

ОТЧЁТ №10095

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань,
ул.Халитова, д.8
по состоянию на 14 июня 2017 года

Том №1.

Исполнитель оценки: ЗАО «НKK «СЭНК»

Заказчик: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости
"ТФБ-Инвестиционный"

Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-
Инвестиционный» под управлением ЗАО «ТФБ-
Инвестиционный», данные о которых устанавливаются на
основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных
паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
инвестиционных паев

Дата составления отчета: 15 июня 2017 года

Казань – 2017



В соответствии с заданием на оценку № 8379/9-17 от 15 мая 2017 г. к договору об оценке № 8379 от 26.02.2016г. специалистами ЗАО «ННК «СЭНК» произведена оценка объектов недвижимости, находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8 , для целей принятия управленческих решений. Оценка проведена по состоянию на 14 июня 2017 года.

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

Настоящий отчет состоит из 2 томов:

Том №1. Общие сведения, описание, анализ рынка, описание процесса оценки, расчет стоимости, заключение об итоговой стоимости, перечень использованных материалов, сертификат оценки.

Том №2. Копии документов, использованных для оценки.

Данный Том №1 Общие сведения, описание, анализ рынка, описание процесса оценки, расчет стоимости, заключение об итоговой стоимости, перечень использованных материалов, сертификат оценки.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов недвижимости, находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8 , составляет на дату оценки:

593 846 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Пятьсот девяносто три миллиона восемьсот сорок шесть тысяч рублей.

№	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 14.06.2017г, руб. без учета НДС
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	16-16-01/167/2009-509	5 665,3	93 044 400	78 851 186	79 818 475,00
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009-489	1 262,3	11 225 100	9 512 797	9 629 492,00
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009-488	780,0	7 424 000	6 291 525	6 368 729,00
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009-507	363,3	3 866 600	3 276 780	3 316 949,00
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009-490	271,1	2 708 300	2 295 169	2 323 305,00
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009-487	381,8	4 040 700	3 424 322	3 466 356,00
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009-488	77,6	746 100	632 288	640 085,00
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009-486	397,7	3 987 900	3 379 576	3 421 017,00
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009-485	230,0	2 196 100	1 861 102	1 883 898,00
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009-529	820,1	7 654 100	6 486 525	6 566 102,00
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	16-16-01/173/2009-577	4 377,4	48 674 500	41 249 576	41 755 593,00
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009-579	10,2	130 000	110 169	111 525,00



№	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 14.06.2017г, руб. без учета НДС
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009-545	67,3	997 500	845 339	855 678,00
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009-528	323,5	3 574 800	3 029 492	3 066 695,00
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	16-16-01/173/2009-526	622,6	5 349 200	4 533 220	4 588 814,00
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	16-16-01/221/2009-009	878,3	9 884 900	8 377 034	8 479 831,00
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	16-16-01/221/2009-010	1 814,0	17 856 900	15 132 966	15 318 559,00
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	16-16-01/173/2009-578	1 325,8	33 439 400	28 338 475	28 686 102,00
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	16-16-01/167/2009-506	112,6	1 242 000	1 052 542	1 065 424,00
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	16-16-01/173/2009-543	797,8	8 591 900	7 281 271	7 370 593,00
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009-527	225,5	2 412 700	2 044 661	2 069 746,00
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	16-16-01/173/2009-542	17 951,1	175 044 800	148 343 051	150 162 712,00
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	695,2	9 129 100	7 736 525	7 831 441,00
	Итого по зданиям:		39 450,5	453 221 000	384 085 591	388 797 121,00
1	Земельный участок	16:50:050203:235	4 793,0	6 725 000	6 725 000	6 909 000,00
2	Земельный участок	16:50:050203:236	18 917,0	53 081 000	53 081 000	54 538 000,00
3	Земельный участок	16:50:050203:237	6 764,0	18 980 000	18 980 000	19 501 000,00
4	Земельный участок	16:50:050203:238	2 890,0	8 109 000	8 109 000	8 332 000,00
5	Земельный участок	16:50:050203:239	3 711,0	10 413 000	10 413 000	10 699 000,00
6	Земельный участок	16:50:050203:240	3 487,0	9 785 000	9 785 000	10 053 000,00
7	Земельный участок	16:50:050203:241	2 096,0	5 881 000	5 881 000	6 043 000,00
8	Земельный участок	16:50:050203:242	2 008,0	5 634 000	5 634 000	5 789 000,00
9	Земельный участок	16:50:050203:243	1 759,0	4 936 000	4 936 000	5 071 000,00
10	Земельный участок	16:50:050203:244	1 694,0	4 753 000	4 753 000	4 884 000,00
11	Земельный участок	16:50:050203:245	386,0	1 083 000	1 083 000	1 113 000,00
12	Земельный участок	16:50:050203:246	3 565,0	5 002 000	5 002 000	5 139 000,00
13	Земельный участок	16:50:050203:247	994,0	2 789 000	2 789 000	2 866 000,00
14	Земельный участок	16:50:050203:248	644,0	1 807 000	1 807 000	1 857 000,00
15	Земельный участок	16:50:050203:249	587,0	1 647 000	1 647 000	1 692 000,00
	Итого:		54 295,0	140 625 000	140 625 000	144 486 000,00
	ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:			593 846 000	524 710 591	533 283 121,00

Объекты оценки №№1-15 (земельные участки) НДС не облагается в соотв. со ст. 146 п.2 НК РФ.

Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

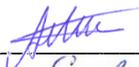


Экспертами не проводилась как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (с учетом изменений, существующих на дату оценки), федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО № 1, 2, 3, 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015г., № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и со стандартами и правилами СПО «РОО» с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

Если по оценке или нашим рассуждениям возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Генеральный директор ЗАО «НKK «СЭНК»
Оценщик





А.В. Миннахметова
Е.О.Ермолаева



Содержание и объем работ

Часть 1. Общие сведения	7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	11
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	15
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	15
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	17
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	19
1.8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. 20	
1.9. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	24
Часть 2. Описание оцениваемых объектов недвижимости	26
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ	26
2.2. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ	51
2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
2.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	85
Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	88
3.1. ЭТАПЫ АНАЛИЗА РЫНКА	88
3.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, МАКРОЭКОНОМИКА)	89
3.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕГИОНЕ (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ)	91
3.4. ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН В 2016 ГОДУ 92	
3.5. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНИ	97
3.6. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ИСПОЛЬЗОВАВШИХСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ 99	
3.7. ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ И СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛОГИЧНОЙ ОЦЕНИВАЕМОЙ.....	103
3.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА.....	106
Часть 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	107
4.1. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	107
Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка земельного участка.....	115
5.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	115
5.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ	115
5.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ).....	119
5.4. ВЫВОД О СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	133



Часть 6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка объектов оценки (производственно-складской базы)	134
6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	134
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	176
6.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ БАЗЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..	196
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	218
6.5. РАЗБИВКА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ПО КАЖДОМУ ОБЪЕКТУ	220
Часть 7. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта недвижимого имущества.....	221
Часть 8. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности.....	223
8.1 ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	223
8.2 ПРОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	226
Сертификат оценки	229
Приложение. Копии документов, использованных для оценки, копии документов оценщика и исполнителя оценки	230



Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер Отчета об оценке	10095
Основание для проведения оценки	<p>Задание на оценку № 8379/9-17 от 15 мая 2017 г. к договору об оценке № 8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки.</p> <p>Заказчик оценки: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный".</p> <p>Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК».</p>
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	<p>Объекты оценки: недвижимое имущество в следующем составе:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б, лит. 16-16-01/167/2009-509, площадь 5665,3 кв.м2. Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16, лит. 16-16-01/167/2009-489, площадь 1262,3 кв.м3. Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4, лит. 16-16-01/173/2009-488, площадь 780 кв.м4. Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14, лит. 16-16-01/167/2009-507, площадь 363,3 кв.м5. Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13, лит. 16-16-01/167/2009-490, площадь 271,1 кв.м6. Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3, лит. 16-16-01/173/2009-487, площадь 381,8 кв.м7. Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18, лит. 16-16-01/167/2009-488, площадь 77,6 кв.м8. Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9, лит. 16-16-01/173/2009-486, площадь 397,7 кв.м9. Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7, лит. 16-16-01/173/2009-485, площадь 230 кв.м10. Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6, лит. 16-16-01/173/2009-529, площадь 820,1 кв.м11. Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В, лит. 16-16-01/173/2009-577, площадь 4377,4 кв.м12. Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л, лит. 16-16-01/173/2009-579, площадь 10,2 кв.м13. Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г, лит. 16-16-



<p>01/173/2009-545, площадь 67,3 кв.м</p> <p>14. Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е, лит. 16-16-01/173/2009-528, площадь 323,5 кв.м</p> <p>15. Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12, лит. 16-16-01/173/2009-526, площадь 622,6 кв.м</p> <p>16. Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11, лит. 16-16-01/221/2009-009, площадь 878,3 кв.м</p> <p>17. Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26, лит. 16-16-01/221/2009-010, площадь 1814 кв.м</p> <p>18. Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1, лит. 16-16-01/173/2009-578, площадь 1325,8 кв.м</p> <p>19. Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17, лит. 16-16-01/167/2009-506, площадь 112,6 кв.м</p> <p>20. Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32, лит. 16-16-01/173/2009-543, площадь 797,8 кв.м</p> <p>21. Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д., лит. 16-16-01/173/2009-527, площадь 225,5 кв.м</p> <p>22. Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19, лит. 16-16-01/173/2009-542, площадь 17951,1 кв.м</p> <p>23. Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, лит. 16-16-01/173/2009-544, площадь 695,2 кв.м.</p> <p>А также земельные участки, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8</p> <p>1 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:235, площадь 4793 кв.м</p> <p>2 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:236, площадь 18917 кв.м</p> <p>3 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:237, площадь 6764 кв.м</p> <p>4 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:238, площадь 2890 кв.м</p> <p>5 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:239, площадь 3711 кв.м</p> <p>6 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:240, площадь 3487 кв.м</p> <p>7 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:241, площадь 2096</p>
--



	кв.м 8 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:242, площадь 2008 кв.м 9 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:243, площадь 1759 кв.м 10 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:244, площадь 1694 кв.м 11 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:245, площадь 386 кв.м 12 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:246, площадь 3565 кв.м 13 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:247, площадь 994 кв.м 14 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:248, площадь 644 кв.м 15 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:249, площадь 587 кв.м
Краткое описание имущественных прав	Право собственности на объекты оценки. Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО «ТФБ-Инвестиционный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Не используются
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих решений
Дата оценки	14 июня 2017 года.
Период проведения работ	14-15 июня 2017 года.
Дата составления Отчета	15 июня 2017 года.
Дата осмотра Объектов оценки	14 июня 2017 года.
Результаты оценки недвижимости	
А) Затратный подход	533 775 874 руб. с учетом НДС
Б) Сравнительный подход	737 905 570 руб. с учетом НДС
В) Доходный подход	449 785 613 руб. с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов	593 846 000 руб. с учетом НДС Пятьсот девяносто три миллиона восемьсот сорок шесть тысяч



недвижимости		рублей.			
В том числе по каждому оцениваемому объекту:					
№	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	16-16-01/167/2009-509	5 665,3	93 044 400	78 851 186
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009-489	1 262,3	11 225 100	9 512 797
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009-488	780,0	7 424 000	6 291 525
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009-507	363,3	3 866 600	3 276 780
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009-490	271,1	2 708 300	2 295 169
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009-487	381,8	4 040 700	3 424 322
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009-488	77,6	746 100	632 288
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009-486	397,7	3 987 900	3 379 576
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009-485	230,0	2 196 100	1 861 102
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009-529	820,1	7 654 100	6 486 525
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	16-16-01/173/2009-577	4 377,4	48 674 500	41 249 576
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009-579	10,2	130 000	110 169
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009-545	67,3	997 500	845 339
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009-528	323,5	3 574 800	3 029 492
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	16-16-01/173/2009-526	622,6	5 349 200	4 533 220
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	16-16-01/221/2009-009	878,3	9 884 900	8 377 034
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	16-16-01/221/2009-010	1 814,0	17 856 900	15 132 966
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	16-16-01/173/2009-578	1 325,8	33 439 400	28 338 475
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	16-16-01/167/2009-506	112,6	1 242 000	1 052 542
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	16-16-01/173/2009-543	797,8	8 591 900	7 281 271
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009-527	225,5	2 412 700	2 044 661

№	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	16-16-01/173/2009-542	17 951,1	175 044 800	148 343 051
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	695,2	9 129 100	7 736 525
Итого по зданиям:			39 450,5	453 221 000	384 085 591
1	Земельный участок	16:50:050203:235	4 793,0	6 725 000	6 725 000
2	Земельный участок	16:50:050203:236	18 917,0	53 081 000	53 081 000
3	Земельный участок	16:50:050203:237	6 764,0	18 980 000	18 980 000
4	Земельный участок	16:50:050203:238	2 890,0	8 109 000	8 109 000
5	Земельный участок	16:50:050203:239	3 711,0	10 413 000	10 413 000
6	Земельный участок	16:50:050203:240	3 487,0	9 785 000	9 785 000
7	Земельный участок	16:50:050203:241	2 096,0	5 881 000	5 881 000
8	Земельный участок	16:50:050203:242	2 008,0	5 634 000	5 634 000
9	Земельный участок	16:50:050203:243	1 759,0	4 936 000	4 936 000
10	Земельный участок	16:50:050203:244	1 694,0	4 753 000	4 753 000
11	Земельный участок	16:50:050203:245	386,0	1 083 000	1 083 000
12	Земельный участок	16:50:050203:246	3 565,0	5 002 000	5 002 000
13	Земельный участок	16:50:050203:247	994,0	2 789 000	2 789 000
14	Земельный участок	16:50:050203:248	644,0	1 807 000	1 807 000
15	Земельный участок	16:50:050203:249	587,0	1 647 000	1 647 000
Итого:			54 295,0	140 625 000	140 625 000
ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:				593 846 000	524 710 591

Ограничения и пределы применения полученного результата	<p>Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком оценки для целей принятия управленческих решений.</p> <p>Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.</p> <p>Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.</p>
--	---

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки. Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии). Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей	<p>Объекты оценки: недвижимое имущество в следующем составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б, лит. 16-16-01/167/2009-509, площадь 5665,3 кв.м Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16, лит. 16-16-01/167/2009-489, площадь 1262,3 кв.м Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4, лит. 16-16-01/173/2009-488, площадь 780 кв.м Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14, лит. 16-16-01/167/2009-507, площадь
--	--



	<p>363,3 кв.м</p> <p>5. Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13, лит. 16-16-01/167/2009-490, площадь 271,1 кв.м</p> <p>6. Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3, лит. 16-16-01/173/2009-487, площадь 381,8 кв.м</p> <p>7. Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18, лит. 16-16-01/167/2009-488, площадь 77,6 кв.м</p> <p>8. Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9, лит. 16-16-01/173/2009-486, площадь 397,7 кв.м</p> <p>9. Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7, лит. 16-16-01/173/2009-485, площадь 230 кв.м</p> <p>10. Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6, лит. 16-16-01/173/2009-529, площадь 820,1 кв.м</p> <p>11. Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В, лит. 16-16-01/173/2009-577, площадь 4377,4 кв.м</p> <p>12. Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л, лит. 16-16-01/173/2009-579, площадь 10,2 кв.м</p> <p>13. Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г, лит. 16-16-01/173/2009-545, площадь 67,3 кв.м</p> <p>14. Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е, лит. 16-16-01/173/2009-528, площадь 323,5 кв.м</p> <p>15. Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12, лит. 16-16-01/173/2009-526, площадь 622,6 кв.м</p> <p>16. Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11, лит. 16-16-01/221/2009-009, площадь 878,3 кв.м</p> <p>17. Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26, лит. 16-16-01/221/2009-010, площадь 1814 кв.м</p> <p>18. Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1, лит. 16-16-01/173/2009-578, площадь 1325,8 кв.м</p> <p>19. Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17, лит. 16-16-01/167/2009-506, площадь 112,6 кв.м</p> <p>20. Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32, лит. 16-16-01/173/2009-543, площадь 797,8 кв.м</p> <p>21. Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-</p>
--	---



	<p>этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д., лит. 16-16-01/173/2009-527, площадь 225,5 кв.м</p> <p>22. Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19, лит. 16-16-01/173/2009-542, площадь 17951,1 кв.м</p> <p>23. Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, лит. 16-16-01/173/2009-544, площадь 695,2 кв.м.</p> <p>А также земельные участки, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8</p> <p>1 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:235, площадь 4793 кв.м</p> <p>2 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:236, площадь 18917 кв.м</p> <p>3 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:237, площадь 6764 кв.м</p> <p>4 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:238, площадь 2890 кв.м</p> <p>5 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:239, площадь 3711 кв.м</p> <p>6 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:240, площадь 3487 кв.м</p> <p>7 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:241, площадь 2096 кв.м</p> <p>8 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:242, площадь 2008 кв.м</p> <p>9 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:243, площадь 1759 кв.м</p> <p>10 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:244, площадь 1694 кв.м</p> <p>11 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:245, площадь 386 кв.м</p> <p>12 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:246, площадь 3565 кв.м</p> <p>13 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:247, площадь 994 кв.м</p> <p>14 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:248, площадь 644 кв.м</p> <p>15 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:249, площадь 587 кв.м</p> <p>Характеристики объектов оценки подробнее указаны в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах, а также в документах, содержащих описание количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов (копии всех документов представлены в Приложении к отчету).</p>
Имущественные права на объекты оценки. Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	<p>Общая долевая собственность.</p> <p>Собственник объекта оценки: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ГФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО «ГФБ-Инвестиционный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев .</p> <p>Оценке подлежит стоимость права собственности на объекты оценки.</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих решений



Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется для целей принятия управленческих решений.</p> <p>Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.</p> <p>Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.</p> <p>Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.</p> <p>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).</p>
Вид стоимости	Рыночная стоимость. (Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998г. N 135-ФЗ)
Дата оценки	14 июня 2017 года
Срок проведения оценки	14-15 июня 2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Без проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемых объектов, строительно-технической и технологической экспертизы объектов оценки. В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правоприязаний.
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта (в соотв. п. 1.6.Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
Краткое наименование	ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения ОГРН	13.06.2006г.
Адрес	420111, г. Казань, ул. Чернышевского, д. 43/2.

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Ермолаева Елена Олеговна
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор б/н от 17.12.2012г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НКК «СЭНК») № 8379/9-17 от 15 мая 2017г. к договору об оценке № 8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Дата включения оценщика в реестр членов ООО «РОО» 21.12.2007г., рег.№ 002076. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0016099 от 23 декабря 2013г. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0003 от 09.07.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение – 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
Местонахождение оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, 24. Тел.: (843) 526-00-00, Эл.почта: ermolaeva@senk.ru
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются Дипломом НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 983636 от 18.02.2007г. (Регистрационный номер 0087). Свидетельство о повышении квалификации, рег. номер 331/2013 от 15.02.2013 г. «Институт Управления и права» (г.Казань). Удостоверение о повышении квалификации 772403959790, рег. номер 0820 от 20.12.2016г. «Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования Московский финансово-промышленный университет «Синергия»



	(г.Москва).
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах». Полис №433-548-078963/16 от 08.12.2017г., период страхования – с 01.01.2017г. по 31.12.2017г., обе даты включительно, франшиза отсутствует. Лимит ответственности - 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года (10 лет).
Сведения о независимости оценщика	<p>Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Оценщик НЕ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, НЕ состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика НЕ производилось.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

Сведения об исполнителе оценки

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Закрытое акционерное общество.
Полное наименование организации	ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».
ОГРН	1021602831227.
Дата присвоения ОГРН	14.10.2002.
Юридический адрес организации	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24
Контактная информация юридического лица	Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: info@senk.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя оценки	Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой полис №433-548-080291/16 от 15 декабря 2016 г., период страхования - с 01.01.2017г. по 31.12.2019г., обе даты включительно. Лимит ответственности – 500 000 000 руб.

Сведения о независимости исполнителя оценки	<p>Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось.</p> <p>Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
--	---

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные для оценки специалисты (за исключением оценщика)	Специалисты, за исключением оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Привлеченные для оценки организации	Организации, за исключением исполнителя оценки, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297)

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации Российское общество оценщиков (РОО).

Обоснование применяемых стандартов

Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, соответственно 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, определения и применялись методы оценки в соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации Российское общество оценщиков (РОО).

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки.

Справедливая стоимость - это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Определение и применение справедливой стоимости в соответствии с МСФО рассматриваются в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Оценки, проводимые для включения их результатов в финансовую отчетность, должны подготавливаться в соответствии с требованиями применимых стандартов финансовой отчетности. К ним также применяются принципы, содержащиеся в Общих стандартах (МСО 101, 102 и 103), за исключением случаев конкретной модификации этих принципов положениями соответствующих стандартов бухгалтерского учета или настоящего стандарта

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

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 инвестиционной недвижимости для целей МСФО, являются:

- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционная недвижимость»;
- Принципы МСО «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- МСО 300 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;

Оценка инвестиционной недвижимости в рамках данного Отчета производится для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

1.8. Основные термины и определения, используемые в оценочной деятельности.

СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

ЦЕНА - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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)».

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.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

МЕТОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ) - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

ДОПУЩЕНИЕ – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ - итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны

сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ – взаимодействие оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки, результатом которых является определение стоимости объекта оценки.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

ИЗНОС - уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС– износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого превышают дополнительную стоимость объекта недвижимости, получаемую в результате его устранения.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО 13).

Инвестиционная собственность по IAS (40) «ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» – это собственность, представленная следующими видами активов:

- 1 земля;
- 2 здания;
- 3 часть здания;
- 4 земля и здания.

Владелец собственности (или арендатор, по договору финансовой аренды), получает арендную плату или прирост стоимости капитала, или и то и другое.

К инвестиционной собственности не относится собственность, принадлежащая владельцу или арендатору:

1. используемая владельцем или арендатором в производстве, поставках товаров, услуг или в административных целях;
2. предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД – это собственность, используемая владельцем (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) в коммерческих целях. К ним применяется МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива 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.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

1.9. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

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

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки

Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
---	----------

Сопоставление данных об Объекте оценки

Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
---	-----------

Установление данных об обременениях на Объект оценки

Установление наличия/отсутствия обременений на Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
---	-----------

Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым

Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	Проведено
--	-----------

Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества



Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено
Сбор сведений о расходах	
Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Не проведено, использованы сведения о типичных операционных расходах

Часть 2. Описание оцениваемых объектов недвижимости

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектами оценки

Объекты оценки	Объекты оценки: недвижимое имущество в следующем составе:
	1. Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б, лит. 16-16-01/167/2009-509, площадь 5665,3 кв.м
	2. Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16, лит. 16-16-01/167/2009-489, площадь 1262,3 кв.м
	3. Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4, лит. 16-16-01/173/2009-488, площадь 780 кв.м
	4. Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14, лит. 16-16-01/167/2009-507, площадь 363,3 кв.м
	5. Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13, лит. 16-16-01/167/2009-490, площадь 271,1 кв.м
	6. Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3, лит. 16-16-01/173/2009-487, площадь 381,8 кв.м
	7. Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18, лит. 16-16-01/167/2009-488, площадь 77,6 кв.м
	8. Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9, лит. 16-16-01/173/2009-486, площадь 397,7 кв.м
	9. Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7, лит. 16-16-01/173/2009-485, площадь 230 кв.м
	10. Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6, лит. 16-16-01/173/2009-529, площадь 820,1 кв.м
	11. Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В, лит. 16-16-01/173/2009-577, площадь 4377,4 кв.м
	12. Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л, лит. 16-16-01/173/2009-579, площадь 10,2 кв.м
	13. Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г, лит. 16-16-01/173/2009-545, площадь 67,3 кв.м
	14. Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е, лит. 16-16-01/173/2009-528, площадь 323,5 кв.м
	15. Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12, лит. 16-16-01/173/2009-526, площадь 622,6 кв.м
	16. Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11, лит. 16-16-01/221/2009-009, площадь 878,3 кв.м
	17. Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26, лит. 16-16-01/221/2009-010, площадь 1814 кв.м
	18. Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1, лит. 16-16-01/173/2009-578, площадь 1325,8 кв.м
	19. Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17, лит. 16-16-01/167/2009-506, площадь 112,6 кв.м
	20. Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. №

- 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32, лит. 16-16-01/173/2009-543, площадь 797,8 кв.м
 21. Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д., лит. 16-16-01/173/2009-527, площадь 225,5 кв.м
 22. Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19, лит. 16-16-01/173/2009-542, площадь 17951,1 кв.м
 23. Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, лит. 16-16-01/173/2009-544, площадь 695,2 кв.м.

А также земельные участки, расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

- 1 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:235, площадь 4793 кв.м
- 2 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:236, площадь 18917 кв.м
- 3 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:237, площадь 6764 кв.м
- 4 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:238, площадь 2890 кв.м
- 5 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:239, площадь 3711 кв.м
- 6 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:240, площадь 3487 кв.м
- 7 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:241, площадь 2096 кв.м
- 8 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:242, площадь 2008 кв.м
- 9 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:243, площадь 1759 кв.м
- 10 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:244, площадь 1694 кв.м
- 11 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:245, площадь 386 кв.м
- 12 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:246, площадь 3565 кв.м
- 13 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:247, площадь 994 кв.м
- 14 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:248, площадь 644 кв.м
- 15 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:249, площадь 587 кв.м

Количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Физические свойства объектов оценки	Объекты оценки представляют собой в совокупности административно-производственно-складскую базу, расположенную на земельном участке.
Площадь, кв.м	39 450,5 кв.м – суммарная площадь зданий 54 295 кв.м – суммарная площадь земельных участков.
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8
Сведения об имущественных правах	Собственники объектов оценки: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ГФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО «ГФБ-Инвестиционный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев . Оценке подлежит стоимость права собственности на объекты оценки.



