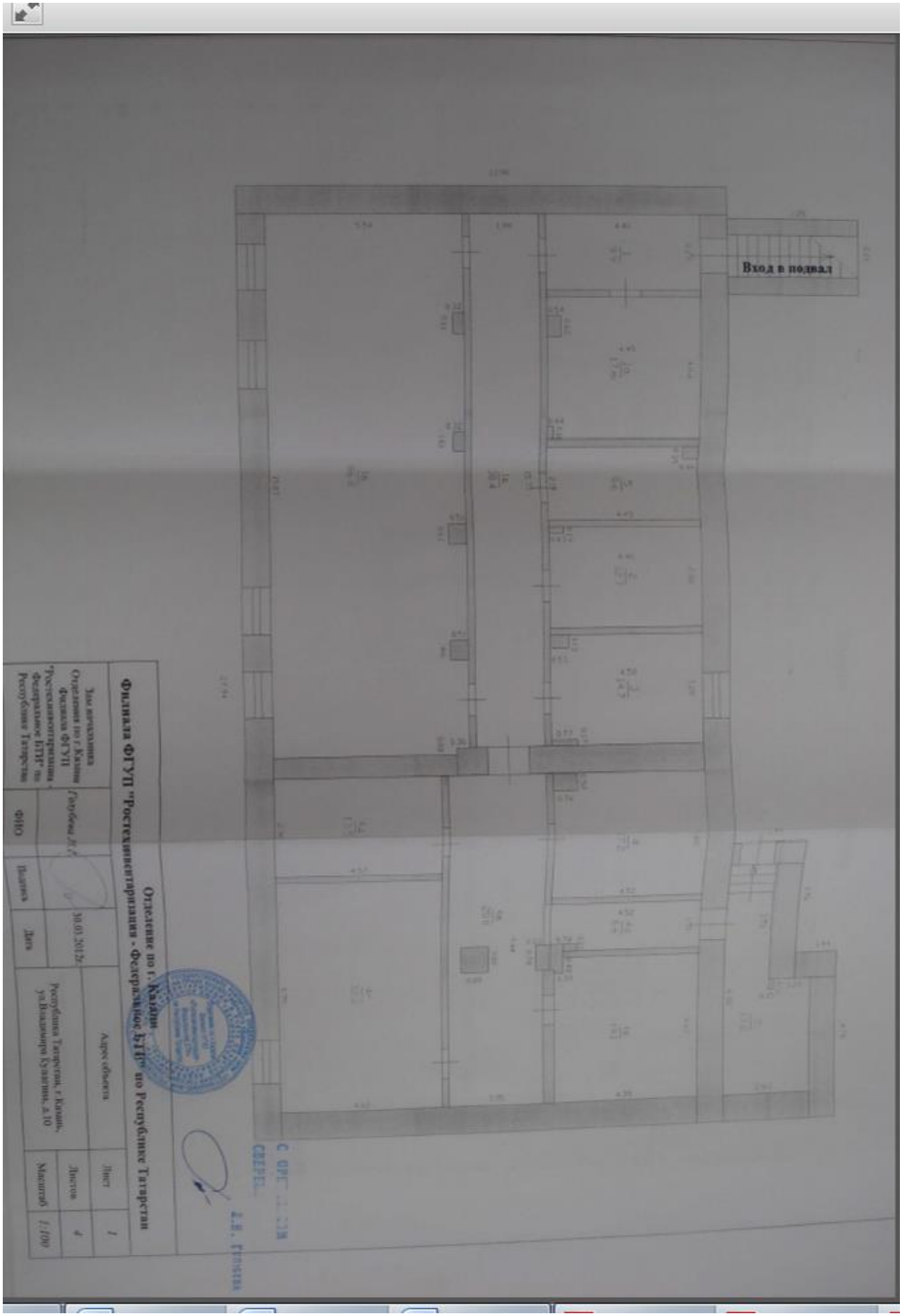
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 5а | Кладовая | 3,7 | | 3,7 | | 3,7 |
| | 5б | Умывальник | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 |
| | 5в | Туалет | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 |
| | 5г | Туалет | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 |
| | 5д | Умывальник | 1,2 | | 1,2 | | 1,2 |
| | 6 | Коридор | 34,6 | | 34,6 | | 34,6 |
| | 6а | Коридор | 35,5 | | 35,5 | | 35,5 |
| | 7 | Кабинет | 66,5 | 66,5 | | | 66,5 |
| | 9 | Кладовая | 4,7 | | 4,7 | | 4,7 |
| | 9а | Кабинет | 18,9 | 18,9 | | | 18,9 |
| | 10 | Кабинет | 53,9 | 53,9 | | | 53,9 |
| | 12 | Лест. клетка | 14,5 | | 14,5 | | |
| | 13 | Лест. клетка | 16,9 | | 16,9 | | 16,9 |
| | | Итого по этажу "Мансардный" | 345,9 | 209,5 | 136,4 | | |
| Цокольный | 1 | Коридор | 9,9 | | 9,9 | 2,36 | 9,9 |
| | 1а | Котельная | 17,6 | | 17,6 | | 17,6 |
| | 1б | Коридор | 30,4 | | 30,4 | | 30,4 |
| | 1в | Кабинет | 86,8 | 86,8 | | | 86,8 |
| | 2 | Кладовая | 12,7 | | 12,7 | | |
| | 3 | Кабинет | 14,7 | 14,7 | | | |
| | 4 | Кладовая | 17,2 | | 17,2 | | 17,2 |
| | 4а | Коридор | 6,6 | | 6,6 | | 6,6 |
| | 4б | Кладовая | 19,1 | | 19,1 | | 19,1 |
| | 4в | Коридор | 28,0 | | 28,0 | | 28,0 |
| | 4г | Кабинет | 32,2 | 32,2 | | | 32,2 |
| | 4д | Коридор | 13,5 | | 13,5 | | 13,5 |
| | 5 | Кладовая | 9,6 | | 9,6 | | 9,6 |
| | 7 | Коридор | 13,2 | | 13,2 | | 13,2 |
| | | Итого по этажу "Цокольный" | 311,5 | 133,7 | 177,8 | | |
| | | Итого по зданию | 1310,6 | 708,6 | 602,0 | | |