**Балансовая
стоимость
объектов оценки**

№	Наименование	Кадастровый номер	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 14.06.2017г, руб. без учета НДС
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	16-16-01/167/2009-509	79 818 475,00
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009-489	9 629 492,00
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009-488	6 368 729,00
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009-507	3 316 949,00
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009-490	2 323 305,00
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009-487	3 466 356,00
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009-488	640 085,00
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009-486	3 421 017,00
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009-485	1 883 898,00
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009-529	6 566 102,00
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	16-16-01/173/2009-577	41 755 593,00
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009-579	111 525,00
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009-545	855 678,00
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009-528	3 066 695,00
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	16-16-01/173/2009-526	4 588 814,00
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	16-16-01/221/2009-009	8 479 831,00
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	16-16-01/221/2009-010	15 318 559,00
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	16-16-01/173/2009-578	28 686 102,00
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	16-16-01/167/2009-506	1 065 424,00
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	16-16-01/173/2009-543	7 370 593,00
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009-527	2 069 746,00
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	16-16-01/173/2009-542	150 162 712,00

23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	7 831 441,00
	Итого по зданиям:		388 797 121,00
1	Земельный участок	16:50:050203:235	6 909 000,00
2	Земельный участок	16:50:050203:236	54 538 000,00
3	Земельный участок	16:50:050203:237	19 501 000,00
4	Земельный участок	16:50:050203:238	8 332 000,00
5	Земельный участок	16:50:050203:239	10 699 000,00
6	Земельный участок	16:50:050203:240	10 053 000,00
7	Земельный участок	16:50:050203:241	6 043 000,00
8	Земельный участок	16:50:050203:242	5 789 000,00
9	Земельный участок	16:50:050203:243	5 071 000,00
10	Земельный участок	16:50:050203:244	4 884 000,00
11	Земельный участок	16:50:050203:245	1 113 000,00
12	Земельный участок	16:50:050203:246	5 139 000,00
13	Земельный участок	16:50:050203:247	2 866 000,00
14	Земельный участок	16:50:050203:248	1 857 000,00
15	Земельный участок	16:50:050203:249	1 692 000,00
	Итого:		144 486 000,00
	ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:		533 283 121,00

Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	По информации полученной от Заказчика, все объекты оценки переданы в аренду. В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правопритязаний.
Ограничения в использовании	Нет.
Сведения об износе	Средний физический износ зданий составляет 42%.
Сведения об устареваниях	Устаревания объектов оценки не выявлены
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки	
Элементы, входящие в состав объектов оценки	Нет.
Их количественные характеристики	Нет.
Их качественные характеристики	Нет.
Информация о текущем использовании объектов оценки	
Информация о текущем использовании Объектов оценки	Административно-производственно-складская база сдается в аренду.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация.

Подробное описание коммуникаций по каждому объекту представлено в нижеприведенной таблице.

Техническое состояние имущества	Удовлетворительное.
Отдельный вход	Есть
План/экспликация	Есть

Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, на основании которых составлено настоящее описание объектов оценки

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Оценщику были предоставлены следующие документы:

№	Наименование	Свидетельство о ГРП	Техническая документация
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	Серия 16-АС № 264108 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 25.07.2007 г.
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г 15, Г 16	Серия 16-АС № 264246 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
3	Склад б, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	Серия 16-АС № 264136 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г 14, лит. Г 14	Серия 16-АС № 264223 от 08.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г 13, лит. Г 13	Серия 16-АС № 264309 от 09.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	Серия 16-АС № 264156 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	Серия 16-АС № 264262 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	Серия 16-АС № 264311 от 09.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	Серия 16-АС № 264261 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	Серия 16-АС № 264249 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	Серия 16-АС № 264143 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	Серия 16-АС № 264134 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	Серия 16-АС № 264129 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	Серия 16-АС № 26426 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	Серия 16-АС № 264244 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	Серия 16-АС № 264245 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	Серия 16-АС № 264210 от 08.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	Серия 16-АС № 264164 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.



19	Склад 3, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	Серия 16-АС № 264151 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	Серия 16-АС № 264107 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	Серия 16-АС № 264135 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	Серия 16-АС № 264173 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	Серия 16-АС № 264267 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
Земельные участки:			
1	Земельный участок, К№ 16:50:050203:235	Серия 16-АС № 264711 от 21.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16-50/09-4086 от 11.03.2009 г.
2	Земельный участок, К№ 16:50:050203:236	Серия 16-АС № 264268 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4085 от 11.03.2009 г.
3	Земельный участок, К№ 16:50:050203:237	Серия 16-АС № 264211 от 08.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4088 от 11.03.2009 г.
4	Земельный участок, К№ 16:50:050203:238	Серия 16-АС № 264071 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4087 от 11.03.2009 г.
5	Земельный участок, К№ 16:50:050203:239	Серия 16-АС № 264172 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4091 от 11.03.2009 г.
6	Земельный участок, К№ 16:50:050203:240	Серия 16-АС № 264250 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09 от 11.03.2009 г.
7	Земельный участок, К№ 16:50:050203:241	Серия 16-АС № 264166 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4089 от 11.03.2009 г.
8	Земельный участок, К№ 16:50:050203:242	Серия 1-АС № 264085 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4093 от 11.03.2009 г.
9	Земельный участок, К№ 16:50:050203:243	Серия 16-АС № 264247 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4092 от 11.03.2009 г.
10	Земельный участок, К№ 16:50:050203:244	Серия 16-АС № 264276 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4099 от 11.03.2009 г.
11	Земельный участок, К№ 16:50:050203:245	Серия 16-АС № 264269 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4098 от 11.03.2009 г.
12	Земельный участок, К№ 16:50:050203:246	Серия 16-АС № 264251 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4097 от 11.03.2009 г.
13	Земельный участок, К№ 16:50:050203:247	Серия 16-АС № 264109 от 06.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4096 от 11.03.2009 г.
14	Земельный участок, К№ 16:50:050203:248	Серия 16-АС № 264200 от 08.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4095 от 11.03.2009 г.
15	Земельный участок, К№ 16:50:050203:249	Серия 16-АС № 264070 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4094 от 11.03.2009 г.

Прочие

Оценщик также использовал данные интернет-сервисов Росреестра



документы, использованные при описании объекта оценки	«Публичная кадастровая карта» (http://maps.rosreestr.ru/portalonline/) и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request
Замечания к документам	Нет



Количественные характеристики зданий

№	Наименование	Лит. по т/п БТИ	Группа капитальности	Площадь застройки, кв.м	Объем, куб.м	Этажность	Год постройки	Высота, м	Общая площадь, кв.м по документам	Полезная площадь, кв.м по документам
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	Б	II	662,5	27 078	9	1997	от 3,6 м до 3,7 м	5 665,30	3 553,20
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	Г15, Г16	II	536,3	6 865	1	1968	от 3,55 до 7,64 м	1 262,30	1 262,30
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	Г4	IV	800,9	5 358	1	1978	6,69	780	780
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	Г 14	II	381,4	2 670	1	1968	7	363,3	363,3
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	Г 13	II	275,4	1 272	1	1968	4,62	271,1	271,1
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	Г2, Г3	II	388,2	2 769	1	1978	от 4,35 м до 8,03 м	381,8	381,8
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	Г 18	II	94,6	255	1	1968	2,7	77,6	77,6
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	Г9	II	452,9	2 346	1	1968	5,18	397,7	397,7
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	Г7	II	131,2	867	2	1978	от 2,93 м до 3,68 м	230	230
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	Г5	II	255,7	1 738	2	1978	от 3,61 м до 6,88 м	820,1	820,1
		Г 6	II	223,2	1 495	2	1978	6, 7		
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	В	I	3 872,80	30 822	2	1960	от 3 м до 8,15 м	4 377,40	3 856,10
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	Л	I	18,4	52	1	1979	2,8	10,2	10,2
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	Г	II	85,3	393	1	1972	4,61	67,3	67,3
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	Е	I	301,3	1 853	2	1996	6,15	323,5	323,5
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	Г11, Г12	IV	479,6	1 658	1	1968	от 2,85 м до 6,47 м	622,6	622,6
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	-	II	772,9	5 101	1, 2	н/д	6,6	878,3	667,1
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	-	II	1 814,00	12 463	1, 2	н/д	от 3,3 м до 6,6 м	1 814,00	1 705,60
18	Здание очистных сооружений, назначение:	И	I	551,8	8 524	4,	1972	от 3,53 м до	1 071,10	1 071,10



№	Наименование	Лит. по т/п БТИ	Группа капитальности	Площадь застройки, кв.м	Объем, куб.м	Этажность	Год постройки	Высота, м	Общая площадь, кв.м по документам	Полезная площадь, кв.м по документам
	нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	Г1	IV	254,7	1 136	1	н/д	14,40 м 4,46	254,7	254,7
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	Г 17	V	113,6	738	1	1968	6,5	112,6	112,6
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	З, 31, 32	I	754,8	4 540	1, 2	1960	от 3,3 м до 6,3 м	797,8	797,8
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	Д	I	142,8	924	2	1976	6,47	225,5	139,1
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	А	I	13 376,40	134 686	цоколь, 1, 2	1964	от 2,9 м до 8,8 м	17 951,10	15 418,200
	Пристрой	Г 19	II	599,4	2 589	1	1968	от 2,82 м до 4,83 м		
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:	Ж, ж, ж1, Г8								
	Котельная, здание подстанции	Ж	I	301,3	2 251	2	1964	7,47	695,2	650,4
	Тамбур	ж		3,4	10	1	н/д	2,89		
	Дымовая труба	ж1		7,6	228	-	н/д	30		
	Здание подстанции	Г8	II	34,6	161	1	1978	4,66		
ИТОГО			26 886,1	260 842,0				39 450,5		



Качественные характеристики зданий и сооружений

Наименование по техническому паспорту БТИ	Лит. по т/п БТИ	Описание конструктивных элементов зданий									Наличие сантех. и эл/тех. Устройств						
		Фундаменты	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Оконные проемы	Дверные проемы	Отделка	Электр. освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	лифты	Вентиляция	другое
Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	Б	бетонный ленточный	кирпичные, панельный	гипсолитовые	железобетонные плиты	плоская, совмещенная	бетонные, линолеумовые	двойные створные	филенчатые	штукатурка стен, окраска	+	+	+	+	-	+	лестницы, отмостка
Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	Г15, Г16	бетонные блоки	кирпичные	кирпичные	металлич.	металлическая	бетонные блоки	деревянное остекление	металлические, деревянные	штукатурка, покраска, побелка	+	-	-	-	-	-	отмостка
Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	Г4	монолитные бетонные, бетонные	металлические, кирпичные	металлические	металлич. фермы	металлическая	бетонные	-	металлические ворота	-	+	-	-	-	-	-	отмостка
Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	Г 14	бетонные блоки	кирпичные по цоколю, металлические	металлические	металлич.	мягкая рулонная	асфальтовые	-	металлические	окраска	+	-	-	-	-	-	отмостка
Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	Г 13	бетонные	металлические	-	металлич.	металлическая	асфальтовые	-	металлические	окраска	+	-	-	-	-	-	отмостка
Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	Г2, Г3	монолитный бетонный	металлические	-	металлич. фермы	металлическая	бетонные	металлические одинарные	металлические ворота	-	+	-	-	-	-	-	отмостка



Наименование по техническому паспорту БТИ	Лит. по т/п БТИ	Описание конструктивных элементов зданий									Наличие сантех. и эл/тех. Устройств						
		Фундаменты	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Оконные проемы	Дверные проемы	Отделка	Электр. освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	лифты	Вентиляция	Другое
Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	Г 18	бетонные	кирпичные	кирпичные	металлич.	кровля мягкая рулонная	бетонные	деревянное остекление	металлические	штукатурка, окраска, побелка	+	-	-	-	-	-	отмостка
Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	Г9	бетонный	кирпичные	кирпичные	ж/б	мягкая рулонная	бетонные	деревянное остекление	металлические	штукатурка, побелка, окраска	+	-	-	-	-	-	отмостка
Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	Г7	бетонный ленточный	кирпичные	кирпичные	металлич., деревянные балки	асбестоцементн. листы	бетонные	двойные деревянные	металлические ворота, деревянные стандартные	-	+	-	-	-	-	-	отмостка, металлическая лестница
Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	Г5	бетонные ленточные	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	мягкая рулонная	бетонные	деревянные одинарные	металлические ворота, деревянные стандартные	-	+	-	-	-	-	-	отмостка, металлические лестницы
	Г 6	железобетонные	кирпичные, металлические	кирпичные	металлич. балки	металлическая	бетонные	-	металлические ворота	штукатурка	+	-	-	-	-	-	отмостка, металлическая лестница
Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	В	железобетонный ленточный	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	плоская совмещенная	бетонные, плиточные	двойные створные, глухие	деревянные филенчатые, металлические ворота	штукатурка, побелка, окраска, керамическая плитка, обои	+	-	+	+	-	-	лестница, отмостка



Наименование по техническому паспорту БТИ	Лит. по т/п БТИ	Описание конструктивных элементов зданий									Наличие сантех. и эл/тех. Устройств						
		Фундаменты	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Оконные проемы	Дверные проемы	Отделка	Электр. освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	лифты	Вентиляция	Другое
Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	Л	железобетонный ленточный	кирпичные	-	ж/б плиты	толевая	дощатые	двойные створные	деревянная филенчатая	штукатурка, побелка, покраска	+	-	-	-	-	+	отмотка
Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	Г	бетонные	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	мягкая рулонная	бетонные, плиточные	-	металлические	штукатурка, побелка	+	-	-	-	-	+	отмотка
Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	Е	ж/б ленточный и ж/б столбчатый	панельные с кирпичными вставками	-	ж/б плиты	плоская совмещенная	бетонные	двойные глухие	деревянные филенчатые, металлические ворота	штукатурка, побелка, покраска	+	-	+	+	-	+	лестница, отмотка
Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	Г11, Г12	металлические столбы	металлические	металлические	металлич.	металлическая	металлические	-	металлические	окраска	+	-	-	-	-	-	лестница, лента транспортная
Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	-	железобетонный ленточный	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	плоская совмещенная	бетонные, плиточные	деревянное остекление	филенчатые	штукатурка, покраска, побелка	+	+	+	+	-	+	отмотка



Наименование по техническому паспорту БТИ	Лит. по т/п БТИ	Описание конструктивных элементов зданий									Наличие сантех. и эл/тех. Устройств						
		Фундаменты	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Оконные проемы	Дверные проемы	Отделка	Электр. освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	лифты	Вентиляция	Другое
Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	-	железобетонный ленточный	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	плоская совмещенная	бетонные, плиточные	деревянное остекление	филенчатые	штукатурка, покраска, побелка	+	+	+	+	-	+	отмостка
Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	И	железобетонный ленточный	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	плоская совмещенная, металло-конструкции	бетонные	двойные глухие	деревянные филенчатые, металлические ворота	штукатурка, покраска, побелка	+	+	+	+	-	+	лестница, отмостка
	Г1	монолитный бетонный	1 сторона кирпичная	-	-	металлическая	-	-	металлические ворота	-	+	-	-	-	-	-	-
Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	Г 17	бетонный	металлические	-	металлич.	металлическая	бетонные	-	металлические	окраска	+	-	-	-	-	-	отмостка
Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	3, 31, 32	железобетонный ленточный	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	плоская совмещенная	бетонные	двойные глухие	деревянные филенчатые, металлические ворота	штукатурка, побелка, покраска	+	+	+	+	-	+	лестница, отмостка



Наименование по техническому паспорту БТИ	Лит. по т/п БТИ	Описание конструктивных элементов зданий									Наличие сантех. и эл/тех. Устройств						
		Фундаменты	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Оконные проемы	Дверные проемы	Отделка	Электр. освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	лифты	Вентиляция	Другое
Здание столойной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	Д	железобетонный ленточный			кирпичные	плоская совмещенная	бетонные	двойные глухие	деревянные филенчатые, металлические ворота	штукатурка, побелка, покраска	+	+	+	+	-	+	лестница, отмостка
Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	А	железобетонный ленточный	кирпичные	кирпичные, гипсокартонные по металлическому каркасу	ж/б плиты	мягкая рулонная	бетонные, линолеумовые	двойные деревянные	деревянные филенчатые, металлические ворота	штукатурка, побелка, окраска, керамическая плитка, обои	+	+	+	+	-	+	лестница, отмостка
Пристрой	Г 19	бетонный	кирпичные	кирпичные	металлич.	мягкая рулонная	бетонные	-	металлические	покраска	+	-	-	-	-	-	отмостка
Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:	Ж, ж, ж1, Г8																
Котельная, здание подстанции	Ж	железобетонный ленточный	кирпичные	-	ж/б плиты	плоская совмещенная	бетонные	двойные глухие	деревянные филенчатые, металлические ворота	штукатурка, побелка, покраска	+	+	+	+	-	+	лестница, отмостка



Наименование по техническому паспорту БТИ	Лит. по т/п БТИ	Описание конструктивных элементов зданий									Наличие сантех. и эл/тех. Устройств						
		Фундаменты	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Оконные проемы	Дверные проемы	Отделка	Электр. освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	лифты	Вентиляция	Другое
Тамбур	ж	железобетонный	кирпичные	-	ж/б плиты	мягкая	бетонные	деревянные	деревянные	штукатурка	+	-	-	-	-	-	-
Дымовая труба	ж1	-	кирпичные	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здание подстанции	Г8	монолитные бетонные	металлические	-	металлич.	металлическая	бетонные	-	металлические ворота	-	+	-	-	-	-	-	отмостка



Характеристики земельных участков

№	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
1	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:235	4 793	26 981 234,90
2	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:236	18 917	106 503 088,34
3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:237	6 764	37 424 670,88
4	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:238	2 890	15 841 419,40
5	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:239	3 711	20 561 166,60
6	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:240	3 487	19 705 804,14
7	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:241	2 096	11 670 800,48
8	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:242	2 008	11 149 319,60
9	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:243	1 759	9 753 215,25
10	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:244	1 694	9 662 135,56
11	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:245	386	2 196 969,18
12	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:246	3 565	20 383 101,40
13	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:247	994	5 549 581,52
14	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:248	644	3 605 202,16
15	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:249	587	3 314 695,03
	ИТОГО:				54 295	304 302 404,44

Характеристика местоположения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность

Объект оценки расположен в Советском районе г. Казани, на ул. Халитова д.8, в промзоне, образуемой улицами Халитова, Журналистов, Ак.Арбузова и Сибирским трактом.

Ближайшие транспортные магистрали:

Ул. Журналистов: в 5-ти минутах ходьбы от объекта оценки.

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)

Ближайшие улицы: Халитова, Журналистов, Ак.Арбузова и Сибирский тракт.

Основные транспортные магистрали вблизи объекта оценки: улица Ак.Арбузова и Сибирский тракт.

Ближайшие заметные объекты: Казанский политехнический колледж, средняя общеобразовательная школа № 24, торговый комплекс Bigzur, торговый центр «Мега-Мебель», торгово-офисный центр «Мега-парк».

Деловую активность района можно охарактеризовать как среднюю: объект оценки располагается на территории промзоны, однако, район расположения объекта оценки постепенно превращается из чисто промышленного района в район смешанной промышленной и административной застройки. Активно сносятся либо реконструируются старые производственные здания, они заменяются современными складскими зданиями. На первых линиях дорог возникают офисные здания и центры оптовой торговли.

Положительные характеристики территории и объектов оценки:

- Хорошая транспортная доступность.
- Наличие ж/д ветки

Отрицательные характеристики территории и объектов оценки:

- Нет.

Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)

Застройка близлежащего окружения – средней плотности.

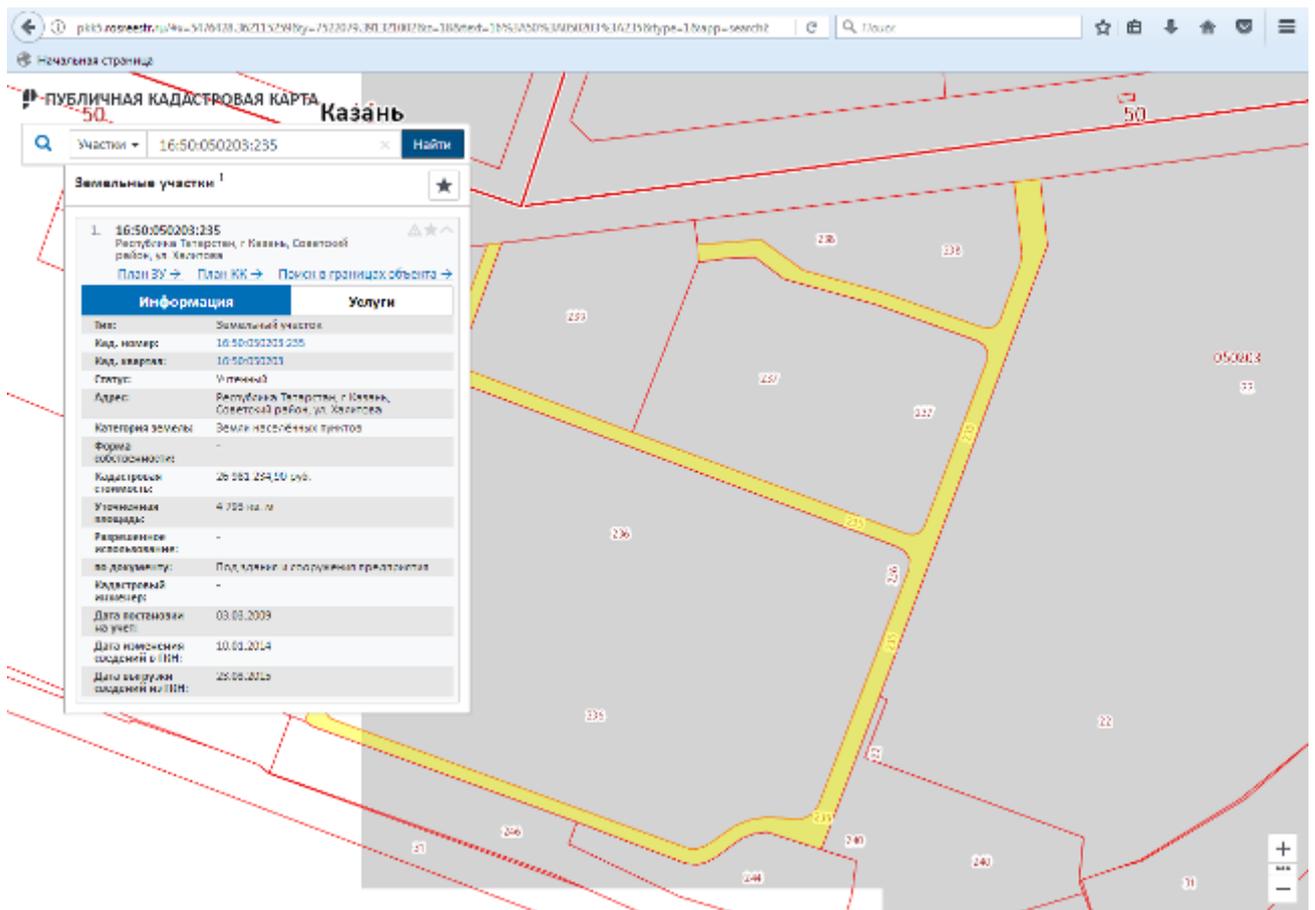
Социальная инфраструктура: развита слабо ввиду расположения в промзоне. Поблизости имеются заводские столовые, магазины стройматериалов..

Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом

Нет.