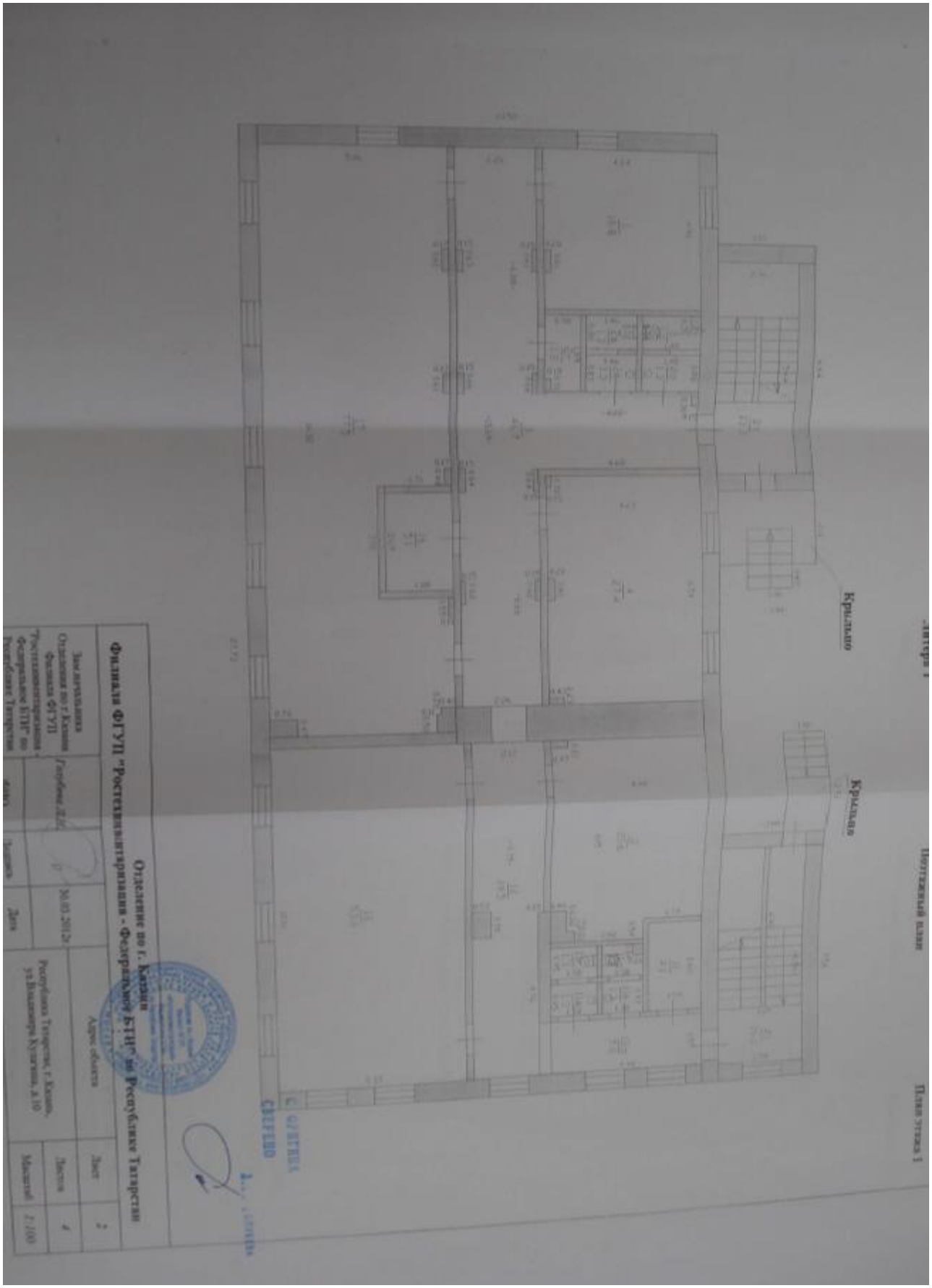
С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО
Н.Н. ГОЛУБЕВА