Данные интернет-сервисов Росреестра «Публичная кадастровая карта»
(<http://maps.rosreestr.ru/portalonline/>)

1. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:235, площадь 4793 кв.м
2. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:236, площадь 18917 кв.м
3. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:237, площадь 6764 кв.м
4. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:238, площадь 2890 кв.м
5. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:239, площадь 3711 кв.м
6. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:240, площадь 3487 кв.м
7. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:241, площадь 2096 кв.м
8. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:242, площадь 2008 кв.м
9. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:243, площадь 1759 кв.м
10. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:244, площадь 1694 кв.м
11. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:245, площадь 386 кв.м
12. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:246, площадь 3565 кв.м
13. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:247, площадь 994 кв.м
14. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:248, площадь 644 кв.м
15. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:249, площадь 587 кв.м



Публичная кадастровая карта

Участки: 16:50:050203:236

Земельные участки 1

1. 16:50:050203:236
Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халитова

План ЗУ → План ЖК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Код, номер:	16:50:050203:236
Код, квартал:	16:50:050203
Статус:	Учтеный
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халитова
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	100 500 039,74 руб.
Уточненная площадь:	18 917 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документам:	Подъездов и сооружений прилегающих
Кадастровый номер:	-
Дата постановки на учет:	05.05.2009
Дата изменения сведений в ЛРН:	10.01.2014
Дата выпуска сведений из ЛРН:	23.03.2015

Публичная кадастровая карта

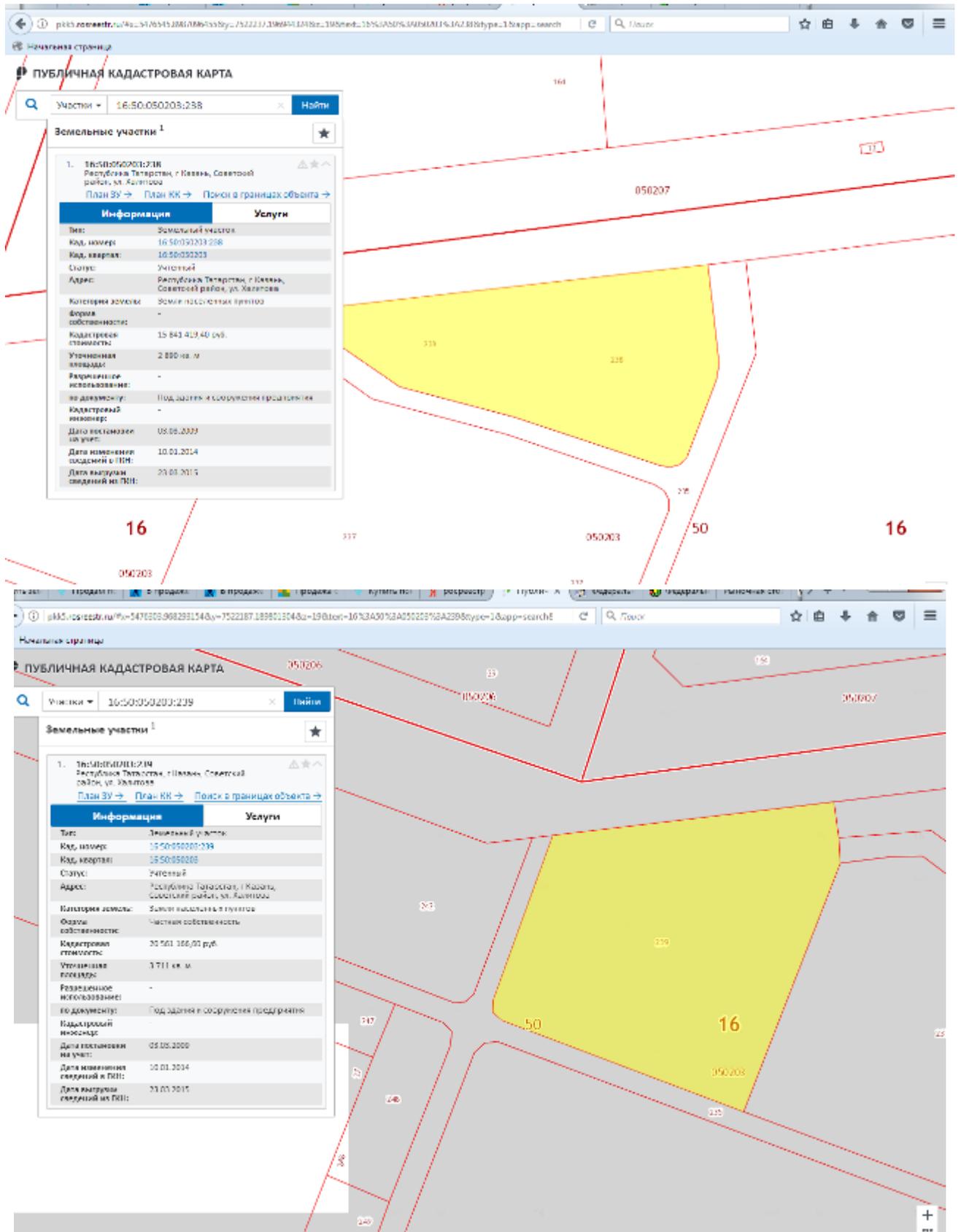
Участки: 16:50:050203:237

Земельные участки 1

1. 16:50:050203:237
Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халитова

План ЗУ → План ЖК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Код, номер:	16:50:050203:237
Код, квартал:	16:50:050203
Статус:	Учтеный
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халитова
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	37 424 670,88 руб.
Уточненная площадь:	6 784 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документам:	Подъездов и сооружений прилегающих
Кадастровый номер:	-
Дата постановки на учет:	05.05.2009
Дата изменения сведений в ЛРН:	10.01.2014
Дата выпуска сведений из ЛРН:	23.03.2015



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки: 16:50:050203:240

Земельные участки 1

- 16:50:050203:240
Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, м. Халитова

План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Код, номер:	16:50:050203:240
Код, квартал:	16:50:050203
Статус:	Учтеный
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халитова
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	19 705 804,14 руб.
Уточненная площадь:	3 487 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документам:	Под застройку и сооружение прудовых систем
Кадастровый номер:	-
Дата постановки на учет:	05.05.2009
Дата изменения сведений в ГРН:	09.09.2014
Дата выдачи сведений из ГРН:	23.03.2015

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

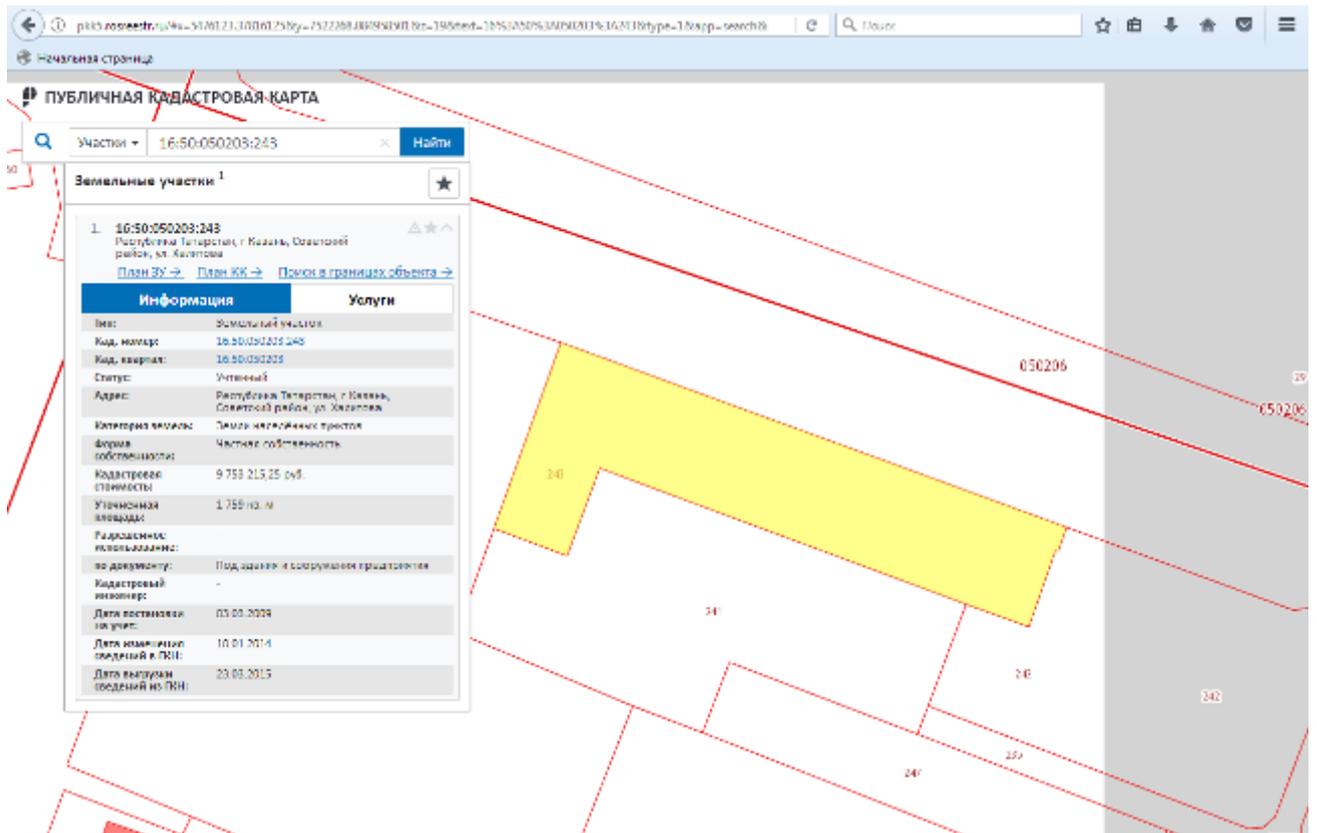
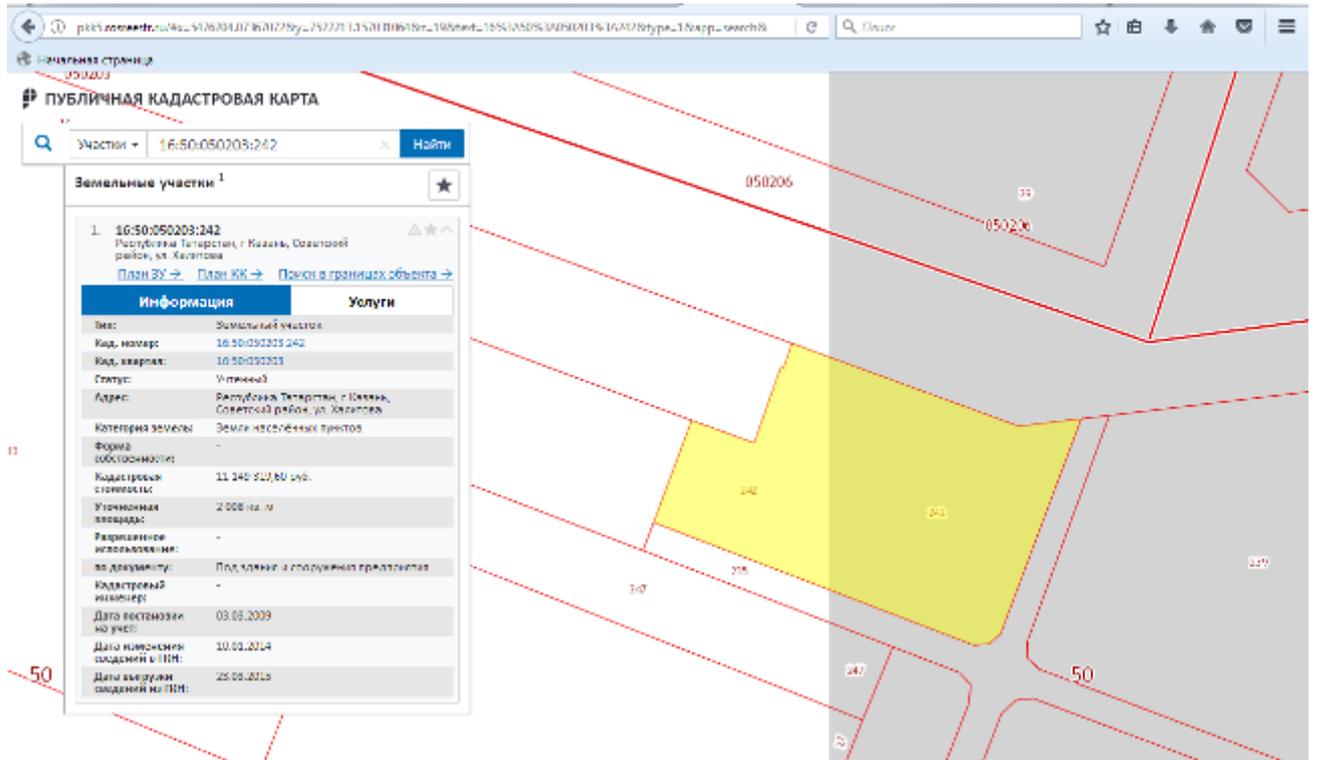
Участки: 16:50:050203:241

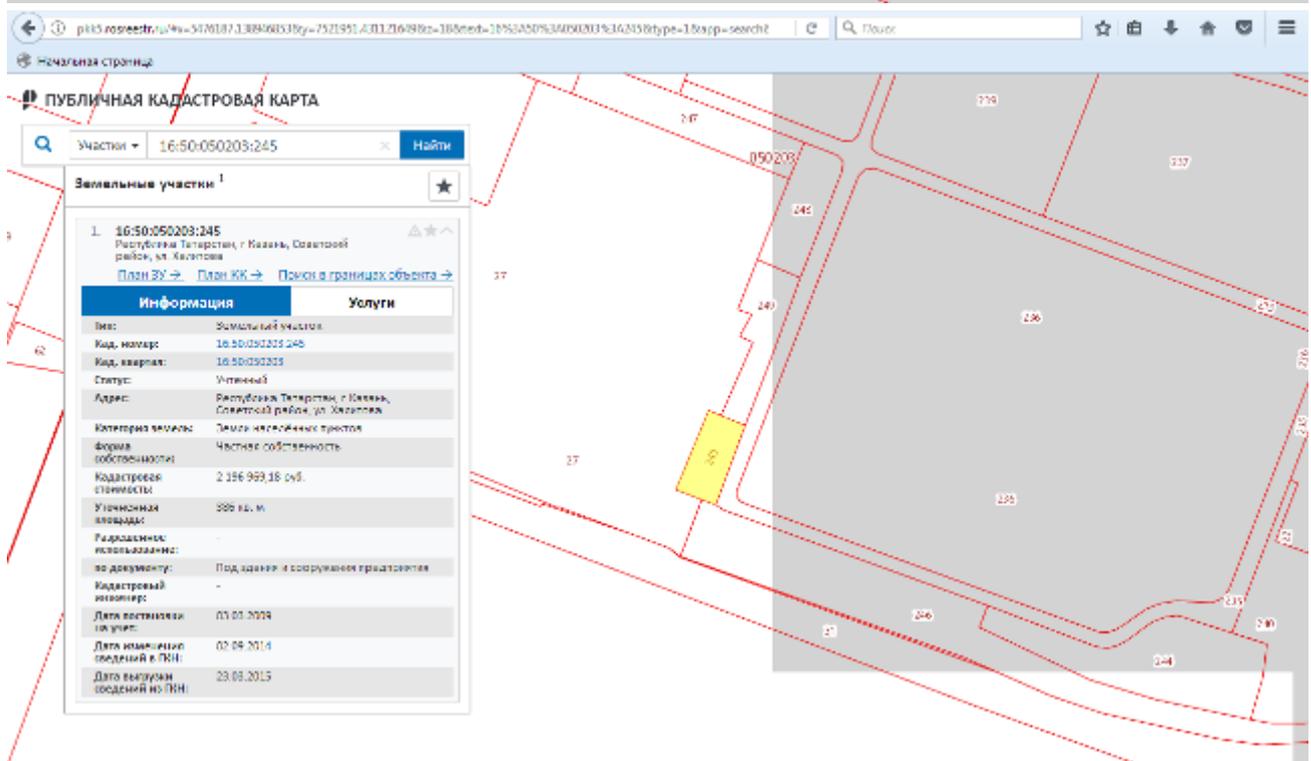
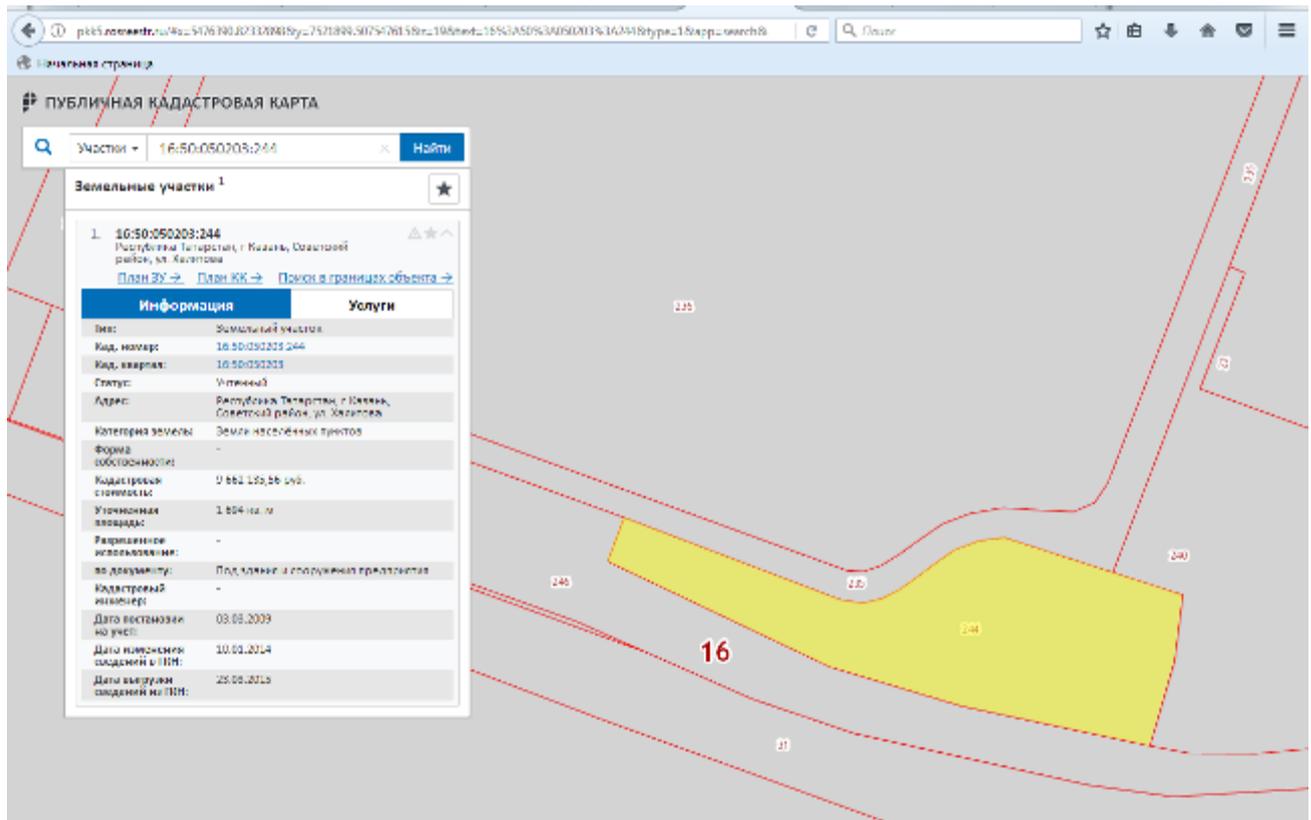
Земельные участки 1

- 16:50:050203:241
Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, м. Халитова

План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Код, номер:	16:50:050203:241
Код, квартал:	16:50:050203
Статус:	Учтеный
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халитова
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	11 670 801,16 руб.
Уточненная площадь:	2 056 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документам:	Под застройку и сооружение прудовых систем
Кадастровый номер:	-
Дата постановки на учет:	03.05.2009
Дата изменения сведений в ГРН:	10.01.2014
Дата выдачи сведений из ГРН:	23.03.2015





Скриншот 1: Земельный участок 16:50:050203:246

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Код, номер: 16.50.050203.246	
Код, квартал: 16.50.050203	
Статус: Ущербный	
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Заватова	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: -	
Кадастровая стоимость: 20 383 101,40 руб.	
Угловая площадь: 9 565 кв. м	
Планировочное использование: -	
по документам: Под данных и сооружений градостроения	
Кадастровый номер: -	
Дата постановки на учет: 03.05.2009	
Дата окончания сведений в ЕИС: 10.01.2014	
Дата вступления сведений в ЕИС: 23.01.2015	

Скриншот 2: Земельный участок 16:50:050203:247

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Код, номер: 16.50.050203.247	
Код, квартал: 16.50.050203	
Статус: Ущербный	
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Заватова	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: -	
Кадастровая стоимость: 5 548 381,52 руб.	
Угловая площадь: 594 кв. м	
Планировочное использование: -	
по документам: Под данных и сооружений градостроения	
Кадастровый номер: -	
Дата постановки на учет: 03.05.2009	
Дата окончания сведений в ЕИС: 10.01.2014	
Дата вступления сведений в ЕИС: 23.01.2015	



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки: 16:50:050203:248

Земельные участки 1

1. 16:50:050203:248
Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халилова

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	16:50:050203:248
Кад. квартал:	16:50:050203
Статус:	Участковый
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халилова
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 605 202,16 руб.
Уточненная площадь:	644 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Под здания и сооружения предприятия
Кадастровый индекс:	-
Дата постановки на учет:	03.03.2009
Дата изменения сведений в ЕГРН:	10.01.2014
Дата выгрузки сведений из ЕГРН:	28.03.2015

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки: 16:50:050203:249

Земельные участки 1

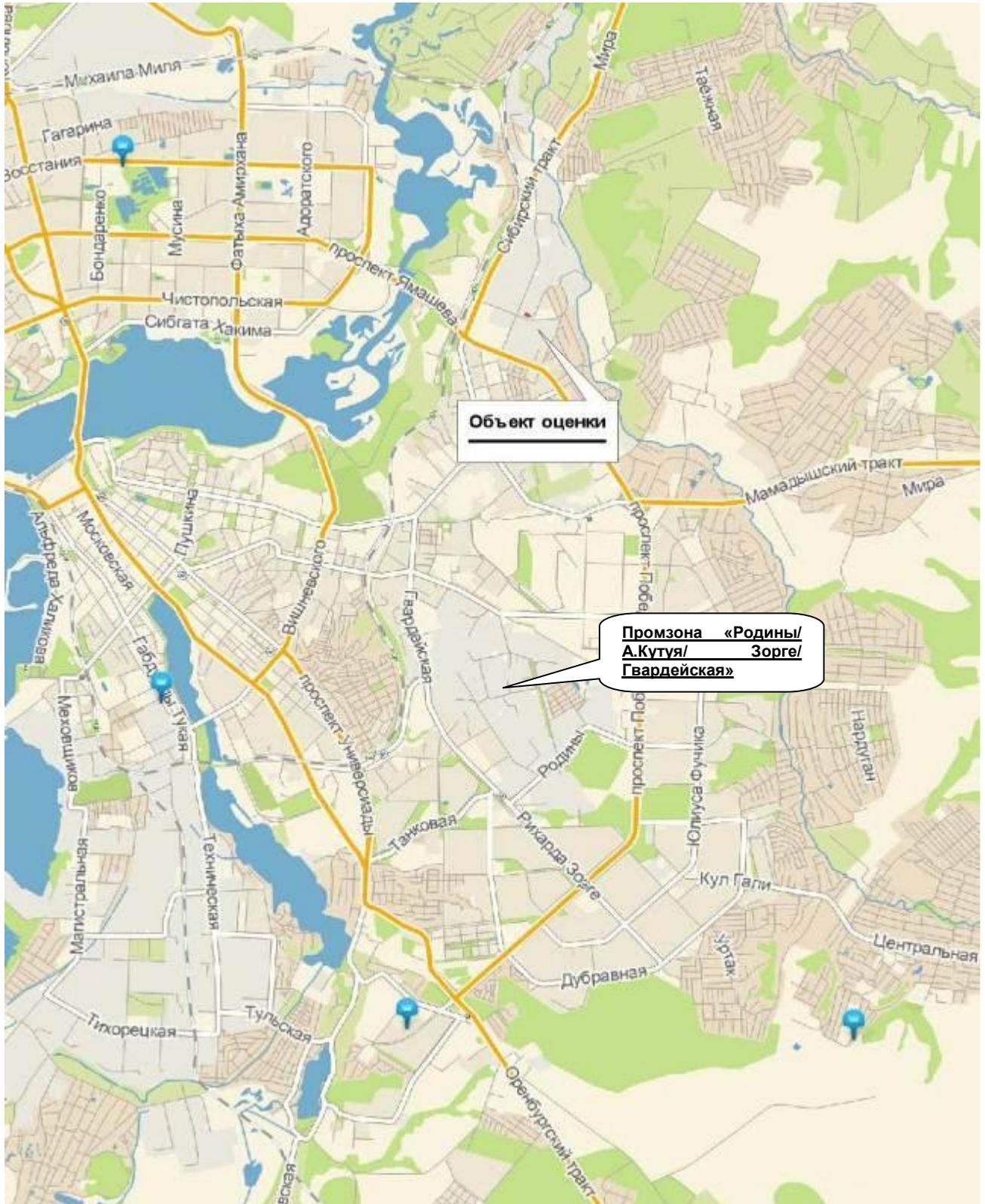
1. 16:50:050203:249
Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халилова

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	16:50:050203:249
Кад. квартал:	16:50:050203
Статус:	Участковый
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халилова
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	3 314 805,08 руб.
Уточненная площадь:	587 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Под здания и сооружения предприятия
Кадастровый индекс:	-
Дата постановки на учет:	03.03.2009
Дата изменения сведений в ЕГРН:	10.01.2014
Дата выгрузки сведений из ЕГРН:	23.05.2015

2.2. Расположение объекта оценки на карте

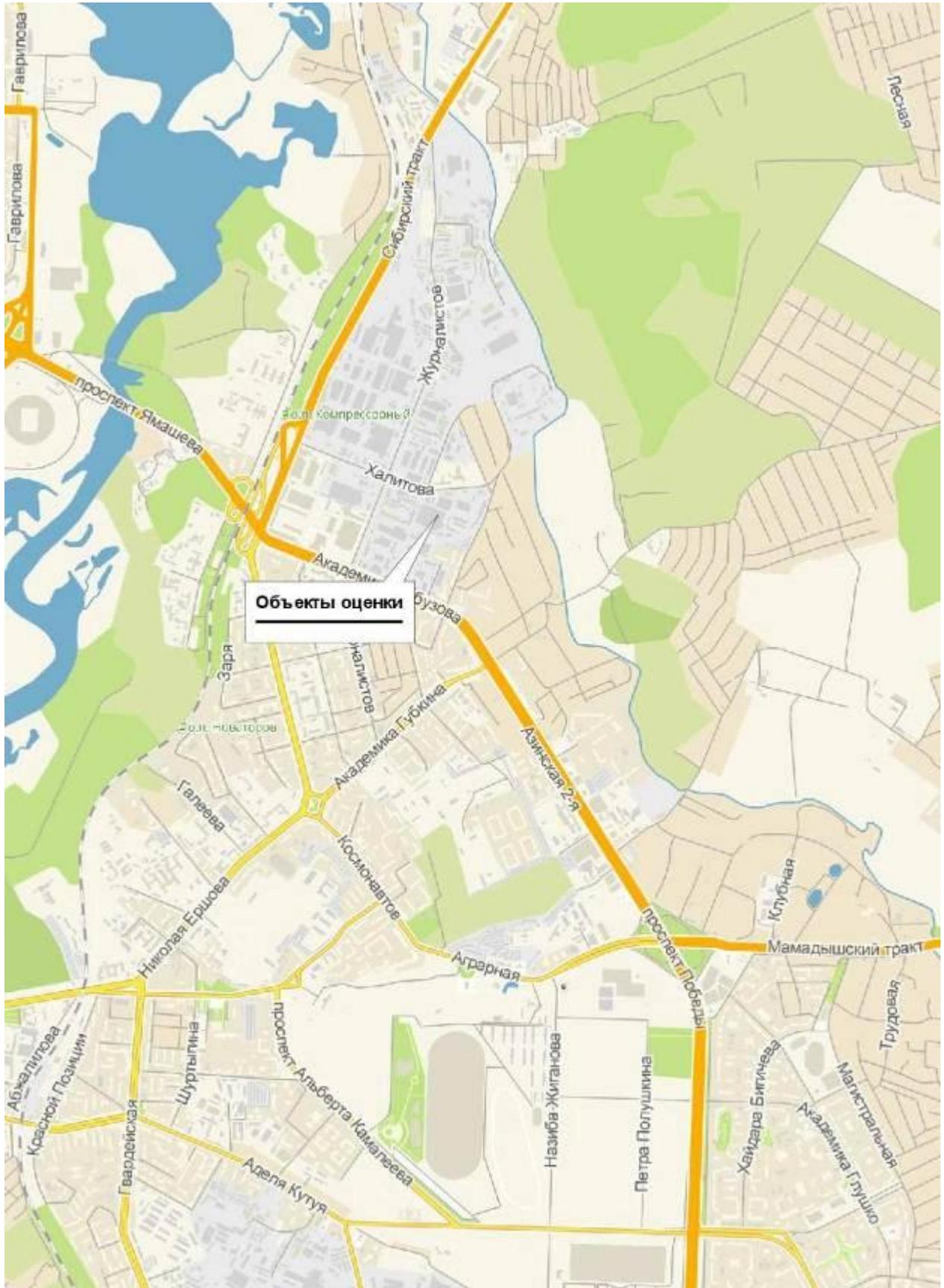


Источник: 2ГИС (www.2gis.ru).

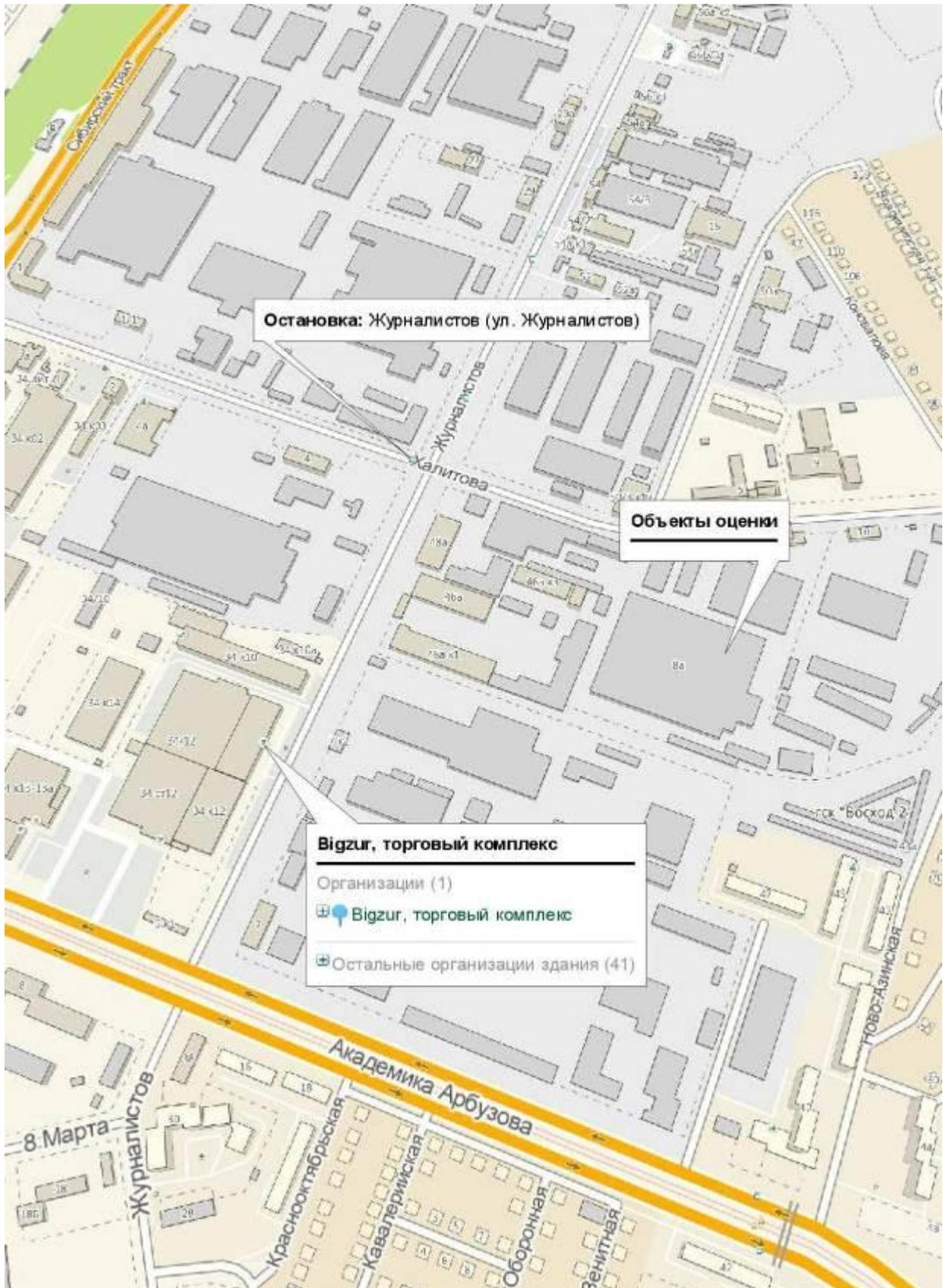


Источник: 2ГИС (www.2gis.ru).

Промзона, образованная улицами Халитова, Журналистов, Сибирским трактом – одна из наиболее престижных в г. Казани. Промышленная недвижимость, расположенная здесь – наиболее дорогая в городе. Еще одна похожая, заново развивающаяся промзона, также расположена в Советском районе г. Казани. Она образована улицами Родины, Аделя Кутуя, Зорге и Гвардейская.



Источник: 2ГИС (www.2gis.ru).

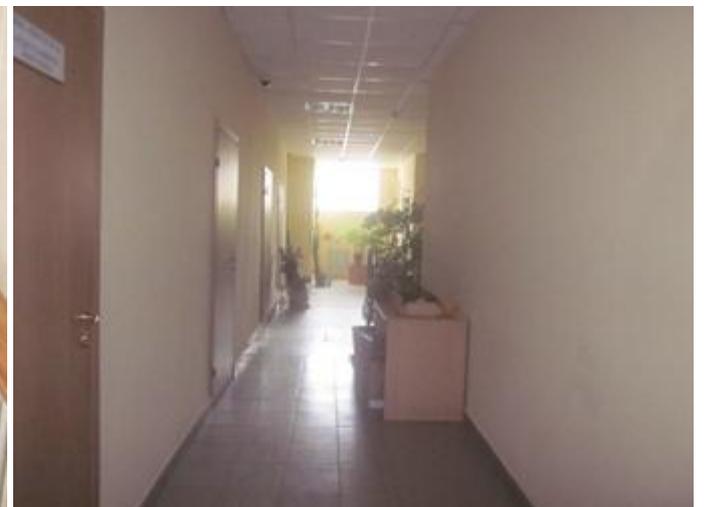
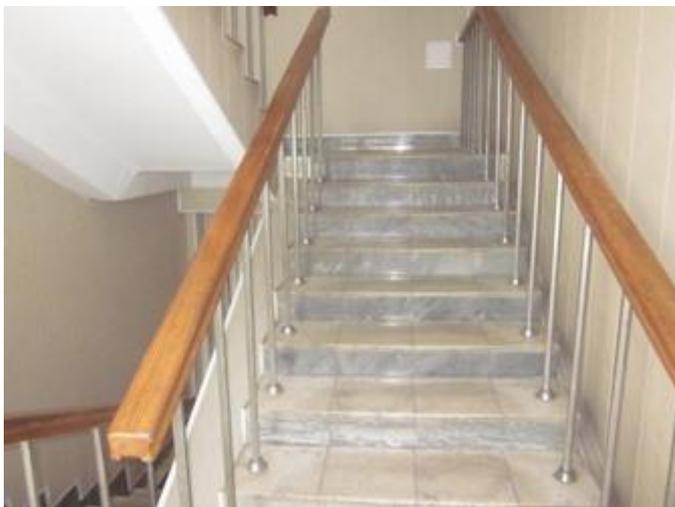


Источник: 2ГИС (www.2gis.ru).

2.3. Фотографии объекта оценки

Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 2890 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:238:

Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б







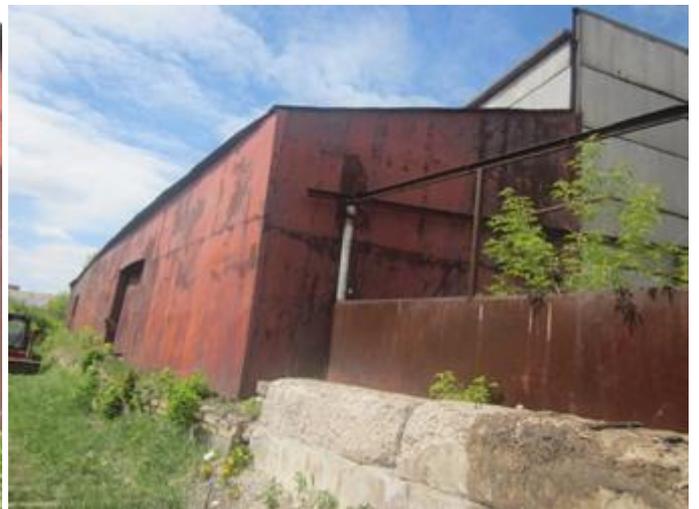
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 3487 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:240:

Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14





Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13





Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16





Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18



Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17





Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 2096 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:241

Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4





Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11; Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26





Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 2008 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:242

Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3





Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1









Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 1694 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:244

Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9





Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12





Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 587 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:249

Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7



Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.







Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 994 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:247

Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6



Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 6764 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:237

Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В





Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 4793 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:235

Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л



Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 3711 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:239

Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г



**Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8,
лит. Ж, Г8**



**Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит.
3, 31, 32**







Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 644 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:248

Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е





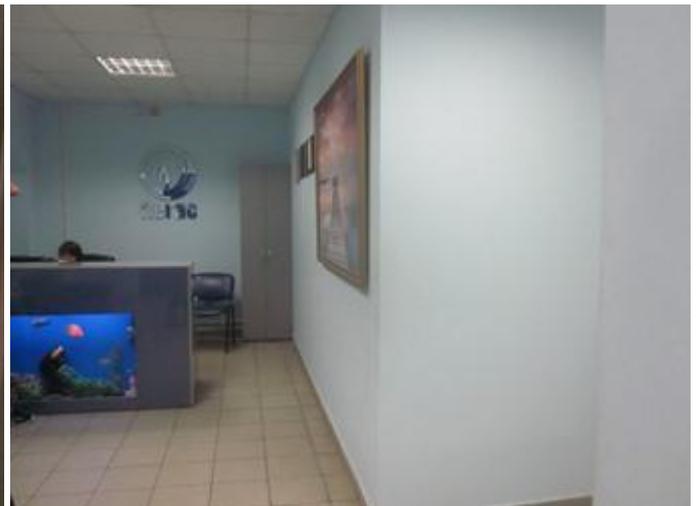
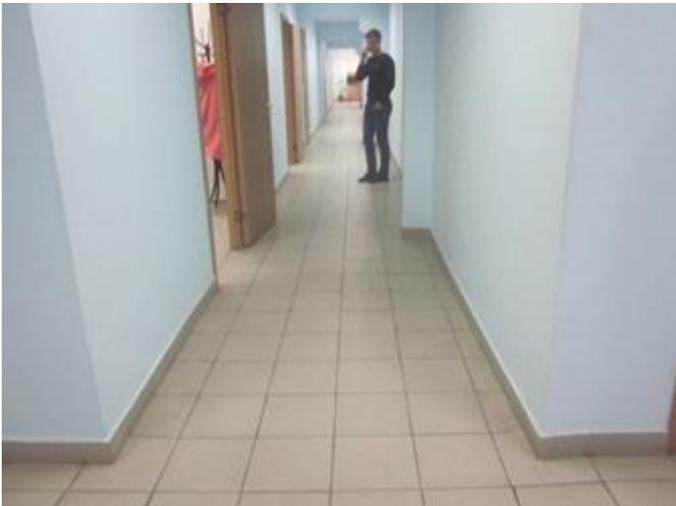
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 18917 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:236

Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19







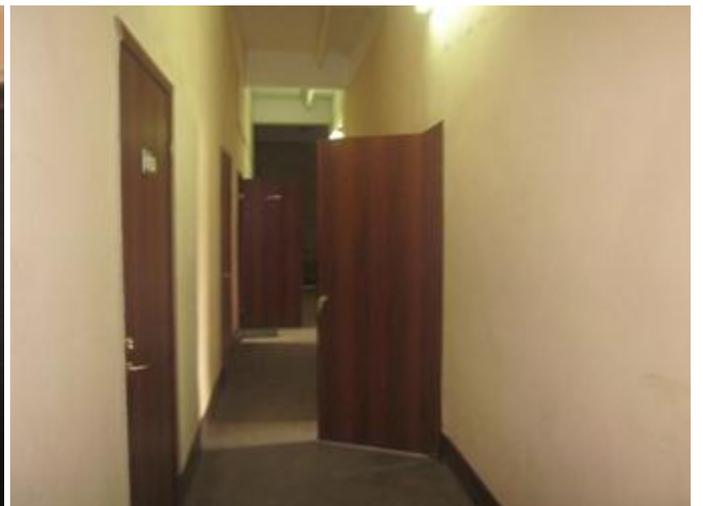






Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 2096 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:241

Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2 этажа №№ 12-26





Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 386 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:245





Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 3565 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:246



2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Согласно Федеральному стандарту № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

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

Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Обычно анализируется два варианта: ННЭИ земельного участка как условно незастроенного и ННЭИ существующих улучшений. Анализ ННЭИ земельного участка не проводился, так как земельный участок застроен по принципу ННЭИ.

Главные отличительные особенности объекта оценки:

- Расположение в развивающейся промзоне.
- Наличие коммуникаций.
- В окружении – административные, производственные и складские здания.
- Техническое состояние, конструктивные характеристики и уровень отделки соответствуют производственным зданиям среднего качества.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Вариантами использования недвижимости в данном случае служат следующие общие альтернативы:

- Торговое;
- Общественное питание;
- Административное;
- Производственное;

- Складское.

Рассмотрим компоненты наилучшего и наиболее эффективного использования с указанными вариантами:

Анализ факторов наилучшего использования

Фактор	Характеристика	Варианты использования
Законодательная разрешенность	Практически любое	Нежилое
Физическая осуществимость	Практически любое.	Нежилое
Финансовая осуществимость	Осуществимо практически любое из возможных направлений	Нежилое
Максимальная эффективность	Ставки аренды за торговые и административные площади существенно выше ставок аренды за производственные и складские помещения. Однако помещения, изначально предназначенные для производства придется реконструировать и заново отделать, чтобы была возможность использовать их по офисному либо торговому назначению. Вряд ли реконструкция и отделка оправдают себя. Поэтому мы полагаем, что для производственно-складских объектов оптимальным станет производственное либо складское использование. А для административного здание – административное использование.	Административное, производство, склад

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки могут быть представлены в форме следующей таблицы:

Результаты анализа наилучшего использования

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	Вывод о наиболее эффективном использовании
1.	Административное	+	+	+	+++
2.	Торговое	+	+	+	–
3.	Общественное питание	+	+	+	–
4.	Складское	+	+	+	+++
5.	Производственное	+	+	+	+++

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

Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

3.1 Этапы анализа рынка

Этап анализа	Реализация
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	<p>Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости:</p> <p>ВВП страны, региона: Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости</p> <p>Инфляция: Рост инфляции – рост стоимости недвижимости</p> <p>Кредитные ставки: Рост кредитных ставок – снижение стоимости.</p> <p>Разрешения на застройку, объемы строительства: Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости</p> <p>Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости.</p> <p>Описание макроэкономической и социальной динамики, описание региона расположения объекта оценки приведены в разделах 3.2-3.5</p>
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	Сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемая недвижимость: административно-производственно-складская недвижимость (в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта оценки).
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	См. разделы 3.5, 3.7.
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	См. раздел 3.6.
Основные выводы	См. раздел 3.8.

Этап анализа	Реализация
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	

3.2. Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика)

Хотя реальные зарплаты населения показали в 2016 году рост, доходы продолжили снижаться, следует из годового отчета Росстата. В целом экономика падала, но есть и точки роста – грузооборот, сельское хозяйство и промышленность.

В 2016 году большинство макроэкономических показателей падали, однако наметились несколько точек роста, среди которых сельское хозяйство и промышленность. Такой вывод можно сделать на основании опубликованных Росстатом сведений о социально-экономическом положении в стране по итогам прошедшего года.

В 2016 году продолжил снижаться оборот розничной торговли: он упал на 5,2%, составив 28,1 трлн руб. Падение замедлилось: годом ранее розничные продажи снизились на 10% по сравнению с 2014-м. Потребительская активность – именно ее традиционно считают основным критерием подъема или падения экономики в целом – прежде зависела от динамики реальных зарплат населения, но теперь эта тенденция прервалась, так как люди предпочитают не тратить заработанное, а копить, отмечали ранее Минэкономразвития и Центробанк.

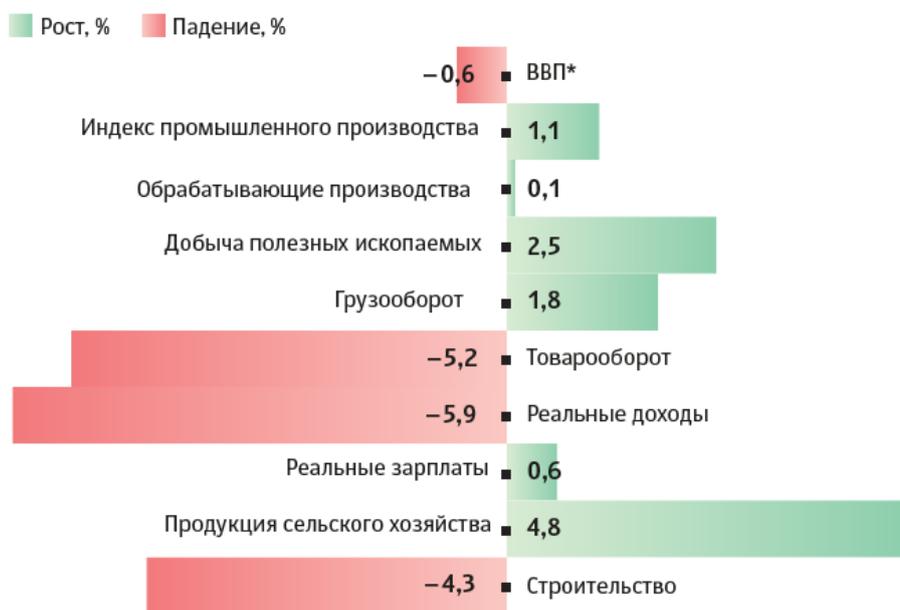
Мало кто ожидал, что падение потребительской активности будет таким существенным, говорит экономист «ВТБ Капитала» по России и СНГ Александр Исаков. Но причины – не в склонности к сбережениям, считает он: весь год доля накоплений в доходах населения падала. Сокращение товарооборота связано с «затяжным ужесточением условий розничного кредитования и продолжающейся долговой разгрузкой домохозяйств», объясняет экономист.

В прошедшем году выросли реальные зарплаты. Они увеличились на 0,6% по сравнению с 2015 годом, хотя еще годом ранее рухнули на 9%. Еще более устойчивую динамику показывают номинальные зарплаты, выросшие на 7,7% (в 2015 году рост составил 5,1%). Однако более точные выводы о благосостоянии российских граждан можно сделать на основе данных о реальных доходах, которые учитывают сведения не только о зарплатах, но и о доходах от собственности, социальных выплатах и так далее, а также об обязательных платежах вроде налогов и платы за ЖКХ. Доходы граждан падают уже три года – по итогам 2016-го они снизились на 5,9%, при этом ситуация выглядит хуже по сравнению с прошлым годом, когда они также сократились, но только на 3,2% (впрочем, тогда Росстат не учитывал данные по Крыму и Севастополю).

Динамика реальных доходов, скорее всего, развернется и окажется ближе к данным по реальным зарплатам уже зимой, прогнозирует Исаков. В январе пенсионерам выдадут единовременную выплату 5 тыс. руб., в феврале произойдет индексация (на 5,4%), обосновывает он. Вслед за доходами, по его мнению, повысится и потребительская активность.

Если данные, дающие представление о благосостоянии россиян, по-прежнему показывают отрицательную динамику, то такие макроэкономические показатели, как промышленность и сельское хозяйство, растут. Индекс промышленного производства, в 2015 году упавший на 3,4%, в прошедшем году вырос на 1,1%. Наибольший вклад в это внесли положительные тенденции в добыче полезных ископаемых (плюс 2,5%). Однако в 2017 году ситуация развернется в обратную сторону из-за сокращения добычи нефти, о котором договорилась ОПЕК, указывает Исаков. Ростом отметились и два других промышленных сектора – обрабатывающие производства (всего плюс 0,1%) и производство и распределение электроэнергии, газа и воды (плюс 1,5%).

Что росло и падало в российской экономике в 2016 году



* по прогнозу социально-экономического развития из закона о бюджете на 2017–2019 годы

Источник: Росстат, прогноз социально-экономического развития

© РБК, 2017

Сельское хозяйство выросло на 4,8%, но это не стало неожиданностью: оно показывало положительную динамику и по итогам 2015 года, а в 2016 году в России был собран рекордный урожай зерна. Позитивные тенденции показал и грузооборот транспорта (плюс 1,8%), считающийся хорошим индикатором делового цикла.

Росстат пока не публикует данные по ВВП за 2016 год, приводя в годовом отчете только данные за первые три квартала. По прогнозу социально-экономического развития, на основе которого верстался бюджет на следующие три года, падение экономики в 2016-м должно составить 0,6%, а уже год спустя она должна выйти на рост (плюс 0,6%). Безработица остается на низких уровнях (5,3%, или 4,2 млн человек, в декабре). По итогам 2016 года общая численность безработных сократилась на 0,5% (годом ранее выросла на 7,4%), говорится в отчете Росстата

Источник информации: <http://www.rbc.ru/economics/25/01/2017/5888c8a59a79472b71819811>

3.3. Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)

Республика Татарстан

Татарстан расположен в месте слияния двух крупнейших рек Волги и Камы и служит своего рода мостом между европейской и азиатской частью России.

Республика по площади (67,8 тыс.кв.км) больше таких европейских стран как Бельгия или Нидерланды и примерно равна Ирландии.

В Татарстане веками вместе проживают татары (53,2%) и русские (39,7%), чуваша и удмурты, мордва и марийцы, украинцы и башкиры - всего 173 национальности, 3,8 млн. человек.

Татарстан - динамично развивающийся регион, успехи которого базируются на прочной основе экономической стабильности. Республика известна в России и за рубежом как центр нефтедобычи и нефтехимии, производитель всемирно известных грузовиков КАМАЗ и вертолетов МИ, один из лидеров российского сельскохозяйственного производства.

Являясь местом встречи цивилизаций, символическим «перекрестком» религиозных и культурных традиций Востока и Запада, Азии и Европы, Татарстан накопил богатейший опыт межэтнического и межконфессионального согласия. Опираясь на него, республика развивает свои контакты с миром, выстраивает торговые, научные и культурные связи.

Казань - столица Татарстана

Столица республики - город Казань с населением свыше 1,1 млн. человек. В 2005 году Казань праздновала свое тысячелетие. Более 40% населения города - молодежь, в городе действует около 40 вузов, в том числе отметивший свое 200-летие Казанский университет, получивший в 2009 году статус федерального, а также Казанский национальный исследовательский технический университет им.А.Н.Туполева и Казанский национальный исследовательский технологический университет.

В преддверии проведения в Казани крупных международных спортивных мероприятий - XXVII Всемирной летней Универсиады 2013 г., Чемпионата мира по водным видам спорта 2015 г. и матчей Чемпионата мира по футболу 2018 г. активно развивается инфраструктура города.

Татарстан - исторический регион

Расположенный на пересечении торговых путей Татарстан исторически был призван выполнять роль политического и торгово-экономического центра.

Душой и сердцем тысячелетнего города является Казанский Кремль, включенный в список «Всемирного наследия» ЮНЕСКО.

Болгар, столица раннефеодального государства Волжской Булгарии, овеян легендами и связан с принятием ислама булгарами - предками казанских татар, расцветом государства Волжской Булгарии в XIII-XIV вв.

В живописном устье реки Свияги расположен остров-град Свияжск - уникальный исторический и архитектурно-художественный комплекс второй половины XVI-XX века. После основания в 1551 году города и монастырей он несколько веков был общероссийской православной святыней.

Кроме Казани, свой тысячелетний юбилей отметила и Елабуга, город уникальной купеческой архитектуры XIX в., сохранивший до наших дней свой неповторимый облик и уникальный ландшафт.

Культура

Знаковыми мероприятиями культурной жизни республики являются крупные международные фестивали: оперный им. Ф.И.Шляпина, фестиваль классического балета им. Р.Нуриева, фестиваль современной музыки «Европа-Азия» и фестиваль татарской песни имени Рашита Вагапова. Ежегодно осенью в Казани проходит Международный фестиваль мусульманского кино. С 2008 г. ежегодно в Казани проходит музыкальный фестиваль «Сотворение мира».

В Татарстане свыше сотни музейных учреждений. Посещаемость постоянных экспозиций и выставок музеев превышает 1,7 млн. человек.

Религии

Традиционными для республики конфессиями являются ислам и православие. В Татарстане также представлены католицизм, протестантство, иудаизм и другие конфессии.

Соблюдение баланса интересов двух крупных конфессий и равенства всех религий перед законом лежит в основе межконфессионального согласия в республике.

В Татарстане реализуется масштабный проект по одновременному восстановлению памятников истории и культуры, религиозных святынь - древнего города Болгар и острова-града Свияжск.

Панорама Казанского Кремля, где мечеть Кул Шариф и Благовещенский Собор обрамлены древними крепостными стенами, стала своеобразным символом Татарстана, узнаваемым во всем мире.

Спорт

Развитие спорта, как профессионального, так и массового, является приоритетным направлением в республике.

Команды Татарстана по разным видам спорта неоднократно завоевывали титулы чемпионов России, выигрывали кубки страны, добивались высоких результатов на международных состязаниях. Достижения футбольного клуба «Рубин», хоккейного клуба «Ак Барс», мужской команды «Синтез» по водному поло, волейбольной команды «Зенит-Казань», команды мастеров по хоккею на траве «Динамо-Казань», баскетбольного клуба «УНИКС» привели к признанию Казани спортивной столицей России.