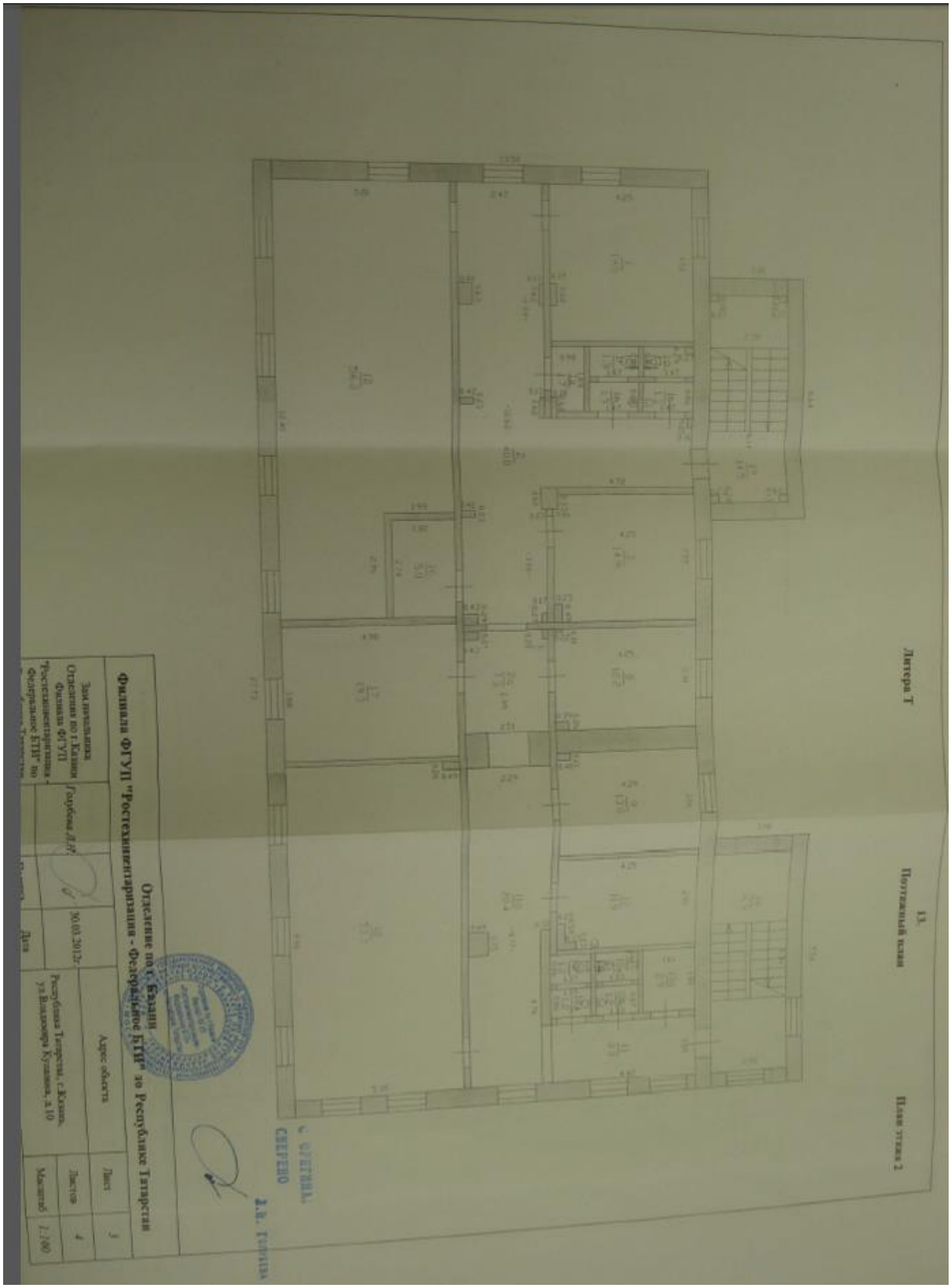
Работу проверил ______ подпись ______ Патрушева Н.Н. Ф.И.О. ______ 30 марта 2012г. дата