На олимпиаде в Пекине Татарстан был представлен 12 спортсменами, которые завоевали 5 медалей, в том числе - 3 золотые.

Источник информации: <http://tatarstan.ru>.

3.4. Тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2016 году

В 2016 году в Республике Татарстан, несмотря на сохранение геополитической напряженности и режима санкций, по основным макроэкономическим показателям наблюдалась стабильная положительная динамика, превышающая среднероссийские тенденции. Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской



Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству и объему инвестиций в основной капитал – 3 место, промышленному производству и строительству – 5 место. На протяжении последних лет Татарстан стабильно входит в число наиболее привлекательных для инвестирования регионов, что обусловлено сочетанием высокого инвестиционного потенциала и низкого инвестиционного риска. Два года подряд Республика Татарстан занимает первое место по результатам Национального рейтинга состояния инвестиционного климата регионов Российской Федерации, разработанного АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов». Передовое законодательство, современная инновационная инфраструктура и активная государственная поддержка обеспечили формирование в республике инновационной системы и благоприятных условий для постоянного наращивания инновационной активности. Как результат в 2016 году Татарстан занял первое место в рейтинге инновационного развития субъектов Российской Федерации. По итогам года темп роста валового регионального продукта республики составил, по оценке, 102,5% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Объем валового регионального продукта в 2016 году достиг 1 944,1 млрд. рублей. На общеэкономическую динамику позитивное влияние оказали промышленность, сельское хозяйство, строительство.

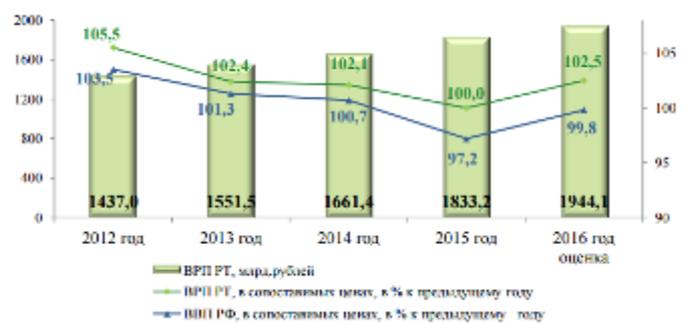
Объем валового регионального продукта на душу населения в 2016 году, по оценке, составил 501,4 тыс.рублей, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 5,6%.

Промышленность. В 2016 году сохранилась положительная динамика промышленного производства, при этом наблюдалось ускорение темпов роста относительно предыдущих лет.

По итогам 2016 года индекс промышленного производства составил 103,5% к уровню 2015 года, объем отгруженной продукции – 1 966,5 млрд. рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 104,3% к уровню 2015 года, обрабатывающих производствах – 102,5%, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 105,8%.

В обрабатывающих производствах рост наблюдался в производстве нефтепродуктов (100,3% к уровню 2015 года), химическом производстве (102,8%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (105,8%), производстве транспортных средств и оборудования (104,3%), производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (118,8%), металлургическом производстве (100,8%), пищевой промышленности (105,3%), целлюлозно-бумажном производстве (124,9%), обработке древесины и производстве изделий из дерева (129,1%), текстильном и швейном производстве

Динамика ВРП Республики Татарстан и ВРП Российской Федерации



Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг и индекс производства по видам деятельности



Динамика инвестиций в основной капитал



(104,9%), производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (115,9%). При этом отрицательная динамика наблюдалась в производстве машин и оборудования (97,2% к уровню 2015 года), производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (84,0%). По итогам 2016 года производство удобрений минеральных и химических увеличилось в 2 раза к уровню 2015 года, грузовых автомобилей – на 29,1%, легковых автомобилей – на 14,5%, холодильников и морозильников бытовых – на 24,3%, электроэнергии – на 4,4%, дизельного топлива – на 10,8%, бензина прямогонного – на 9,9%, полимеров этилена – на 4,3%, каучуков синтетических – на 3,7%. Добыча нефти возросла на 4,3%. При этом наблюдалось снижение объемов производства топочного мазута на 24,3% к уровню 2015 года, бензина автомобильного – на 12,3%, стальных труб – на 7,6%, шин, покрышек и камер резиновых – на 6,6%. В структуре промышленности доля обрабатывающих производств увеличилась на 0,5 процентных пункта к уровню 2015 года и составила 70,9%. При этом удельный вес добычи полезных ископаемых снизился на 0,4 процентных пункта и составил 22,5%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – на 0,1 процентных пункта (6,6%). О дальнейшей диверсификации структуры промышленности свидетельствует рост удельного веса машиностроения на 1 процентный пункт (с 20,2% в 2015 году до 21,2% в 2016 году), пищевой промышленности – на 0,8 процентных пункта (с 8,5 до 9,3%), на 0,2 процентных пункта химии (с 14 до 14,2%) и производства резиновых и пластмассовых изделий (с 4,1 до 4,3%).

Инвестиции. Повышение конкурентоспособности экономики республики тесно связано со значительными объемами привлекаемых инвестиций. На протяжении последних лет Татарстан стабильно входит в число наиболее привлекательных для инвестирования регионов, что обусловлено сочетанием высокого инвестиционного потенциала и низкого инвестиционного риска. Благодаря проводимой в Республике Татарстан работе, по итогам 2016 года объем инвестиций в основной капитал достиг 642,5 млрд. рублей, темп роста в сопоставимых ценах сохранился на уровне 2015 года.

Доля собственных средств предприятий и организаций за 2016 год в общем объеме инвестиций в основной капитал составила 66,4% (в 2015 году – 67,3%). Удельный вес привлеченных средств составил 33,6% (в 2015 году – 32,7%). Из привлеченных средств на бюджетные средства приходится 10,8%, на кредиты банков – 11% от общего объема инвестиций в основной капитал. Строительство По итогам 2016 года объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 286,6 млрд.рублей, или 101,1% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Объем ввода в действие жилых домов сохранился на уровне 2015 года и составил 2 406,5 тыс.кв.метров.



Сельское хозяйство. 2016 год был успешным для сельского хозяйства – объем сельскохозяйственной продукции составил 238,6 млрд.рублей, или 105,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.

Производство продукции растениеводства выросло на 8,3% к уровню 2015 года, продукции животноводства – на 1,6%. По итогам года сельхозпредприятиями республики намолочено 4,4 млн. тонн зерна, произведено 2,3 млн. тонн сахарной свеклы. Валовой сбор овощей открытого и закрытого грунта составил 400,9 тыс. тонн. По результатам 2016 года республика занимает 1 место в России по производству молока, 4 место – по мясу на убой. В хозяйствах всех категорий республики надоено 1 770,4 тыс. тонн молока (101% к уровню 2015 года), произведено 484,3 тыс. тонн скота и птицы на убой (103,3% к 2015 году).



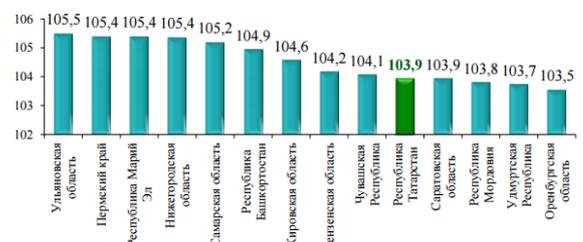
Внешнеторговый оборот. Республика Татарстан является активным участником внешнеэкономической деятельности Российской Федерации, по объемам внешнеторгового оборота стабильно занимая 5 место среди субъектов Российской Федерации и 1 место в Приволжском федеральном округе. Вместе с тем, геополитическая ситуация и введение санкционных ограничений крайне негативно повлияли на динамику внешнеторгового оборота республики. В 2016 году показатель уменьшился по сравнению с 2015 годом на 15,3% и составил 11,9 млрд.долл. США. Экспорт товаров снизился на 19,2% и составил 9,25 млрд.долл. США. При этом импорт товаров увеличился на 1,4%, составив 2,69 млрд.долл. США. Отмечалось положительное сальдо внешнеторгового баланса Республики Татарстан – 6,6 млрд. долларов США, однако по сравнению с 2015 годом сальдо внешнеторгового баланса снизилось на 2,2 млрд. долларов США что обусловлено сокращением экспорта.



Потребительский рынок. В 2016 году в республике сохранялась невысокая потребительская активность. Оборот розничной торговли составил 801,6 млрд.рублей, или 98,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Сдерживающим фактором увеличения оборота розничной торговли является относительно невысокий уровень платежеспособного спроса населения. Снижение уровня доходов населения усугубилось высоким уровнем кредитной нагрузки. Также на сокращение



Индексы потребительских цен регионов Приволжского федерального округа в декабре 2016 года к декабрю 2015 года, в %



потребительской активности сказывается перераспределение структуры расходов населения в сторону увеличения сбережений. Вклады населения в кредитных организациях по состоянию на 1 января 2017 года увеличились с начала 2016 года на 29,3 млрд.рублей (на 9,3%) и составили 344,3 млрд.рублей (на 01.01.2016 – 315,0 млрд.рублей).

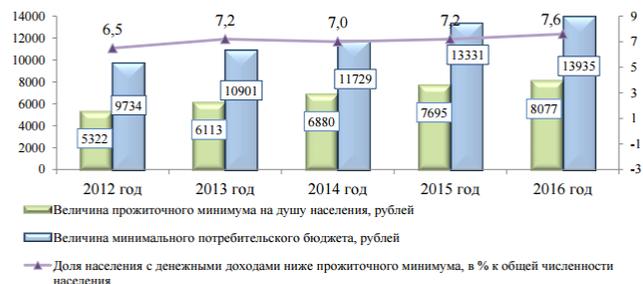
Оборот общественного питания в 2016 году составил 37,7 млрд.рублей, или 99,6% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Населению Республики Татарстан оказано платных услуг на 267,3 млрд.рублей, или 98% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимали коммунальные (17,7%), транспортные (17,6%) и бытовые (15,7%) услуги, услуги связи (10,1%) и образования (9,8%). Рост потребительских цен с начала года (декабрь 2016 года к декабрю 2015 года) составил 103,9%, что на 6,8 процентных пункта ниже, чем в предыдущем году и на 1,5 процентных пункта ниже среднероссийского значения. При этом рост цен на продовольственные товары составил 103,3%, непродовольственные – 104,1%, платные услуги населению – 104,7%.

Среди регионов Приволжского федерального округа по росту цен в потребительском секторе Республика Татарстан занимает 10 место. Минимальный рост установлен в Оренбургской области (103,5%), максимальный в Ульяновской области (105,5%).

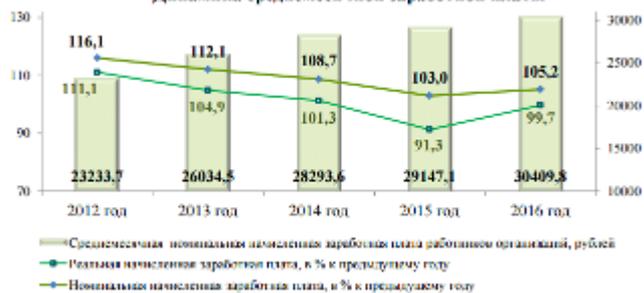
Уровень жизни. В 2016 году наблюдался сдержанный рост показателей уровня жизни населения. Денежные доходы на душу населения составили 32 909,3 рубля в месяц и увеличились по сравнению с уровнем 2015 года на 2,3%. Реальные денежные доходы снизились на 2,6%. Покупательная способность населения (соотношение среднедушевых денежных доходов населения и прожиточного минимума на душу населения) составила 4,07 набора товаров и услуг (в 2015 году – 4,18).

Стоимостная величина прожиточного минимума на душу населения в 2016 году составила 8 077 рублей в месяц и увеличилась по сравнению с 2015 годом на 5,0%, минимальный потребительский бюджет составил 13 935 рублей с ростом на 4,5%. Доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в

Динамика изменения величины прожиточного минимума, минимального потребительского бюджета и доли населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума



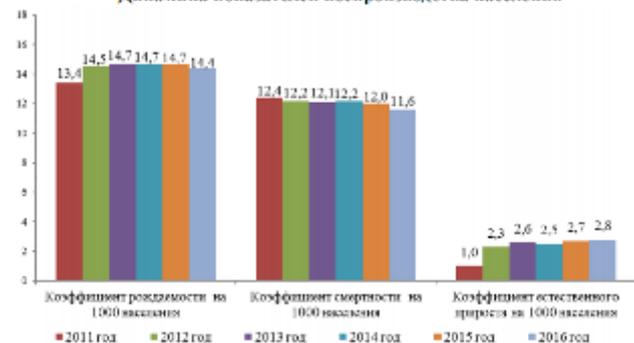
Динамика среднемесячной заработной платы



Динамика показателей занятости населения



Динамика показателей воспроизводства населения



2016 году оценивается на уровне 7,6% от общей численности населения республики.

Средняя начисленная заработная плата работающих на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в 2016 году составила 30 409,8 рубля и увеличилась по сравнению с уровнем 2015 года на 5,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги, составила 99,7%. По размеру среднемесячной заработной платы в 2016 году Татарстан в рейтинге среди субъектов Российской Федерации занимал 28 место, среди регионов Приволжского федерального округа – 2 место (после Пермского края). Демография В демографической ситуации республики в течение 2016 года сохранялась позитивная тенденция превышения числа родившихся над числом умерших. В 2016 году в республике родились 55 853 человека, коэффициент рождаемости составил 14,4 на 1000 человек населения, что меньше уровня 2015 года (14,7 на 1000 человек населения). Вместе с тем коэффициент умерших по итогам 2016 года составил 11,6 на 1000 человек населения, что несколько ниже уровня предыдущего года (12 на 1000 человек населения). Коэффициент младенческой смертности в 2016 году снизился на 11,7% и составил 5,3 случая на 1000 родившихся живыми (в 2015 году – 6,0). Естественный прирост населения в 2016 году составил почти 11 тыс. человек (10 959 человек), коэффициент естественного прироста – 2,8 на 1000 человек населения, что обусловлено превышением рождаемости над уровнем смертности.

Рынок труда В настоящее время ситуация на рынке труда Республики Татарстан характеризуется как относительно стабильная благодаря проведению эффективной государственной политики в области занятости населения. Реализация мероприятий государственной программы Республики Татарстан «Содействие занятости населения Республики Татарстан на 2014 – 2020 годы» способствовала снижению уровня безработицы в республике. С 2009 года уровень общей безработицы в республике снизился в 2,2 раза, уровень регистрируемой безработицы – в 3,9 раза. На 01.01.2017 на учете в центрах занятости населения был зарегистрирован в качестве безработных 14581 человек. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,71% численности рабочей силы республики (на 01.01.2016 – 0,8%) (в среднем по России – 1,2%, по Приволжскому федеральному округу – 1%).

Источник информации: http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_896065.pdf

3.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Казани

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани

тыс.руб. за кв.м

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно- складские помещения
Авиастроительный	30-60 (мин.25, макс.100)*	30-70 (мин.25, макс.100)*	7-12 (макс.20)*
Вахитовский	45-90 (макс.100)*	50-100 (макс.200)*	12-19
Кировский	30-70 (макс.100)*	30-65 (мин.25, макс.100)*	10-19 (макс.30)*
Московский	40-70 (макс.100)*	40-100 (макс.150)*	13-18 (макс.30)*
Ново-Савиновский	40-70 (макс.100)*	40-100 (макс.150)*	15-21
Приволжский	45-70 (макс.100)*	45-90 (макс.100)*	10-17 (макс.20)*
Советский	35-80 (макс.100)*	40-100 (макс.140)*	15-22 (макс.57)*

*информация по единичным сделкам

мин. – минимальная цена
макс. – максимальная цена

Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г. Казани

руб. за 1 кв.м в месяц

Наименование района г. Казани	Диапазон арендных ставок		
	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	350-500	400-600 (макс.1000)*	150-200 (макс.400)*
Вахитовский	500-900 (макс.1300)*	650-1000 (макс.1500)*	170-220
Кировский	400-600	450-600 (макс.1500)*	150-200 (макс.300)*
Московский	400-700 (макс.1000)*	500-1000 (макс.1400)*	150-300 (макс.400)*
Ново-Савиновский	500-800 (макс.1100)*	650-1000 (макс.2000)*	150-300
Приволжский	400-700	500-800 (макс.1300)*	100-250
Советский	450-700	500-1000 (макс.1300)*	130-250 (макс.400)*

*информация по единичным сделкам
макс. – максимальная цена

Мониторинг цен на земельные участки коммерческого использования в г. Казани

Наименование района г. Казани	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 (макс.18)*
Кировский	7,25-12,4	5-8	1,5-3,5	1,3-10 (макс.18)*
Московский	8-10	5-18	3-5	1,9-5 (макс.6,6)*
Ново-Савиновский	9,3-11,7	6-20	3-5	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
макс. – максимальная цена

Источник информации: Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.01.2017 г., разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан».

3.6. Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости

Влияние на стоимость коммерческой недвижимости оказывают следующие факторы:

- Класс и категория недвижимости.
- Месторасположение и целевое использование.
- Доступность объекта (удобство выезда на ближайшие магистрали, парковка)
- Функциональные возможности площадей (телефонные линии, инженерное обеспечение, вентиляция, кондиционирование, охрана)
- Техническое состояние объекта
- Площадь объекта
- Уровень внутренней отделки
- Профессионально управляющий состав и сервисное обслуживание
- Эксплуатация и комплексное управление зданием
- Системы безопасности
- Инфраструктура объекта

Ценообразующие факторы для промышленной недвижимости

Рассмотрим наиболее важные ценообразующие факторы – факторы, по которым были произведены основные корректировки цен аналогов при применении сравнительного подхода для расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости, а также при применении доходного подхода при обосновании рекомендуемой для оцениваемой недвижимости ставки аренды:

- **Площадь объекта недвижимости.**

Стоимость больших площадей (свыше 1000 кв.м) также обычно дешевле в пересчете на 1 кв.м стоимости стандартных производственно-складских площадей (100 кв.м.).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены производственно-складского объекта площадью 1000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м	0,79	0,81	0,80

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{1000 \text{ кв.м}}{100 \text{ кв.м}} \right)^{-0,1} = 0,8$$

Коэффициент (-0,1) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Корр. = \left(\frac{x_{\text{оо}}}{x_{\text{А}}} \right)^{-0,1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки;

$x_{\text{А}}$ – площадь аналога.

- **Обеспеченность железнодорожной веткой.** Стоимость недвижимости производственно-складского назначения, обеспеченных железнодорожной веткой, выше стоимости недвижимости без такой ветки на 15%. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеет место следующая шкала корректировок на наличие ж/д ветки производственно-складской недвижимости:

Показатель	Среднее
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с ж/д веткой к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,15

- **Наличие коммуникаций.** Согласно обзору рынка аренды индустриальной недвижимости Московской области по итогам 2011 года от компании Swiss Appraisal Russia стоимость аренды (а равно и стоимость продажи) индустриальной недвижимости зависит от обеспеченности коммуникациями следующим образом:
 - объект индустриальной недвижимости, обеспеченный только отоплением и электричеством, будет сдаваться в аренду по ставке, составляющей 1,1563 от ставки за схожий объект, обеспеченный исключительно электричеством;
 - объект индустриальной недвижимости, обеспеченный всеми коммуникациями, будет сдаваться в аренду по ставке, составляющей 1,3125 от ставки за схожий объект, обеспеченный только электричеством.
- **Наличие грузоподъемных механизмов.** Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) продажа/аренда промышленных зданий, необеспеченных грузоподъемными механизмами, при прочих равных условиях дешевле в среднем на 11%.
- **Техническое состояние.** Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеет место следующая шкала корректировок на техническое состояние производственно-складской недвижимости:

Объект-аналог → Объект оценки ↓	Требует ремонта	Удовлетворительное состояние	Современный ремонт
Требует ремонта	1,00	0,69	0,55
Удовлетворительное состояние	1,44	1,00	0,80
Современный ремонт	1,81	1,25	1,00

- **Конструктивные характеристики.** Здания с металлическими стенами или стенами из сэндвич-панелей несколько дешевле каменных (кирпичных, бетонных) зданий.
- **Назначение помещений.** Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) стоимость офисных объектов, расположенных на территории промбазы, выше стоимости за производственно-складских площади, в 1,54 раза
- **Месторасположение.** Недвижимость на окраине города стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в центре города, недвижимость в малых городах стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в крупных городах. Разница цен может достигать десятков раз.

Ценообразующие факторы для земельных участков производственно-складского использования

- **Площадь участка.**

Обычно считается, что при прочих равных условиях стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости (здания, земельного участка) с большей площадью **ниже**, чем стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости с меньшей площадью (т.н. «эффект масштаба»). При этом, конечно же, полная стоимость объекта недвижимости с большей площадью выше стоимости объекта недвижимости с меньшей площадью.

Стоимость больших площадей (свыше 10 га) также обычно дешевле в пересчете на 1 га стоимости стандартных участков.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Среднее
Отношение удельной цены участка под индустриальную застройку площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,8

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{100000 \text{ кв.м}}{10000 \text{ кв.м}} \right)^{-0,1} = 0,80$$

Коэффициент (-0,10) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле



$$Корр. = \left(\frac{x_{oo}}{x_A} \right)^{-0,1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

x_{oo} – площадь объекта оценки;

x_A – площадь аналога.

- **Обеспеченность железнодорожной веткой.**

Стоимость земельных участков производственно-складского назначения, обеспеченных железнодорожной веткой, выше стоимости участков без такой ветки на 16%. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеет место следующая шкала корректировок на наличие ж/д ветки производственно-складской недвижимости:

Показатель	Среднее
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с ж/д веткой к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,16

- **Месторасположение.** Недвижимость на окраине города стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в центре города, недвижимость в малых городах стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в крупных городах. Разница цен может достигать десятков раз.



3.7. Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой

Продажа производственно-складской недвижимости

№	Адрес (г.Казань):	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Коммуникации	Тех. Сост.	Ж/д ветка	Источник информации	Контакты
1	ул. Бухарская, 5а	43 000 000	991,9	43 351	Все коммуникации	Хорошее	Нет	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2151928	Владислав , тел. 7 (987) 290-53-79
2	ул. Халитова, 15	180 000 000	3 409,0	52 801	Все коммуникации	Хорошее	Есть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv.m_848861728	Агентство недвижимости «МЕГАЛИТ» 221-67-89
3	ул. Родины, 7, корп. 7	55 000 000	1 650,0	33 333	Все коммуникации	Удовл.	Нет	http://agentstvo-m2.ru/object/1649583	Николай 8(927) 039-29-85
4	ул. Техническая д.10	60 000 000	2 865,0	20 942	Все коммуникации	Удовл.	Нет	http://kazan.cian.ru/sale/commercial/147664244/	Денис, 8(843) 214-94-88
5	ул. Бухарская д. 4а	100 000 000	3 134,0	31 908	АБК -все коммуникации, склады - электричество	Удовл.	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_na_zu_06_ga_1182409718	221-67-89
6	ул. Автосервисная 33	49 000 000	15 117,2	3 241	все коммуникации (9870 кв.м.)	удовл.	Нет	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-148559071	АН Империя 216-33-36
7	ул. Набережная д.4	10 550 000	1 296,6	8 137	все коммуникации (1077,6 кв.м.)	хорошее	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1077.6_m_817368642	Денис, т. (843) 214-94-88
8	ул. Восстания, 100 к205	11 000 000	1 500,0	7 333	Все коммуникации	хорошее/удовл.	Есть	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-145471503	АН Юрцентр. 216-33-36
9	ул. Автосервисная 28	25 000 000	5 400,0	4 630	все коммуникации (4390 кв.м.)	хорошее	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_783523657	тел. +7 927 039-29-85
10	ул.Тэцевская д.32/2	42 000 000	3 200,0	13 125	частично	удовл.	Нет	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-169894658	RentalProperty Management 89051234721
11	ул.Тэцевская д.1	70 000 000	3 638,0	19 241	есть	удовл.	Нет	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-147610292	РОСТ-недвижимость 89050201519
12	пр-т Ямашева д.36а	47 990 000	1 863,0	25 760	есть	удовл.	Нет	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-170775615	ФБК UpLot 89872901090
13	ул.Техническая д.23А	110 000 000	4 361,0	25 224	есть	удовл.	рядом	http://kazan.cian.ru/sale/commercial/14601478/	АН ООО «ГРАФСКИЙ» 89272942544
14	ул.Восстания, 100	11 000 000	500,0	22 000	есть	удовл.	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_s_ar_endatorami_714709162	Денис, т. (843) 214-94-88
15	ул. Алебастровая, 11	33 500 000	1 660,0	20 181	есть	удовл.	Нет	http://www.beboss.ru/kn/kzn/970741	АН Юрцентр. 216-33-36
16	ул Адмиралтейская, 3к26	55 000 000	2 929,2	18 776	частично	удовл.	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_ili_skladskoe_pomeschenie_2929_m_859408983	АН Империя 216-33-36
17	ул.Восстания, 100	185 000 000	10 000,0	18 500	частично	удовл.	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_10000_m_prom_naznachenie_762486036	Денис, т. (843) 214-94-88

Продолжение таблицы



№	Адрес (г.Казань):	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Коммуникации	Тех. Сост.	Ж/д ветка	Источник информации	Контакты
18	ул.Аделя Кутуя д.94	62 000 000	2 700,0	22 963	частично	хор/ удовл.	рядом	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2700_m_873013793	ПАО «Тимер Банк» 89172740446
19	ул Архангельская, 14. корп. 4	30 000 000	1 500,0	20 000	частично	удовл.	нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_845987181	АН "Родные стены" 89276733044
20	ул.Левченко д.9	190 550 000	11 000,0	17 323	частично	удовл.	есть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_11000_m_666963687	Рамзия 89053151398

Согласно анализу предложений по продаже на рынке производственно-складских баз в Казани ценовой диапазон составляет от 3 241 до 52 801 руб. за 1 кв.м.

В соответствии с данными мониторинга рынка производственно-складской недвижимости в Казани представлен более узкий диапазон цен – от 7 000 до 22 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложения 14 500 рублей за 1 кв.м.

Продажа земельных участков

№	Адрес (г.Казань)	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Возможное использование земли	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Техническая 23А	5 658	21 011 348	3 714	Производство	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki_uchastok_56.6_sot_promnaznacheniya_814246553	Rental Property Management 89872977741
2	ул. Южно-Промышленная, уч.3	3 400	6 150 000	1 809	Промышленные объекты, производство, склад	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki_uchastok_34_sot_promnaznacheniya_899446665	8-904-668-21-47
3	ул. Автосервисная 6	17 084	16 000 000	937	Производство	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-163490998	АН "МегаЛит" 89600489640
4	ул. Техническая 23А	13 192	54 004 652	4 094	Производство / офисы	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-166638323	Rental Property Management 225-66-66
5	ул. Южно-Промышленная уч.3	14 817	17 500 000	1 181	Производство	3 228	Денис 89872977741
6	ул. Тэцевская д.10	19 000	15 000 000	789	Производство	https://kazned.ru/note/250229#contactsBlock250229	АН "МегаЛит" 89600489640
7	ул.Беломорская, д.69А	7 713	24 900 000	3 228	Производство	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki_uchastok_77_sot_promnaznacheniya_843833959	Элком-дом 89033050005
8	п.Новониколаевский, ул.Центральная, д.4	3 500	4 865 000	1 390	Производство	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki_uchastok_35_sot_promnaznacheniya_682564507	ООО "Индустриальный парк "М-7" 89871874028
9	ул.Техническая .33	4 030	10 000 000	2 481	Производство / офисы	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki_uchastok_40.3_sot_promnaznacheniya_869817553	Собственник 89803031012
10	ул.Михаила Миля	7 000,0	17 000 000	2 429	Производство, склад	https://kazned.ru/note/kazan_prodzha_uchastki_70s_302703	221-67-76
11	ул.Тэцевская, д.10	20 000,0	28 000 000	1 400	Производство, склад	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki_uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1095328069	8-953-498-70-36
12	ул.Техническая, 50	1 000,0	2 200 000	2 200	Производство, склад	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki_uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1115953724	8-927-249-10-56

Согласно анализу предложений по продаже земельных участков под производственное назначение, расположенных в Казани, ценовой диапазон составляет от 789 до 3 714 руб. за 1 кв.м.



В соответствии с данными мониторинга рынка коммерческой недвижимости в Казани представлен более узкий диапазон цен – от 1 500 до 4 000 руб. за 1 кв.м. Средневзвешенная цена предложения 2 750 рублей за 1 кв.м.

Аренда производственно-складской недвижимости

№	Адрес (г.Казань):	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь, кв.м	Коммуникации	Тех. Сост.	Расположение	Назначение	Источник информации	Контакты
1	ул.Халигова, 15	350	1 696	Электроосвещение, отопление	Хорошее	1 линия	Склад, пр-во	http://reportal.ru/nedvizhimost/kommercheskaja/arenda/sklady/177310.html	ЗАО Мера Айрат, телефон: +7 (917) 274-51-89
2	ул.Халигова, д.8	250	200	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_900220309	8-987-213-46-26
3	ул.Халигова, д.8	250	880	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_880_m_900222832	8-987-213-46-26
4	ул.Халигова, 1	300	от 150 до 600	Электроосвещение, отопление	Хорошее	1 линия	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_ot_150_do_600_m2_673017091	8-917-252-17-34

Согласно анализу предложений по аренде объектов производственно-складского назначения, расположенных в районе расположения объекта оценки, ставки аренды составляют от 250 до 350 руб. за 1 кв.м. в мес.

В соответствии с данными мониторинга рынка коммерческой недвижимости в Казани диапазон ставок аренды производственно-складской недвижимости – от 150 до 300 руб. за 1 кв.м. в мес. Средневзвешенная ставка аренды составляет 225 рублей за 1 кв.м. в мес.

3.8. Основные выводы из анализа рынка

Рынок производственно – складской недвижимости в Казани достаточно развит. Однако, сделки происходят нечасто.

Согласно анализу предложений по продаже на рынке производственно-складских баз в Казани ценовой диапазон составляет от 3 241 до 52 801 руб. за 1 кв.м.

В соответствии с данными мониторинга рынка производственно-складской недвижимости в Казани представлен более узкий диапазон цен – от 7 000 до 22 000 руб. за 1 кв.м. Средневзвешенная цена предложения 14 500 рублей за 1 кв.м. Наиболее важными ценообразующими факторами при этом являются местоположение недвижимости, наличие отопление, наличие железнодорожной ветки.

Основная мотивация сделок – приобретение объектов недвижимости для ведения бизнеса, организации производства и складирования.

Согласно анализу предложений по продаже земельных участков под производственное назначение, расположенных в Казани, ценовой диапазон составляет от 789 до 3 714 руб. за 1 кв.м.

В соответствии с данными мониторинга рынка коммерческой недвижимости в Казани представлен более узкий диапазон цен – от 1 500 до 4 000 руб. за 1 кв.м. Средневзвешенная цена предложения 2 750 рублей за 1 кв.м.

Наиболее важными ценообразующими факторами при этом являются местоположение участка, наличие железнодорожной ветки.

Ставки аренды производственно-складской недвижимости в районе расположения объектов оценки составляют 250 - 350 руб. за 1 кв.м. в мес.

Ликвидность производственной недвижимости можно оценить как среднюю. Для недвижимости данного сектора характерно небольшое количество потенциальных покупателей и средние сроки экспозиции продаваемых на рынке объектов.

Часть 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

4.1. Теоретическая часть

Основные понятия и определения

Стоимость

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Оценка права собственности

Оценка проводилась для права доверительного управления на земельные участки и здания и сооружения, расположенные на этих участках.

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником,

права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Принципы оценки недвижимости

Принципы, основанные на представлении пользователя

1. **Полезность** (utility) – способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте в течение данного периода времени.
2. **Замещение** (substitution) – разумный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью. Сходным с принципом замещения является понятие «альтернативных издержек» – это то, что потеряет инвестор, отказавшись от альтернативных вариантов вложения средств и инвестируя именно в данный объект. Этот принцип лежит в основе трех подходов в оценке стоимости: затратного, сравнительного и доходного.
3. **Ожидание** (anticipation) – инвестор вкладывает средства в объект сегодня, т.к. ожидает от объекта получения потока доходов в будущем. Оцениваемая стоимость – это текущая стоимость всех будущих доходов.

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями

1. **Остаточная продуктивность** (surplus productivity) земельного участка – чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того, как оплачены расходы на менеджмент, труд и эксплуатацию капитала, т.е. факторы производства.
2. **Вклад** (предельная продуктивность) (contribution, marginal productivity) – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта, или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.
3. **Возрастающие и уменьшающиеся доходы** (increasing and decreasing returns) – по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако после достижения определенной точки общая отдача хотя и растет, однако уже замедляющимися темпами.
4. **Сбалансированность** (пропорциональность) (balans, proportionality) – максимальный доход от объекта можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.
5. **Экономическая величина** (economic size) – количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.
6. **Экономическое разделение** (economic division) – имеет место, если права на недвижимую собственность могут быть разделены на два или более имущественных интереса, в результате чего возрастает общая стоимость объекта (напр., физическое разделение – земля на отдельные участки; разделение по времени владения – различные виды аренды и др.; разделение по праву пользования – лицензии на использование)

Принципы, связанные с рыночной средой

1. **Зависимость** (dependency) – стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.
2. **Соответствие** (contormity) – в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.
3. **Предложение и спрос** (supply and demand). Взаимодействие предложения и спроса определяет цены.
4. **Конкуренция** (competition) – когда доходы на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.
5. **Изменение** (change) – стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени, т.к. объекты постоянно изнашиваются, среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) (highest and best use) – это синтез принципов всех трех групп, которые были рассмотрены ранее.

Понятие наилучшего и оптимального использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперемнны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

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

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

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

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

Подразумеваем, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. **Физическая возможность** – физическая возможность наилучшего и оптимального использования рассматриваемого объекта.

2. **Допустимость с точки зрения законодательства** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Описание процесса оценки

В соответствии с МСФО, для определения справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости, применяются 3 фундаментальных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

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

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

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

В рамках каждого подхода может существовать несколько методов оценки. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках каждого из подходов обычно применяют какой-либо один из методов.

Каждый из примененных подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода, которые расценены как наиболее надежные.

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:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
3. физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
4. транспортная доступность;
5. 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:

1. условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
2. условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
3. 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.);
4. 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.

Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка земельного участка

5.1 Характеристики земельного участка

№	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.
1	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:235	4 793	26 981 234,90
2	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:236	18 917	106 503 088,34
3	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:237	6 764	37 424 670,88
4	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:238	2 890	15 841 419,40
5	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:239	3 711	20 561 166,60
6	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:240	3 487	19 705 804,14
7	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:241	2 096	11 670 800,48
8	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:242	2 008	11 149 319,60
9	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:243	1 759	9 753 215,25
10	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:244	1 694	9 662 135,56
11	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:245	386	2 196 969,18
12	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:246	3 565	20 383 101,40
13	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:247	994	5 549 581,52
14	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:248	644	3 605 202,16
15	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский р-н, ул.Халитова	Земли населенных пунктов	Под здания и сооружения предприятия	16:50:050203:249	587	3 314 695,03
	ИТОГО:				54 295	304 302 404,44

5.2 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.

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. стоимости земельных участков должны быть известна заранее, что противоречит условиям нашей задачи 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 баз 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 «промышленных» 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 практически отсутствуют, метод капитализации земельной ренты 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 подходит для незастроенных участков.

Метод фактически предлагает рассчитать NPV инвестиционного проекта по освоению земельного участка. Освоение участка заключается в строительстве и дальнейшей продаже (либо сдаче в аренду) объекта недвижимости либо группы объектов недвижимости. При расчете стоимости инвестиционного проекта предполагается отсутствие первоначальных инвестиций в покупку участка, поэтому NPV инвестиционного проекта укажет максимальную стоимость, которую можно заплатить за участок не сделав проект убыточным.

Данный метод можно применить в том случае, если удастся точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для уже существующих 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 противном случае метод может выродиться в своеобразное «гадание на кофейной гуще», поскольку оценщику невозможно точно, в разумные сроки и неся разумные затраты установить какие именно разрешения и на каких именно условиях могут быть получены для участка. Отметим также высокую чувствительность модели оценки по данному методу к малейшим изменениям значений основных параметров: себестоимость строительства 1 кв.м объекта недвижимости,

площадь объекта недвижимости, запланированная к строительству, сроки строительства, прогнозная цена продажи объекта недвижимости (необходимо спрогнозировать цены на недвижимость через 1-3 года), время экспозиции при продаже, ставка дисконтирования. Стоимость участка – это фактически разность между ценой продажи и ценой строительства (приведенная к текущей дате). Это разность между большими числами. Небольшие колебания уменьшаемого и вычитаемого приводят к очень большим относительным колебаниям разности. Поэтому даже небольшие, казалось бы несущественные, ошибки во входных параметрах приводят к большой погрешности при определении стоимости участка.

На наш взгляд, в данном случае условия для применения метода предполагаемого использования 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.



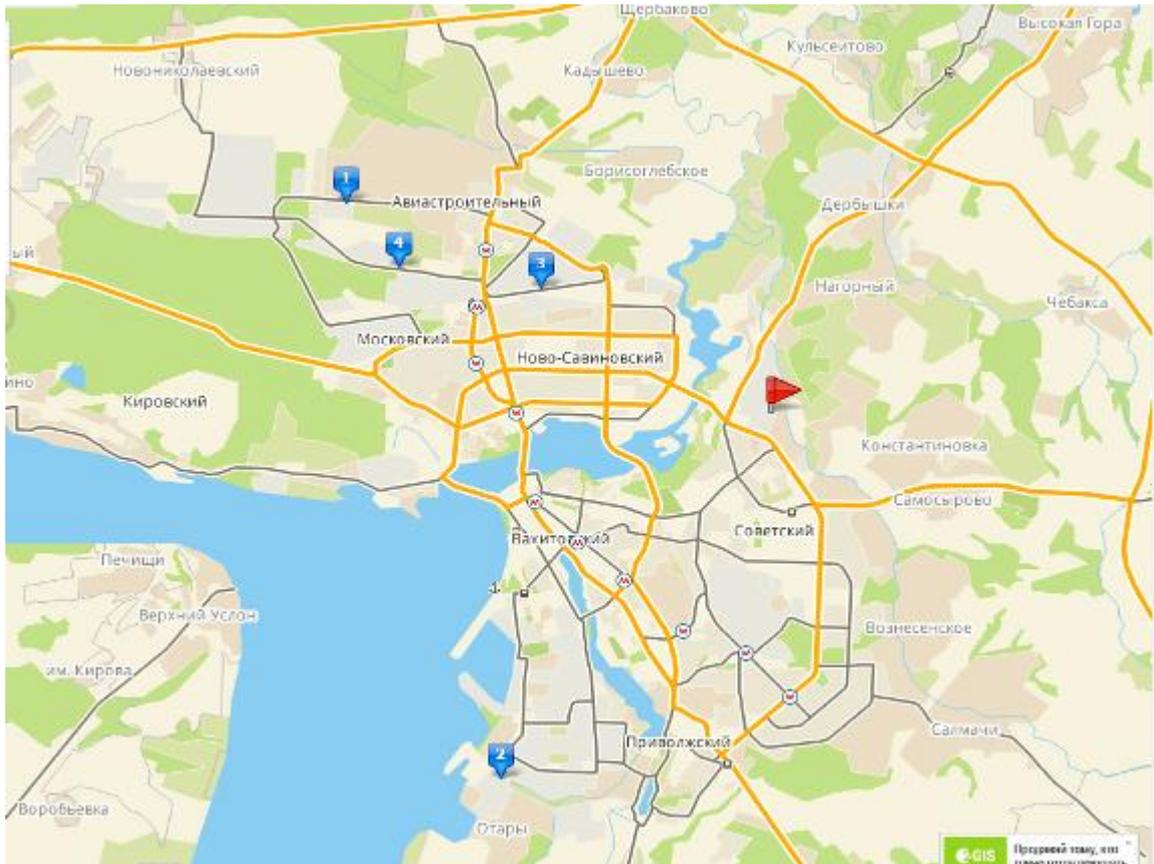
5.3 Расчет рыночной стоимости участков сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

Объекты-аналоги

№	Адрес (г.Казань)	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Возможное использование земли	Источник информации	Контактные данные
1	ул.Беломорская, д.69А	7 713	24 900 000	3 228	Производство	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._promnaznacheniya_843833959	Элком-дом 89033050005
2	ул. Южно-Промышленная, уч.3	3 400	6 150 000	1 809	Промышленные объекты, производство, склад	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot._promnaznacheniya_899446665	8-904-668-21-47
3	ул.Михаила Миля	7 000,0	17 000 000	2 429	Производство, склад	https://kazned.ru/note/kazan_prodazha_uchastki_70s_302703	221-67-76
4	ул.Тэцевская, д.10	20 000,0	28 000 000	1 400	Производство, склад	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1095328069	8-953-498-70-36

В свободном доступе отсутствуют предложения о продаже участков производственного назначения в Советском районе города Казани. В связи с этим, в качестве аналогов подобраны земельные участки производственного назначения, находящиеся в других районах города. Все объекты-аналоги расположены в промышленных либо развивающихся промышленных районах, либо на границе с промышленным районом.

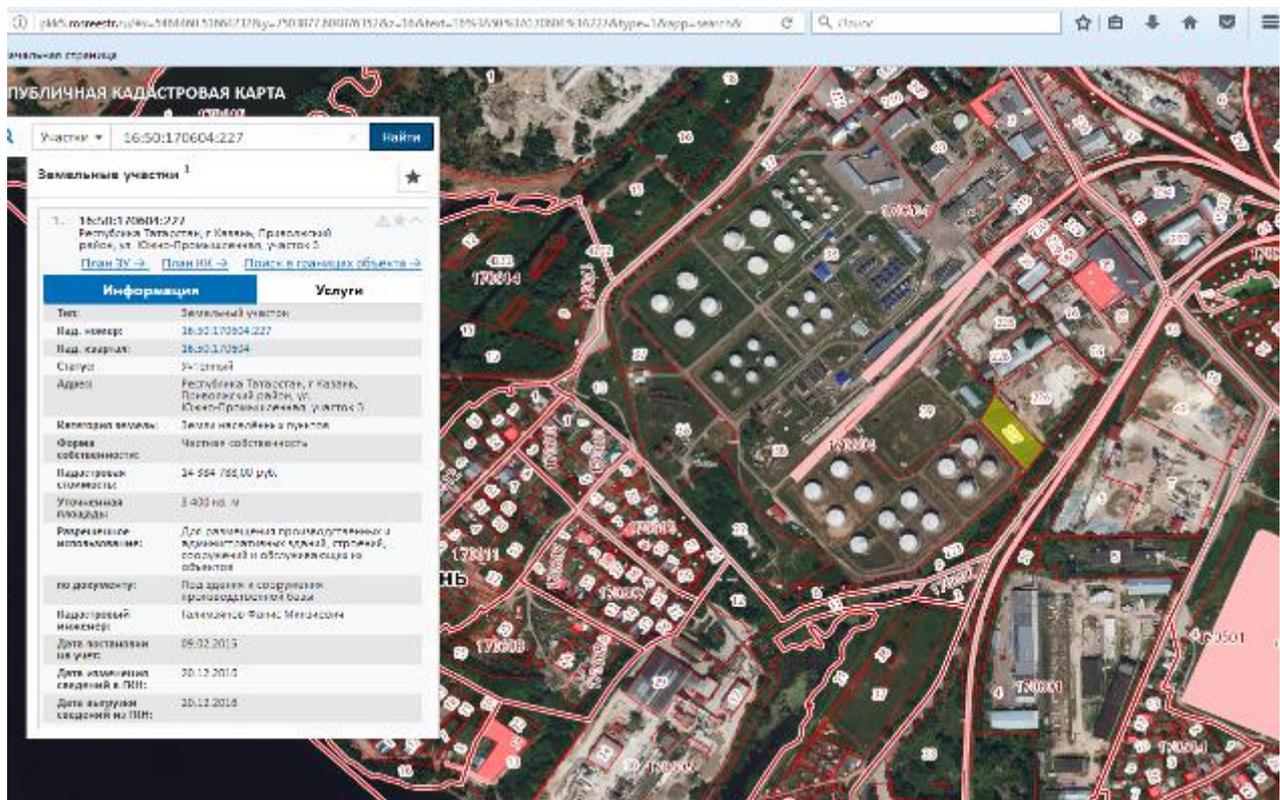
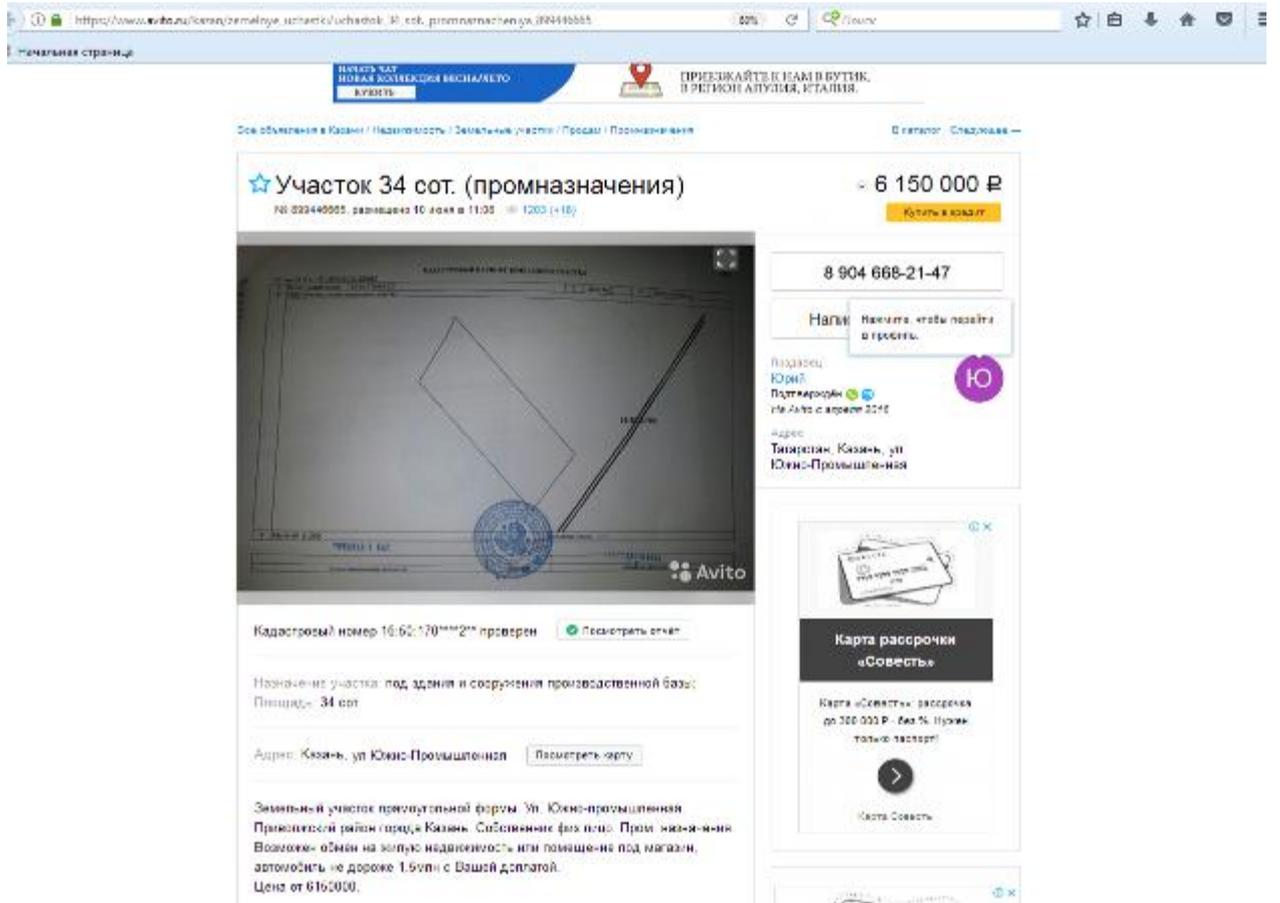
Взаимное расположение аналогов и объекта оценки (карта)



Расположение аналогов на карте Казани. Источник: 2Gis.ru.

Более подробная информация о качественных и количественных характеристиках объектов аналогов, получена путем телефонных переговоров с контактными лицами, указанными в объявлениях.

Аналог 2



Аналог 3

https://kazned.ru/note/kazan_prodnia_uchastki_70_302783

страница

kazned.ru Личный кабинет Ввод и регистрация Подать объявление

Квартиры Комнаты Дома **Участки** Коммерческая Гаражи Меню

Все объявления в Казани / Участок / Продам Назад | Следующее —

Продажа участка Михаила Мия, 70 сот.

Обновлено сегодня в 02:50

17 000 000 ₽

+7 (843) 221-67-76

КУПИТЬ В ИПОТЕКУ ЭНЕРГОБАНК

Адрес: Авиастроительный район, Михаила Мия
Показать карту

Объект: Участок
Площадь участка: 70 сот.
Тип: Промназначение

КРЕДИТ НА РЕМОНТ ЭНЕРГОБАНК

Продать участок промназначения на границе Авиастроительного и Ново-Савиловского района. Находится в промзоне. Вдоль участка проходит ж/д ветка. Возможно увеличение площади за счет соседнего участка до 1,7 Га. Подробнее: артикул объекта 36014 на сайте компании.

ЗАЩИТИ СЕБЯ
АСКО
ОБЕЗОПАСЬ СВОЕ ИМУЩЕСТВО

ПРИМЕНИ ПРОМО КОД **KM2MUKGR** НА САЙТЕ

1-ком. квартиры 1000 руб. со стоимости кв. м в полтора *

Аналог 4

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promyshlennogo_naznacheniya_1005328060

Начальная страница

AVITO Авто Недвижимость Работа Услуги

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Направление Найти

Карта рассрочки «Совесть» Карта «Совесть»: рассрочка до 300 000 ₽ - без %. Нужен только паспорт

Участок 2 га (промназначения)

№ 1005328060, размещено 8 июля в 13:24

Площадь: 200 кв. м

Адрес: Кюмек, ул. Исцарстал
Авиастроительная (4,4 км) Северный вокзал (4,8 км)
Лазарекс (5,4 км) Скрыть карту

28 000 000 ₽

8 953 498-70-36

Найти Нажмите, чтобы перейти в профиль

Продавец: Алия Подтвержден № Avito с 09 июля 2017

Адрес: Татарстан, Казань, м. Авиастроительная, ул. Исцарстал

Карта рассрочки «Совесть» Карта «Совесть»: рассрочка до 300 000 ₽ - без %. Нужен только паспорт!

Земельный участок, промышленного назначения, 2 га. Свет, вода, газ на участке, в собственности более 3-х лет, документы готовы, один собственник.

Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади земельных участков, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 кв.м.

Площадь является одной из наиболее важных характеристик земельного участка. Удельная стоимость – стоимость участка за единицу площади – традиционно является наиболее понятной величиной, позволяющей как профессионалам рынка недвижимости, так и рядовым покупателям и продавцам, сравнивать участки между собой.

Поэтому при проведении оценки в качестве единицы сравнения выбрана удельная цена участков в **рублях за 1 кв.м**, как наиболее простая, логичная и понятная величина, применение которой позволяет понять логику расчетов как оценщику или эксперту, так и неподготовленному читателю.

Использование такой единицы сравнения, как например, цена за земельный участок целиком, вносит некоторую путаницу, снижает степень понимания расчетов. Тем не менее, расчет стоимости с использованием этой единицы сравнения привел бы к тем же результатам. Отказ от использования этой единицы сравнения объясняется лишь меньшим удобством и меньшей наглядностью по сравнению с удельной ценой (ценой за единицу площади).

Выбор в качестве **единицы измерения** «рублей за 1 кв.м» также обусловлен исключительно удобством понимания и наглядностью. При желании, единицу сравнения можно измерять любыми другими удобными единицами измерения: «рублей за гектар», «долларов за акр», «тысяч рублей за сотку» и так далее.