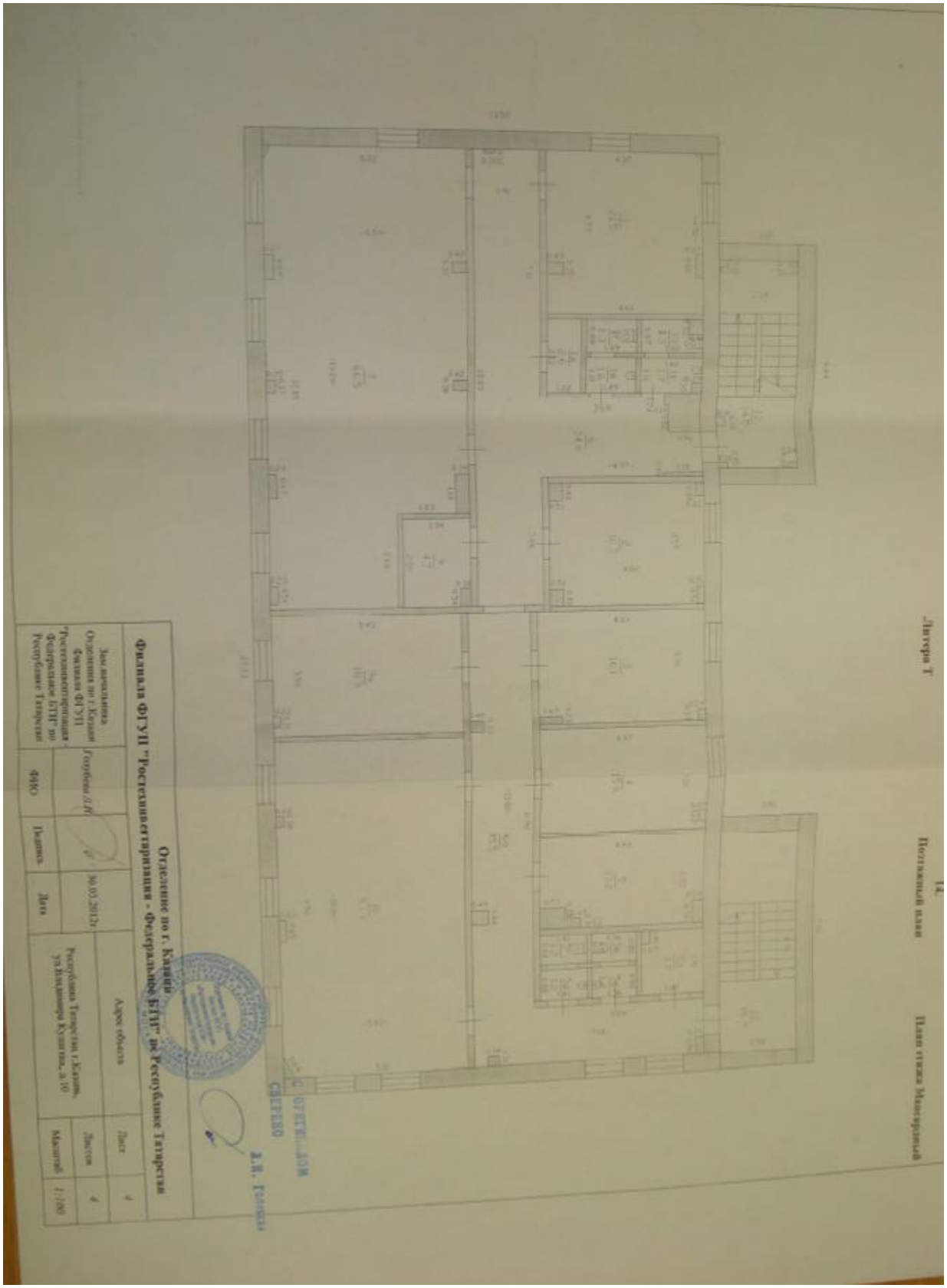
Работу выполнил ______ подпись ______ Уртякова А.И. Ф.И.О. ______ 30 марта 2012г. дата