Подобрать в качестве альтернативы какие-либо другие единицы сравнения практически не представляется возможным. Выбор любых других единиц сравнения вряд ли будет возможно обосновать логически.

Выбор элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в части 3 («Анализ рынка...») и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Кроме этих элементов сравнения, также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемым объектам по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и пр. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта и аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- условия рынка.

Фактически корректировка проводилась только по двум элементам сравнения первой группы: условия продажи и передаваемые имущественные права. Учитывалось, является ли цена аналога ценой сделки или ценой предложения, и в том случае, если она являлась ценой предложения, проводилась корректировка на торг. Учитывалось также, передача какого права предполагается при продаже аналога: права собственности или права аренды.

По другим элементам сравнения первой группы корректировки не проводились, т.к. по этим элементам характеристики аналогов и объекта оценки не различаются.

Вторая группа элементов сравнения:

- Площадь (влияние площади участка на его удельную стоимость).
- Наличие железнодорожной ветки.
- Местоположение (город).
- Расположение относительно автомагистралей.

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка на торг (№1).

Корректировка подразумевала снижение цен аналогов 11,6% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Это скидка соответствует средней скидке на цены предложений земельных участков под индустриальную застройку.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеют место следующие значения скидок на торг:

Возможные скидки на торг

Показатель	Расшир. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Земельные участки под индустриальную застройку на активных рынках	11,1%	12,1%	11,6%

Источник: Л.А. Лейфер. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. (Н.Новгород, 2016 г.)»

– Корректировка на площадь (№2).

Обычно считается, что при прочих равных условиях стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости (здания, земельного участка) с большей площадью **ниже**, чем стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости с меньшей площадью (т.н. «эффект масштаба»). При этом, конечно же, полная стоимость объекта недвижимости с большей площадью выше стоимости объекта недвижимости с меньшей площадью.

Стоимость больших площадей (свыше 10 га) также обычно дешевле в пересчете на 1 га стоимости стандартных участков.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Среднее
Отношение удельной цены участка под индустриальную застройку площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,8

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{100000 \text{ кв.м}}{10000 \text{ кв.м}} \right)^{-0,1} = 0,80$$

Коэффициент (-0,10) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$\text{Корр.} = \left(\frac{x_{\text{оо}}}{x_{\text{А}}} \right)^{-0,1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки;

$x_{\text{А}}$ – площадь аналога.

– **Корректировка на назначение участка (№3).**

Участки под коммерческое использование традиционно дороже участков, предназначенных под производство.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) стоимость земельных участков под индустриальное использование составляет в среднем 0,7 от стоимости земельных участков под офисно-торговое коммерческое использование.

Выбранные величины коэффициентов

Объект	Назначение участка	Коэффициент	Корректировка цены аналога
Объект оценки	Производство	0,70	
Аналог 1	Производство	0,70	0%
Аналог 2	Производство	0,70	0%
Аналог 3	Производство	0,70	0%
Аналог 4	Производство	0,70	0%

– **Корректировка на расположение относительно транспортной магистрали (№4)**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеют место следующие отношения земельных участков, расположенных на красных линиях крупных автодорог к ценам участков, расположенных внутриквартально:

Разница цен земельных участков в зависимости от удаления от автомагистралей

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение цен земельных участков, расположенных на красных линиях крупных автодорог (автомагистралей) к ценам аналогичных участков, расположенных внутри квартала (на удалении от проезжей части)	1,25	1,29	1,27

Выбранные величины коэффициентов

Объект	Близость транспортной магистрали	Коэффициент	Корректировка цены аналога
Объект оценки	Да	1,27	
Аналог 1	Да	1,27	0%
Аналог 2	2 линия	1,135 (промежуточное значение)	12%
Аналог 3	Да	1,27	0%
Аналог 4	2 линия	1,135 (промежуточное значение)	12%

– Обеспеченность железнодорожной веткой (№5).

Стоимость недвижимости производственно-складского назначения, обеспеченных железнодорожной веткой, выше стоимости недвижимости без такой ветки на 16%. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеет место следующая шкала корректировок на наличие ж/д ветки производственно-складской недвижимости:

Показатель	Среднее
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с ж/д веткой к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,16

– Корректировка на внутригородское местоположение (№6).

Для корректировки на местоположение мы сравнили ценовые индикаторы на производственно-складскую недвижимость в районе расположения объекта оценки и аналогов. Ценовые индикаторы на складскую недвижимость основаны на данных мониторинга рынка недвижимости Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан (по состоянию на 01.04.2014г.). Источник: http://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_251883.pdf.

Использованный мониторинг рынка недвижимости является ближайшим к дате оценки.

В данном мониторинге стоимость производственно-складской недвижимости указана по районам города Казани (центр, район массовой жилой застройки, промзона), именно поэтому он был использован для обоснования корректировки.

Кроме того, при проведении корректировки у нас был выбор: использовать в качестве индикаторов цены на производственную либо на складскую недвижимость. На наш взгляд, оба сектора недвижимости приблизительно равнозначны: нет четких аргументов, которые бы однозначно склоняли нас к выбору какого-то одного из секторов.

Выдержки из мониторинга:

**1.1. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость
на 01.04.2014г.**

Мониторинг цен объектов недвижимости (с учетом стоимости занимаемых земельных участков) составлен на основе анализа рыночных сведений о предложениях, полученных из средств массовой информации, и от оценочных фирм с 01.01.2014 по 01.04.2014 г.

<i>тыс.руб. за м²</i>					
Город	Расположение	Административные (офисные, бизнес- центры)	Торговые, общественного питания	Производст- венные	Складские
Казань	Исторический центр	37 - 150	40 - 150	-	-
	Транспортные магистралы	30 - 70	30 - 80	10 - 15	12 - 20
	Районы массовой жилой застройки	20 - 60	26 - 65	10 - 15	12 - 18
	Промышленная зона	18 - 45	20 - 50	7 - 17	8 - 16

Источник: http://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_251883.pdf

Мониторинг рынка недвижимости Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан составлен по состоянию на 01.04.2014г.

Данный мониторинг представляет собой диапазоны удельных значений цен на недвижимость в зависимости от местоположения и назначения, и служит только в качестве рекомендуемых параметров для определения корректировок к ценам аналогов.

Корректировка проводилась по формуле

$$K = \left(\frac{x_{00}}{x_A} \right)$$

- K – корректирующий множитель.
- x_{00} – индикативная стоимость производственно-складской недвижимости в месте расположения объекта оценки (согласно указанному выше мониторингу);
- x_A – индикативная стоимость производственно-складской недвижимости в месте расположения аналога (согласно указанному выше мониторингу);

Выбор индикативных стоимостей производственно-складской недвижимости в месте расположения объекта оценки и аналогов:

Расположение объектов недвижимости	Диапазон цен на складскую недвижимость, тыс. руб./кв.м	Индикатор цены	Корректировка на местоположение
Объект оценки: Расположение в заново развивающейся промзоне,	10-15 12-20	20 Верхнее значение диапазона.	

Расположение объектов недвижимости	Диапазон цен на складскую недвижимость, тыс. руб./кв.м	Индикатор цены	Корректировка на местоположение
сравнительно близко к транспортным магистралям			
Аналог 1: Расположение близко к транспортным магистралям	10-15 12-20	20 Верхнее значение диапазона.	1,00
Аналог 2: Промзона	7-17 8-16	12 Середина интервала	1,67
Аналог 3: Расположен на границе района массовой жилой застройки и промзоны	10-15 12-18	(12,5+15)/2=13,75 Середина интервала	1,45
Аналог 4: Промзона	7-17 8-16	12 Середина интервала	1,67

– **Другие корректировки.**

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам участки-аналоги и оцениваемый участок близки между собой.

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки. Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.

Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		3 228	1 809	2 429	1 400
Общая площадь	кв.м	54 295	7 713	3 400	7 000	20 000
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	1 599	2 147	1 238
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		54 295	7 713	3 400	7 000	20 000
Корректировка	%		-14%	-20%	-15%	-8%
Скорректированная цена	руб.		2 454	1 279	1 825	1 139
Корректировка №3						
Назначение участка						
Назначение		земля под производство				



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Коэффициент назначения		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 454	1 279	1 825	1 139
Корректировка №4						
Близость к транспортной магистрали						
Близость к транспортной магистрали		вблизи магистрали	промежуточное состояние	вблизи магистрали	вблизи магистрали	промежуточное состояние
Коэффициент близости к магистрали		1,27	1,135	1,27	1,27	1,135
Корректировка	%		12%	0%	0%	12%
Скорректированная цена	руб.		2 748	1 279	1 825	1 276
Корректировка №5						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		есть	нет	нет	есть	нет
Коэффициент на наличие ж/д ветки		1,16	1,00	1,00	1,16	1,00
Корректировка	%		16%	16%	0%	16%
Скорректированная цена	руб.		3 188	1 484	1 825	1 480
Корректировка №6						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Халитова,8	ул.Беломорская, д.69А	ул. Южно-Промышленная, уч.3	ул.Михаила Миля	ул.Тэцевская, д.10
Тип места		Осн. трансп. магистрали	Осн. трансп. магистрали	Промзона	Район жилой застройки/промзона	Промзона
Коэффициент отношения цен произв.-скл. недвижимости по районам города	тыс руб./кв.м.	20,00	20,00	12,00	13,75	12,00
Коэффициент местоположения			1,00	1,67	1,45	1,67
Скорректированная цена	руб.		3 188	2 478	2 646	2 472
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			42%	36%	15%	36%
Коэффициент местоположения			1,00	1,67	1,45	1,67
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			2,3810	0,9709	1,6667	0,9709
Веса, принимаемые к расчету			39,80%	16,20%	27,80%	16,20%
Скорректированная цена	руб.		3 188	2 478	2 646	2 472
Средневзвешенное значение		2 806				

Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

Использованные аналоги характеризуются повышенными показателями общей валовой коррекции (ОВК). Считается, что превышение значения ОВК 30% указывает на то, что подобранный для оценки аналог слишком сильно отличается от оцениваемого объекта. Величина 30% является количественным сигналом для возникновения сомнения в качестве выбранного аналога: сильные различия указывают на то, что подобранный для сравнения объект недвижимости не является по большому счету аналогом объекта оценки.

Однако, на практике выдержать требование $ОВК < 30\%$ представляется очень проблематичным. Даже на активных рынках трудно подобрать сразу несколько объектов недвижимости, которые можно было считать копиями оцениваемого земельного участка. Участки могут различаться по площади (что сразу сказывается на цене 1 кв.м), внутриквартальным расположением, местоположением в городе.

На наш взгляд, все подобранные для оценки аналоги действительно можно рассматривать как аналоги для объекта оценки, несмотря на повышенные значения $ОВК$ некоторых из них.

Статистическая обработка объектов аналогов

№	Площадь (кв.м)	Цена за кв.м, руб.	Скорр. цена за 1 кв.м
1	7 713	3 228	3 188
2	3 400	1 809	2 478
3	7 000	2 429	2 646
4	20 000	1 400	2 472

	До корректировок	После корректировок
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	35,9%	12,5%
Асимметрия	0,80	2,35
Стандартное отклонение	796,04	337,77
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	1022	2189
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	3411	3203

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение названо «асимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

Выборка объектов-аналогов проверяется на наличие выбросов. Устранение выбросов позволяет нормализовать выборку, сделать ее однородной.

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы ± 2 стандартных отклонений (и даже $\pm 1,5$ стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонений.

Стандартное отклонение – несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины x относительно её математического ожидания

$$s = \sqrt{\frac{n}{n-1}\sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$$

Выборочное (эмпирическое) среднее – это приближение теоретического среднего распределения, основанное на выборке из него. Пусть X_1, \dots, X_n – выборка из распределения вероятности, определённая на некотором вероятностном пространстве $(\Omega, \mathcal{F}, \mathbb{P})$. Тогда её выборочным средним называется случайная величина

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$$

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

Значение, равное выборочному среднему минус 1,5 стандартных отклонений названо нами **минимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Значение, равное выборочному среднему плюс 1,5 стандартных отклонений названо нами **максимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Результат анализа: Выбросов не обнаружено.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле $\nu = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. В числителе – среднеквадратическое отклонение, в знаменателе – выборочное среднее.

Результат анализа: До проведения корректировок - чуть выше нормы, после введения корректировок - вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и обратно. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь. Рассчитывается при помощи функции СКОС пакета MS Excel.

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле $\sigma_{as} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n – объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: Асимметрия в норме.



Расчет стоимости земельных участков с кад. № 16:50:050203:235 и №16:50:050203:246

Участки с кад. № 16:50:050203:235 и №16:50:050203:246 используются в качестве дорог и проездов, имеет узкую и вытянутую форму, что делает их менее ликвидными по сравнению с остальными участками. Согласно данным аналитической статьи: «Ценообразование земельных участков», источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/1299-ceny-na-zemelnye-uchastki.html#addcomme>, «В зависимости от формы продаваемых участков - участки треугольной формы могут продаваться со скидкой до 50% цены, участки изрезанной нестандартной формы могут терять до 80% своей стоимости». К данному участку применена дополнительная скидка в размере 50% на форму участков. Их удельная стоимость составит **1 403 руб./кв.м.**

5.4 Вывод о стоимости земельных участков

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.
1	Земельный участок, К№ 16:50:050203:235	4 793	6 725 000	1 403
2	Земельный участок, К№ 16:50:050203:236	18 917	53 081 000	2 806
3	Земельный участок, К№ 16:50:050203:237	6 764	18 980 000	2 806
4	Земельный участок, К№ 16:50:050203:238	2 890	8 109 000	2 806
5	Земельный участок, К№ 16:50:050203:239	3 711	10 413 000	2 806
6	Земельный участок, К№ 16:50:050203:240	3 487	9 785 000	2 806
7	Земельный участок, К№ 16:50:050203:241	2 096	5 881 000	2 806
8	Земельный участок, К№ 16:50:050203:242	2 008	5 634 000	2 806
9	Земельный участок, К№ 16:50:050203:243	1 759	4 936 000	2 806
10	Земельный участок, К№ 16:50:050203:244	1 694	4 753 000	2 806
11	Земельный участок, К№ 16:50:050203:245	386	1 083 000	2 806
12	Земельный участок, К№ 16:50:050203:246	3 565	5 002 000	1 403
13	Земельный участок, К№ 16:50:050203:247	994	2 789 000	2 806
14	Земельный участок, К№ 16:50:050203:248	644	1 807 000	2 806
15	Земельный участок, К№ 16:50:050203:249	587	1 647 000	2 806
	Итого:	54 295	140 625 000	

Часть 6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка объектов оценки (производственно-складской базы)

6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Основные положения сравнительного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	В данном случае подобрано 5 объектов-аналогов с известными ценами предложений
В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	Все объекты-аналоги, подобранные для оценки, относятся к тому же сегменту рынка недвижимости: здания и базы, предназначенные под офисы, производство и склады. Ценообразование по каждому из ценообразующих факторов единообразно для объекта оценки и всех аналогов.
При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	При оценке использованы объекты-аналоги, наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки. При отборе аналог оценщик руководствовался правилом отбора в качестве аналогов зданий торгового использования, предложенных на продажу в открытых источниках незадолго до даты оценки. Выборка аналогов является однородной.
Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема	Использован типичный удельный показатель стоимости: цена за единицу площади
В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные	Применялся метод количественных корректировок

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания	
При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Не применялись
При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.	Соблюдена описанная техника метода
При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Не применялись
Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:	Для сравнения объекта оценки с аналогами использовалась часть из рекомендуемых элементов сравнения. Все элементы сравнения не использовались, поскольку различия между объектом оценки и аналогами выявлены лишь по тем элементам сравнения, по которым фактически проведены корректировки.
<ul style="list-style-type: none">• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);• вид использования и (или) зонирование;• местоположение объекта;	

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
<ul style="list-style-type: none">• физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие расчетные показатели не определялись
Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования	

Выбор метода для оценки

В рамках сравнительного подхода для оценки стоимости объектов оценки был применен метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж (либо предложений на продажу) сопоставимых объектов (объектов аналогов) после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Выбор данного метода обосновывается наличием условий для его применения: рынок продаж производственно-складских помещений развит и сравнительно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки и не сильно от него отличающихся. Данный метод – наиболее простой из методов сравнительного подхода, позволяющий напрямую, без построения сложных моделей, рассмотреть и изучить конъюнктуру рынка.



Объекты-аналоги

№	Адрес (г.Казань):	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Коммуникации	Тех. Сост.	Ж/д ветка	Источник информации	Контакты
1	ул. Бухарская, 5а	43 000 000	991,9	43 351	Все коммуникации	Хорошее	Нет	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2151928	Владислав , тел. 7 (987) 290-53-79
2	ул. Халитова, 15	180 000 000	3 409,0	52 801	Все коммуникации	Хорошее	Есть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv.m_848861728	Агентство недвижимости «МЕГАЛИТ» 221-67-89
3	ул. Родины, 7, корп. 7	55 000 000	1 650,0	33 333	Все коммуникации	Удовл.	Нет	http://agentstvo-m2.ru/object/1649583	Николай 8(927) 039-29-85
4	ул. Техническая д.10	60 000 000	2 865,0	20 942	Все коммуникации	Удовл.	Нет	http://kazan.cian.ru/sale/commercial/147664244/	Денис, 8(843) 214-94-88
5	ул. Бухарская д. 4а	100 000 000	3 134,0	31 908	АБК -все коммуникации, склады - электричество	Удовл.	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_na_zu_06_ga_1182409718	221-67-89

В качестве аналогов подобраны производственно-складские базы, расположенные в промзонах Советского и Приволжского района г. Казани.

Аналог №2 располагается в той же промзоне, что и объект оценки, в районе Компрессорного завода и «Вьетнамского рынка» (ул.Халитова).

Аналоги №1,3,5 располагаются в сходной по престижности и ценности индустриальной недвижимости промзоне, образованной улицами Родины, Аделя Кутуя, Зорге и Гвардейской.

Аналог №4 расположен в Приволжском районе г.Казани, в промзоне, образованной улицами Авангардная, Техническая, Магистральная.

Аналог №1 обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. В структуре аналога 108,1 кв.м. располагаются на 1-м этаже и являются офисными В структуре аналога 111 кв.м. располагаются на 2-м этаже и являются офисными. Аналог находится в очень хорошем состоянии. Преимущественный материал стен: сэндвич. **Площадь земельного участка: 4 130 кв.м.**

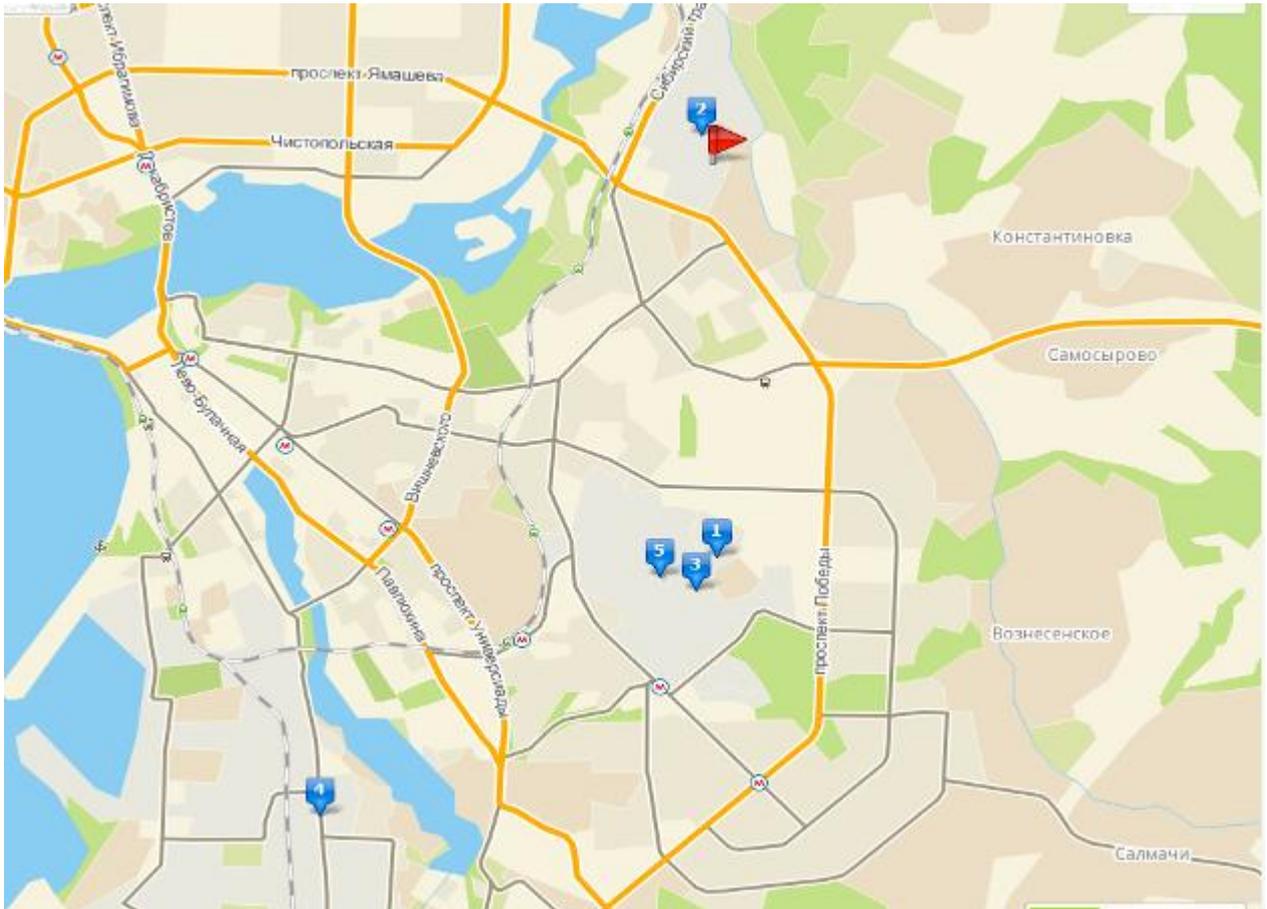
Аналог №2 обеспечен ж/д веткой. В структуре аналога 272 кв.м. являются холодными складами, 2437 кв.м. – теплые склады, 700 кв.м – офисы с отоплением, водоснабжением и канализацией. Порядка 300 кв.м. площадей расположены на 2 этаже. Порядка 749 кв.м. площадей – это здания из сэндвич-панелей и профлиста в отличном состоянии, остальное – каменные здания в хорошем состоянии. Большая часть складских зданий и часть свободной территории базы обеспечены грузоподъемными механизмами (кран балки, мостовые краны и козловой кран). **Площадь земельного участка: 12 867 кв.м**

Аналог №3. В структуре аналога 550 кв.м. являются офисными площадями, остальная площадь – производственные. Аналог представляет из себя одноэтажное офисно-производственно-складское здание, обеспеченное всеми коммуникациями и грузоподъемными механизмами, в удовлетворительном состоянии. **Площадь земельного участка: 2 500 кв.м**

Аналог №4. Аналог представляет собой комплекс производственно-складских одноэтажных неотапливаемых производственно-складских зданий с ГПМ из кирпича и трехэтажного административного здания с мансардой. В структуре аналога 865 кв.м офисных помещений со всеми коммуникациями. Данная база находится в хорошем состоянии. **Площадь земельного участка: 5 450 кв.м.**

Аналог №5. В структуре аналога здание АБК 1080 кв.м (3 этажа+цоколь), склады и прочие производственные здания площадью 2054 кв.м. **Площадь земельного участка: 6 000 кв.м.**

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



Объект оценки обозначен красны флажком, аналоги под номерами 1-5.

Подробная информация об аналогах (скриншоты объявлений)

Характеристики аналогов уточнены по объявлений, фотографиям из объявлений, а также в результате телефонной беседы с продавцом.

Аналог 1

Коммерческая недвижимость в Казани → Продажа производственных площадей →

ПРОДАЖА Объявление 51.05.2017, 12:45, ID: 2151928

Продажа производственного помещения, 2000 м², БУХАРСКАЯ 5А

Площадь: 2000 м²
 Цена продажи: 43 000 000 руб.
 Цена: 21 500 руб./м²

БУХАРСКАЯ, 5А, Казань, Россия

Владислав Харочкин
 Контактное лицо

Написать сообщение

Контактные данные
 +7 (987) 290-53-79

Посмотреть, сколько кто вы надал его объявлений на BISS.ru

Контактные данные
 +7 (987) 290-53-79

Посмотреть, сколько кто вы надал его объявлений на BISS.ru

Об объекте

Район: Советский

Описание объекта

Бухарская, 5 (1 советский район). Продается производственно-складская база, состоящая из каркасного ангара (теплого - отапливаемого), пристроенного к нему офисного здания, все вместе площадью 5=992 кв. м. и хозяйственных построек (проходная, навесы). База огорожена бетонным забором, заведены все коммуникации, включая газовое отопление (установлен газовый котел). Участок 1130 кв. м., половина участка 5=1000 кв. м. не застроена (свободная) - площадь позволяет строительство дополнительного производственно-складского корпуса. Перед базой имеется свободная парковка на 20-30 машин. На данный момент база с арендаторами - возможно приобрести как готовый арендный бизнес. Отличная транспортная развязка - ул.и Подвиза, Проспект Победы, Норте, Аделя Кутуя, Фучико, Оренбургский тракт. Быстрый выезд на трассу М7. Все в собственности, документы 100% в порядке (без залогов и арестов).