в данном документе
пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
21 (двадцать один) листов
Ф. И. О. Голубева Л.Н.


Вход в подвал
Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Адрес объекта
Лист
1
Листов
4
Масштаб
1:100
Дата
30.03.2012г
Подпись
ФИО
Зам.начальника Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан


Литера I
Крыльцо
Крыльцо
Поэтажный план
План этажа 1
Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Заместитель Начальника Отделения по г. Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Подпись
Дата
30.03.2012
Адрес объекта
Республика Татарстан, г. Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10
Лист
2
Листов
4
Масштаб
1:100


Литера Г
13.
Подземный этаж
План этажа 2
Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Лист
3
Листов
4
Масштаб
1:100
Адрес объекта
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10
30.03.2012г.
Дата
Заместитель Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по
Горбенко Д.В.


Литера Т
14.
Поэтажный план
План этажа Мезонин
Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Адрес объекта
Республика Татарстан г.Казань ул.Владимира Кулагина, д.10
Лист
4
Листов
4
Масштаб
1:100
Дата
30.03.2012г.
Подпись
Фамилия
Заместитель Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
СВЕРЕНО
Д.В. Голубев

Вход в подвал
Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Зам начальника Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Голубева Л.Н.
ФИО
Подпись
Дата
30.03.2012г
Адрес объекта
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10
Лист
1
Листов
4
Масштаб
1:100

| | ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ) | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛИ | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕМЫ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ruO3.03.000.0006 | 673,12 | | 1342,62 | 223,28 | 746,46 | 299,87 | | 746,46 | 596,15 | 596,15 | 673,12 | 874,25 | 263,22 | 153,57 | 179,35 | 98,74 | | 7466,38 |
| | 9,02% | | 17,98% | 2,99% | 10,00% | 4,02% | | 10,00% | 7,98% | 7,98% | 9,02% | 11,71% | 3,53% | 2,06% | 2,40% | 1,32% | | 100,00% |

## АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Этажность: 3 - Высота, м: 4,4 | КС-1

**КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Перегородки — кирпичные / оштукатуренные / из бетонных или гипсовых плит
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / оцинкованная кровельная сталь
ПОЛЫ — Деревянные / цементные / асфальтовые / мозаичные / керамическая плитка

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|---|---|---|---|---|
| ruO3.03.000.0007 | до 10000 | | Econom | руб. на 1 м² | 9 767 |

| | ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ) | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛИ | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕМЫ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ruO3.03.000.0007 | 490,14 | | 1854,90 | 490,14 | 877,88 | 585,27 | | 1075,40 | 976,64 | 782,77 | 490,14 | 907,30 | 694,91 | 102,37 | 365,96 | 73,34 | | 9767,15 |
| | 5,02% | | 18,99% | 5,02% | 8,99% | 5,99% | | 11,01% | 10,00% | 8,01% | 5,02% | 9,29% | 7,11% | 1,05% | 3,75% | 0,75% | | 100,00% |

Общественные здания

* Модификация

© КО-ИНВЕСТ 2016

173

© КО-ИНВЕСТ 2016

## АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Разной этажности - Высота, м: 4,4 | КС-1

**ОПИСАНИЕ:**

В графе «Электроснабжение» учтены лифты

**КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные оштукатуренные / из бетонных плит / из гипсовых плит
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная
ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / керамическая плитка / мозаичные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ruO3.03.000.0008 | Этажность: от 4 до 5<br>Количество этажей: от 4 до 5 | *до 10000 | | Econom | руб. на 1 м² | 10 539 |
| ruO3.03.000.0009 | Этажность: 6 / 7<br>Количество этажей: от 6 до 7 | *до 15000 | | Econom | руб. на 1 м² | 11 812 |

| | ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ) | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛИ | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЪЕМЫ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ruO3.03.000.0008 | 420,8 | | 2107,2 | 632,8 | 947,6 | 632,8 | | 1265,7 | 1053,6 | 738,8 | 526,8 | 684,0 | 845,2 | 95,1 | 501,0 | 87,9 | | 10539,4 |
| | 3,99% | | 19,99% | 6,00% | 8,99% | 6,00% | | 12,01% | 10,00% | 7,01% | 5,00% | 6,49% | 8,02% | 0,90% | 4,75% | 0,83% | | 100,00% |
| ruO3.03.000.0009 | 354,7 | | 2480,5 | 592,5 | 1064,5 | 709,8 | | 1298,7 | 1064,5 | 826,7 | 709,8 | 153,6 | 954,9 | 116,9 | 1353,5 | 131,8 | | 11812,3 |
| | 3,00% | | 21,00% | 5,02% | 9,01% | 6,01% | | 10,99% | 9,01% | 7,00% | 6,01% | 1,30% | 8,08% | 0,99% | 11,46% | 1,12% | | 100,00% |

**3.Информационное письмо из СРО о не применении в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности, которого составляет не менее трех лет;**

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 24545**
**из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Носовой Ирины Петровны**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Носова Ирина Петровна**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 17.08.2015 года за регистрационным номером № 1757**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

1) **Оценщик работает в ООО "Центр независимой оценки "Эксперт" (основное место работы) в должности эксперта-оценщика, имеет общий стаж работы – с 2006 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2006 г. (источник информации – трудовая книжка, представленная Оценщиком);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом 060005887 от 13.01.2015 г. выдан Университетом управления "ТИСБИ" . Так же был получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 007177-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости" (источник информации – данные Оценщика);**
3) **За последние два года Оценщик подписал 117 (Сто семнадцать) отчетов:**
   **- 108 отчетов об оценке недвижимости;**
   **- 6 отчетов об оценке земельного участка;**
   **- 2 отчета об оценке предприятия или его части;**

**- 1 отчет об оценке машин и оборудования;**

4) **Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию не поступали;**
5) **Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;**
6) **По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2018 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;**
7) **Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.07.2018 г.

Дата составления выписки 09.07.2018 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Буравцева

## 4.Документы оценщика

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

17.08.2015 г. № 1757

## Носова
## Ирина Петровна

Паспорт 88 03 663651, выдан ОВД Моркинского района Республики Марий Эл.
Дата выдачи 04.02.2004 г. Код подразделения 122-011

Включена в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 17.08.2015 г. за № 1757

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 11.06.2015 г.

Исполнительный директор М.О. Ильин

001757

*Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»*

Диплом

о профессиональной переподготовке

Диплом является документом установленного образца
- о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 100

060005887

Настоящий диплом выдан Носовой Ирине Петровне

в том, что он(а) с «01» августа 2014 г. по «13» января 2015 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования

НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»

по программе дополнительного профессионального образования
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Итоговая аттестационная комиссия решением
от «13» января 2015 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности

М.П.

Ректор

Казань 2015

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007177-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.

004404 - КА1

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

# ДОГОВОР (ПОЛИС)
## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
## № 433-548-063454/17

**«02» октября 2017 г.**

| | |
|---|---|
| **1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** | 1.1. **Носова Ирина Петровна**<br>Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл |
| **2. СТРАХОВЩИК:** | 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**<br>Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| **3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** | 3.1. С **«03» октября 2017 года** по **«02» октября 2018 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.<br>3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.<br>3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| **4. СТРАХОВАЯ СУММА:** | 4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей.**<br>4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** |
| **5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** | 5.1. **2 550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **17.10.2017г.**<br>При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| **6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).<br>Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| **7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.<br>7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| **8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.<br>8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.<br>8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| **9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. |
| **10. ФРАНШИЗА:** | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена |

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**
**Носова Ирина Петровна**

От Страхователя: _____ И. П. Носова

**СТРАХОВЩИК:**
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: _____ Г. В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» г. Москва Филиал в Республике Татарстан (Татарстан) ИНГОССТРАХ Ingosstrakh Для страховых документов

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

# СЕРТИФИКАТ

**К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
**№ 433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г.**

**«01» ноября 2017 г.**

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

| | |
|---|---|
| **СТРАХОВАТЕЛЬ:** | **Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт»**<br>Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А<br>ИНН 1660085370 |
| **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российск Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риск гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследств причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинен вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушен договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователе (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых акт Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и прав оценочной деятельности; |
| **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** | Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возмести убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вре причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибо упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушени договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. |
| **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** | С **«09» ноября 2017 года по «08» ноября 2018 года** обе даты включительно, п условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договор страхования. |
| **(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** | Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхован по каждому страховому случаю установлена в размере **100 000 000 (С миллионов) рублей.** |
| **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** | В соответствии с Договором №433-548-067106/17 от «01» ноября 2017 г. |

**СТРАХОВЩИК:**
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: _____ Е. В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.