Написать представителю
 ОпЦ Владислав Харочкин

Казань, другое в аренду 150 000 руб. Подробнее

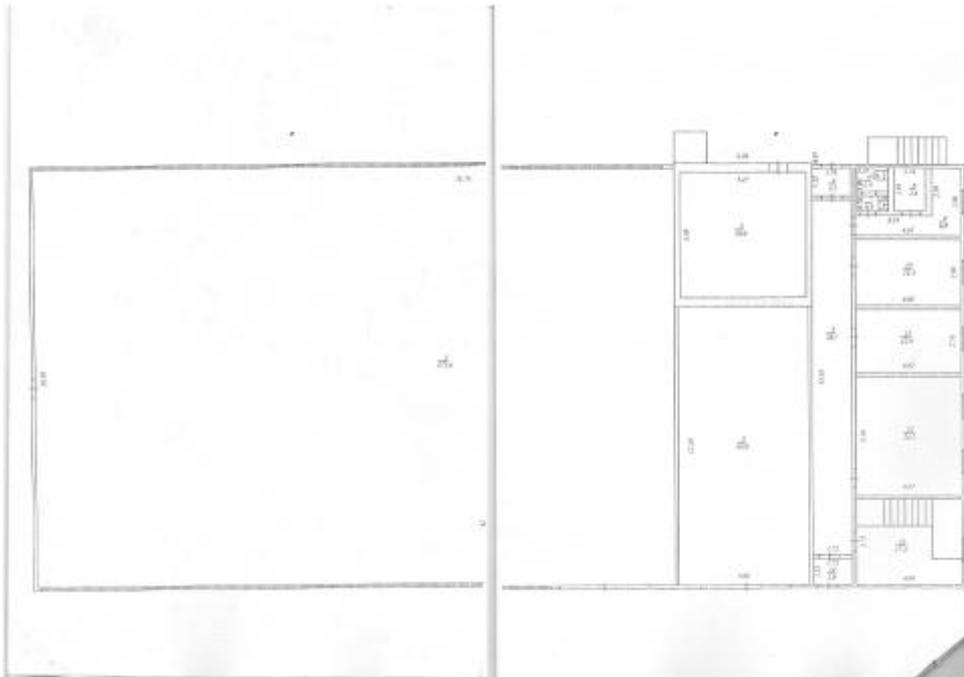
Казань, другое в аренду 600 руб. Подробнее

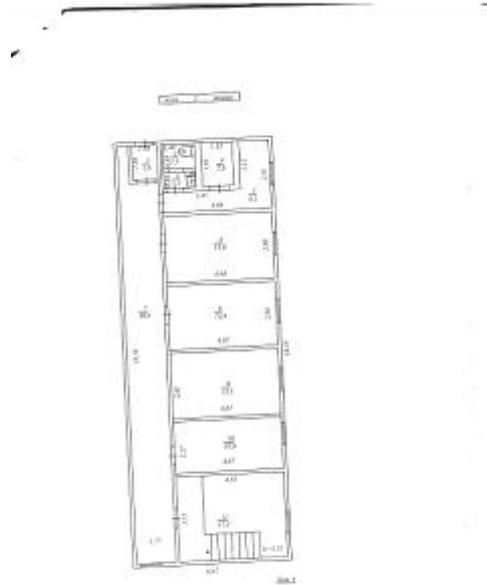
Казань, другое в аренду 117 000 руб. Подробнее

Казань, производство 700 000 000 Подробнее

ЦИАН







Аналог 2

The screenshot shows a web browser window with the URL https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv_m_848861728. The page features a banner for "ТУЯ для посадки 1,5 метра 1 490 руб." and a main listing for a warehouse complex. The listing title is "Складской комплекс с ж/д 3137 кв.м" with a price of "180 000 000 Р". The listing includes a large photo of a red and grey industrial building, a grid of smaller images, and contact information for the real estate agency "Агентство недвижимости «МЕГАЛИТ»". The address is "Татарстан, Казань, Халилова 16". A badge at the bottom right says "КАЗАНЬ, АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА".

Надежный | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv_m_848861728

Поиск недвижимости | Поиск по объявлению | Казань | Складской комплекс | 1 фото

ТУЯ для посадки 1,5 метра 1 490 руб.

Искать объявления в Казани | Искать объявления в Казани | Коммерческая недвижимость | Ценовые диапазоны | Добавить объявление

Меню | Поддержка

★ Складской комплекс с ж/д 3137 кв.м 180 000 000 Р

ИД 848861728, размещено 10 июня в 13:00 | 1217 (+6)

Получить кредит

8 843 221-67-89

Агентство:
Агентство недвижимости «МЕГАЛИТ»
Лиц. № 50 от 2014

Компьютерная тех. поддержка
Служба входящих звонков

Адрес:
Татарстан, Казань, Халилова 16

Агентство недвижимости
«МЕГАЛИТ»
«МЕГАЛИТ» – лучшее качество услуг,
высокая квалификация специалистов с ежегодным
повышением заработной платы, оперативное решение любых
вопросов

49% объявлений от агентства

Площадь: 3137 м²

КАЗАНЬ,
АРЕНДА ОТ
СОБСТВЕННИКА

Надежный | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklodskoy_kompleks_s_2hd_3137_kv.m_848861728

Складской комплекс с жд 3137 кв.м. 180 000 000 ₽ | Служба поддержки клиентов | 8 843 291 67 66

Площадь: 3137 кв.м.

Адрес: Казань, Златола д. 15 | Показать карту

Продается складской комплекс с жд путями в выгодном месторасположении в Казани

Складской комплекс расположен в Советском районе Казани, всего в 1 км от жд станции, по ул. Златола д. 15. Выгода – в удобстве доставки тяжелой/объемной продукции жд транспортом практически в центр города, в процессе разгрузки/подготовки/нагрузки/упаковки и дальнейшей оптимизированной транспортировки в любой район Казани. С такой же пользой, будучи складом для хранения с возможностью, при необходимости организовать и удобный процесс по отправке товаров в другие районы РФ.

Складской комплекс расположен на земельном участке 12 867 кв.м и включает в себя:

Склад №1 – двускатное опалубочное здание общей площадью 2 300 кв.м., в котором два складских помещения по 850 кв.м. и 628 кв.м., отдельная часть в два этажа общей площадью 700 кв.м., здесь же головная котельная мощностью 320 кВт и другие вспомогательные помещения. Стеновые панели с поликарбонатом по оцинкованной стали толщиной 420 мм, длина панели по 18 м, длиной 48 м., металл профнастил импортного производства, прозрачность 5 тонн. В здании пролет отделанный железом и бетоном-керамическими плитками. Полы бетонные, шлифованные с максимальной нагрузкой 5 тонн/кв.м.

Склад №2 – отдельно стоящее опалубочное здание общей площадью 749 кв.м. Полы расположены три отдельных склада и встроенная ТП 100 кВт. Полы бетонные, шлифованные с максимальной нагрузкой 5 тонн/кв.м.

Склад №3 – просторное по опалубочному помещению к складу №1, размеры 31х3 метра, площадью 105 кв.м.

Склад №4 – просторное помещение размером 26х13 метров, площадью 117 кв.м.

Мини-элеватор ж/д – грузоподъемность 770 м. Горизонтальный овал (металл), длиной 30 метра для загрузки и погрузки вагонов.

Колодезый кран К30-32, грузоподъемностью 30 тонн с пролетом 30 метра, в длиной подорожки путей 60 метров. Подорожная площадка для складирования вагонов площадью 1 800 кв.м.

Помещения для хранения железнодорожных инструментов (домик железнодорожника)

КАЗАНЬ. АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА

Котельная

Офисы, торговые, производственные и складские помещения от 120р./кв.метр!

Казань, аренда от собственника

Офисы, торговые, производственные и складские помещения от 120р./кв.метр!







Аналог 3

агентство m2.ru/object/1640583

Популярная страница

32а, Офис 1387 м ² Цена: 42 000 000 руб. Площадь: 1387 м ²	Склад 1400 м ² Цена: 42 000 000 руб. Площадь: 1400 м ²	Производственно-складской комплекс 1650 м ² Цена: 155 000 000 руб. Площадь: 1650 м ²	Производственно-складской комплекс 1584 м ² Цена: 26 000 000 руб. Площадь: 1584 м ²	Производственно-складской комплекс 1500 м ² Цена: 50 000 000 руб. Площадь: 1500 м ²
--	--	--	---	---

Площадь: 1650 м²
Цена продажи: 55 000 000 руб.
Цена: 33 334 руб./м²

Родина, 7, Казань, Россия

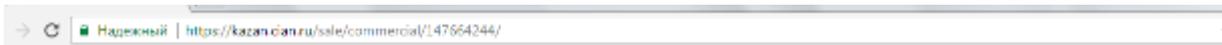
Компания
Консалтинговое агентство М2

Об объекте
Район: Кировский

Описание объекта
Продам отапливаемое складское помещение с административным зданием, расположенное по ул. Родина. Пл. помещений составляет 1700 кв.м., а площадь земельного участка 2500 кв.м. Охраняемая территория, хорошие подъездные пути, высокие потолки 9м. Склад с кран балкой на 5 т. Переход со складов в офисный блок не требует выхода на улицу. Возможна раздельная продажа, т.е. частями. Состояние помещений хорошее. Все помещения сданы в аренду. Цена 35 000 за 1 кв.м. Земля находится в собственности.



Аналог 4



помещение под производство

Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 10

60 000 000 руб.

30 000 руб./кв.м

[Скрыть информацию о квартире и описание](#)

Об объекте

Площадь: 2 000 м²

Этаж: 3 из 3

О здании

Общая площадь: 2 000 м²

1. База функционирующая по адресу: г. Казань, ул. Техническая, д. 10
земли 0,545 га, административное здание 865 м² (3

этажа с мансардой), гаражи 1000 м² (высота потолков 9м,
кран-балка), склады 1000 м² (высота потолков 9м,
кран-балка), улочки край-балки - 9м. При коммуникациях (вода,
канализация).

отопление - централизованное.

Мощности:

электричество - 30 квт (договорное)

тепло - 20 Ккал/час - одним приложенным

топко - 80 Ккал/час - склады, гаражи

арендаторы - заполненность складов и гаражей - 90 %

заполненность офисов - 15%

Арендаторы: жителями, кровельщиками, иранорщиками,

иранорщиками, иранорщиками.

Все необходимые документы, на собственность, на склады, гаражи, здание, землю, технические планы, кадастровый лист скинуть на почту. По остальным вопросам звоните агенту.



Аналог 5

The screenshot shows a real estate listing on the AVITO website. The main title is "Производственно-складской комплекс на зу 0,6 га" (Production-warehouse complex on 0.6 ha plot). The price is listed as 100,000,000 RUB. The listing includes a map of the location in Kazan, Tatarstan, and a list of facilities on the territory. The contact information for the real estate agency "МЕГАЛИТЪ" is also visible.

Производственно-складской комплекс на зу 0,6 га
№ 1102408718, размещено 3 июля в 12:01

100 000 000 Р
Купить сейчас

8 843 221-67-89

На территории:

- 1. Административное здание общей площадью ~2000 м².
- 2. Угловой склад для хранения сырья площадью 17000 м².
- 3. Производственный склад для хранения сырья площадью 6000 м².
- 4. Производственная линия ~300 м².
- 5. Заводской склад общей площадью ~400 м².
- 6. Теплица для выращивания ~300 м².
- 7. Хозяйственный склад ~1000 м².
- 8. Помещение для хранения и обслуживания техники ~1000 м².
- 9. Объекты общей площадью ~100 м².

Агентство недвижимости «МЕГАЛИТЪ»
на Авто с мет 2011

Комплексное обслуживание входящих звонков

Адрес: Татарстан, Казань, м. Амельяво, Бухарская 4а

Агентство недвижимости «МЕГАЛИТЪ»
«МЕГАЛИТЪ» – достойное качество услуг, внимательное отношение к каждому клиенту, оперативное решение любых задач.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_na_ul_bu... 100% Chrome

Главная страница

Производственно-складской комплекс на... 100 000 000 ₽

Служба входящих звонков 5843 221-67-99

Адрес: Казань, Бухаринская, 4а
 - Амальцево (1,8 км) - Горки (1,3 км) - Проект Победы (2,7 км)
 Показать карту

Продам комплекс недвижимого имущества, расположенный в Советском районе г. Казань, по ул. Бухаринская д. 4а, состоящий из следующих объектов:

- Административное здание общей площадью 1000 кв. м. - 3-х этажное кирпичное («кирпичный этаж»). Здание проектировалось и строилось и обследовалось как «кирпичное». Выполнены работы по ремонту и качественная отделка всех помещений. Здание имеет парковочную площадку группы. Отделочные материалы: плитка, наливной гидроизоляционный фундамент.
- Холодный склад, общей площадью 1112,5 кв. м, кирпичный, утепленный, на бетонном фундаменте, ровное напольное покрытие.
- Холодный склад общей площадью 609 кв. м, рама 110 кв. м. Фундамент ж/б блок, панельные стены, в приток два кабинета, касса и пункт охраны.
- Два холодных склада общей площадью 100,2 и 0 кв. м.
- Техническое помещение 84 кв. м.
- Земельный участок 80 соток, изгородь, ворота, ограждение бетонным забором.

Все объекты недвижимости в собственности.

Объект обеспечен следующими коммуникациями:

- Электрозабывание 400 кВт, собственная ТП
- Газоснабжение, установлен котел отопления мощностью 100кВт
- Водоснабжение и водоотведение.

Со всеми поставщиками заключены прямые договоры

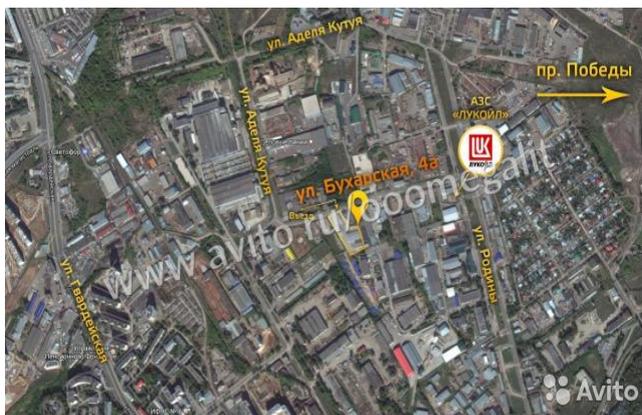
Данный объект выгодно отличается от аналогов:

- Наличием уличных подземных путей как для легковых автомобилей, так и для «большегрузов»;
- Наличием парковки для персонала и клиентов компании с количеством более 50 мест;
- Наличием собственной газовой котельной.

Карта рассрочки «Сбербанк»
 Карта «Сбербанк» рассрочка до 200 000 ₽ - 0,01% годовых только за счет!

ЖК Времена Года
 Евро-класс за 50000 р./м2 (2этаж)

Казань, аренда от собственника
 Офисы, торговые, производственные и складские помещения от 100р. в сутки!





Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади аналогов, то есть анализировались цены аналогов, приходящиеся на 1 кв.м.

Площадь является одной из наиболее важных характеристик недвижимости. Удельная стоимость – стоимость объекта недвижимости за единицу площади – традиционно является наиболее понятной величиной, позволяющей как профессионалам рынка недвижимости, так и рядовым покупателям и продавцам, сравнивать участки между собой.

Поэтому при проведении оценки в качестве единицы сравнения выбрана удельная цена аналогов в **рублях за 1 кв.м**, как наиболее простая, логичная и понятная величина, применение которой позволяет понять логику расчетов как оценщику или эксперту, так и неподготовленному читателю.

Использование такой единицы сравнения, как например, цена за аналог целиком, вносит некоторую путаницу, снижает степень понимания расчетов. Тем не менее, расчет стоимости с использованием этой единицы сравнения привел бы к тем же результатам. Отказ от использования этой единицы сравнения объясняется лишь меньшим удобством и меньшей наглядностью по сравнению с удельной ценой (ценой за единицу площади).

Выбор в качестве **единицы измерения** «рублей за 1 кв.м» также обусловлен исключительно удобством понимания и наглядностью. При желании, единицу сравнения можно измерять любыми другими удобными единицами измерения: «долларов за 1 квадратный фут», «тысяч рублей за кв.м» и так далее.

Подобрать в качестве альтернативы какие-либо другие единицы сравнения практически не представляется возможным. Выбор любых других единиц сравнения вряд ли будет возможно обосновать логически.

Выбор элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в части 3 («Анализ рынка...») и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Кроме этих элементов сравнения, также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемым объектам по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и пр. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта и аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- условия рынка.

Фактически корректировка проводилась только по одному элементу сравнения первой группы: условия продажи. Учитывалось, является ли цена аналога ценой сделки или ценой предложения, и в том случае, если она являлась ценой предложения, проводилась корректировка на торг.

По другим элементам сравнения первой группы корректировки не проводились, т.к. по этим элементам характеристики аналогов и объекта оценки не различаются.

Вторая группа элементов сравнения:

- Площадь (влияние площади недвижимости на ее удельную стоимость).
- Наличие железнодорожной ветки, подходящей к объекту оценки.
- Отопление
- Назначение помещений.
- Техническое состояние.
- Материал стен.

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– **Корректировка №1 (на торг).**

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 13% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок. Эти скидки соответствуют максимальным скидкам на цены предложений производственно-складских объектов (соответственно высококлассных и низкокласных) на активных рынках. Использование максимальной скидки связано с усилившимися кризисными явлениями на рынке недвижимости.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения скидок на торг:

Возможные скидки на торг

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Скидка на цены универсальных производственно-складских объектов на активном рынке	11%	13%	12%

– **Очистка от стоимости земли.**

Объект оценки и объекты-аналоги, подобранные в сравнительном подходе имеют разную площадь земельного участка.

Стоимость аналогов была очищена от стоимости земли, то есть определялась стоимость здания без учета стоимости земли

Расчет приведен ниже.

Стоимость земельных участков (под объектами - аналогами) была определена в соответствии методикой, определенной в **разделе 5.2.**



Расчет стоимости земли под базами-аналогами.

Расчет и корректировки аналогичны представленным в разделе 5.2.

Аналог 1 (ул.Бухарская д.5а)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		3 228	1 809	2 429	1 400
Общая площадь	кв.м	4 130	7 713	3 400	7 000	20 000
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	1 599	2 147	1 238
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		4 130	7 713	3 400	7 000	20 000
Корректировка	%		5%	-2%	4%	13%
Скорректированная цена	руб.		2 997	1 567	2 233	1 399
Корректировка №3						
Назначение участка						
Назначение		Пром./адм. земля	земля под производство	земля под производство	земля под производство	земля под производство
Коэффициент назначения		1,00	0,70	0,70	0,70	0,70
Корректировка	%		43%	43%	43%	43%
Скорректированная цена	руб.		4 286	2 241	3 193	2 001
Корректировка №4						
Близость к транспортной магистрали						
Близость к транспортной магистрали		среднее значение	промежуточное состояние	вблизи магистрали	вблизи магистрали	промежуточное состояние
Коэффициент близости к магистрали		1,135	1,135	1,27	1,27	1,135
Корректировка	%		0%	-11%	-11%	0%
Скорректированная цена	руб.		4 286	1 994	2 842	2 001
Корректировка №5						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		нет	нет	нет	есть	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,16	1,00
Корректировка	%		0%	0%	-14%	0%
Скорректированная цена	руб.		4 286	1 994	2 444	2 001
Корректировка №6						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Бухарская, 5а	ул.Беломорская, д.69А	ул. Южно-Промышленная, уч.3	ул.Михаила Миля	ул.Тэцевская, д.10
Тип места		Осн. Трансп. Магистрали	Осн. Трансп. Магистрали	Промзона	Район жилой застройки/промзона	Промзона
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		20,00	20,00	12,00	13,75	12,00
Коэффициент местоположения			1,00	1,67	1,45	1,67
Скорректированная цена	руб.		4 286	3 330	3 544	3 342
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			60%	68%	84%	68%
Коэффициент местоположения			1,00	1,67	1,45	1,67
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			1,6779	0,7429	0,7776	0,7429
Вес, принимаемые к расчету			42,57%	18,85%	19,73%	18,85%
Скорректированная цена	руб.		4 286	3 330	3 544	3 342
Средневзвешенное значение		3 781				



Аналог 2 (ул.Халитова д.15)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		3 228	1 809	2 429	1 400
Общая площадь	кв.м	12 867	7 713	3 400	7 000	20 000
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	1 599	2 147	1 238
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		12 867	7 713	3 400	7 000	20 000
Корректировка	%		-4%	-10%	-5%	4%
Скорректированная цена	руб.		2 740	1 439	2 040	1 288
Корректировка №3						
Назначение участка						
Назначение		Пром./адм. земля	земля под производство	земля под производство	земля под производство	земля под производство
Коэффициент назначения		1,00	0,70	0,70	0,70	0,70
Корректировка	%		43%	43%	43%	43%
Скорректированная цена	руб.		3 918	2 058	2 917	1 842
Корректировка №4						
Близость к транспортной магистрали						
Близость к транспортной магистрали		вблизи магистрали	промежуточное состояние	вблизи магистрали	вблизи магистрали	промежуточное состояние
Коэффициент близости к магистрали		1,00	1,135	1,27	1,27	1,135
Корректировка	%		-12%	-21%	-21%	-12%
Скорректированная цена	руб.		3 448	1 626	2 304	1 621
Корректировка №5						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		есть	нет	нет	есть	нет
Корректировка		1,16	1,00	1,00	1,16	1,00
Корректировка	%		16%	16%	0%	16%
Скорректированная цена	руб.		4 000	1 886	2 304	1 880
Корректировка №6						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Халитова, 15	ул.Беломорская, д.69А	ул. Южно-Промышленная, уч.3	ул.Михаила Миля	ул.Тэцевская, д.10
Тип места		Осн. Трансп. Магистрали	Осн. Трансп. Магистрали	Промзона	Район жилой застройки/промзона	Промзона
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		20,00	20,00	12,00	13,75	12,00
Коэффициент местоположения			1,00	1,67	1,45	1,67
Скорректированная цена	руб.		4 000	3 150	3 341	3 140
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			87%	102%	81%	87%
Коэффициент местоположения			1,00	1,67	1,45	1,67
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			1,1547	0,5931	0,7962	0,6510
Весы, принимаемые к расчету			36,14%	18,56%	24,92%	20,38%
Скорректированная цена	руб.		4 000	3 150	3 341	3 140
Средневзвешенное значение		3 503				



Аналог 3 (ул.Родины д.7 к.7)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		3 228	1 809	2 429	1 400
Общая площадь	кв.м	2 500	7 713	3 400	7 000	20 000
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	1 599	2 147	1 238
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		2 500	7 713	3 400	7 000	20 000
Корректировка	%		9%	2%	9%	18%
Скорректированная цена	руб.		3 111	1 631	2 340	1 461
Корректировка №3						
Назначение участка						
Назначение		Пром./адм. земля	земля под производство	земля под производство	земля под производство	земля под производство
Коэффициент назначения		1,00	0,70	0,70	0,70	0,70
Корректировка	%		43%	43%	43%	43%
Скорректированная цена	руб.		4 449	2 332	3 346	2 089
Корректировка №4						
Близость к транспортной магистрали						
Близость к транспортной магистрали		вблизи магистрали	промежуточное состояние	вблизи магистрали	вблизи магистрали	промежуточное состояние
Коэффициент близости к магистрали		1,27	1,135	1,27	1,27	1,135
Корректировка	%		12%	0%	0%	12%
Скорректированная цена	руб.		4 983	2 332	3 346	2 340
Корректировка №5						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		нет	нет	нет	есть	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,16	1,00
Корректировка	%		0%	0%	-14%	0%
Скорректированная цена	руб.		4 983	2 332	2 878	2 340
Корректировка №6						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Родины, 7, корп. 7	ул.Беломорская, д.69А	ул. Южно-Промышленная, уч.3	ул.Михаила Миля	ул.Тэцевская, д.10
Тип места		Осн. Трансп. Магистрали	Осн. Трансп. Магистрали	Промзона	Район жилой застройки/промзона	Промзона
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		20,00	20,00	12,00	13,75	12,00
Коэффициент местоположения			1,00	1,67	1,45	1,67
Скорректированная цена	руб.		4 983	3 894	4 173	3 908
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			76%	57%	78%	85%
Коэффициент местоположения			1,00	1,67	1,45	1,67
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			1,3228	0,8091	0,8157	0,6596
Вес, принимаемые к расчету			36,67%	22,43%	22,61%	18,29%
Скорректированная цена	руб.		4 983	3 894	4 173	3 908
Средневзвешенное значение		4 359				



Аналог 4 (ул.Техническая д.10)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		3 228	1 809	2 429	1 400
Общая площадь	кв.м	5 450	7 713	3 400	7 000	20 000
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	1 599	2 147	1 238
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		5 450	7 713	3 400	7 000	20 000
Корректировка	%		3%	-4%	2%	11%
Скорректированная цена	руб.		2 940	1 535	2 190	1 374
Корректировка №3						
Назначение участка						
Назначение		земля под производ-ство	земля под производство	земля под производство	земля под производство	земля под производство
Коэффициент назначения		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 940	1 535	2 190	1 374
Корректировка №4						
Близость к транспортной магистрали						
Близость к транспортной магистрали		вблизи магистрали	промежуточное состояние	вблизи магистрали	вблизи магистрали	промежуточное состояние
Коэффициент близости к магистрали		1,27	1,135	1,27	1,27	1,135
Корректировка	%		12%	0%	0%	12%
Скорректированная цена	руб.		3 293	1 535	2 190	1 539
Корректировка №5						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		есть	нет	нет	есть	нет
Корректировка		1,16	1,00	1,00	1,16	1,00
Корректировка	%		16%	16%	0%	16%
Скорректированная цена	руб.		3 820	1 781	2 190	1 785
Корректировка №6						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Техническая д.10	ул.Беломорская, д.69А	ул. Южно-Промышленная, уч.3	ул.Михаила Миля	ул.Гэцевская, д.10
Тип места		Промзона	Осн. Трансп. Магистрали	Промзона	Район жилой застройки/промзона	Промзона
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		12,00	20,00	12,00	13,75	12,00
Коэффициент местоположения			0,60	1,00	0,87	1,00
Скорректированная цена	руб.		2 292	1 781	1 905	1 785
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			43%	32%	14%	51%
Коэффициент местоположения			0,60	1,00	0,87	1,00
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			1,2107	3,1646	3,7594	1,9763
Веса, принимаемые к расчету			11,97%	31,30%	37,18%	19,55%
Скорректированная цена	руб.		2 292	1 781	1 905	1 785
Средневзвешенное значение		1 889				



Аналог 5 (ул.Бухарская, д.4а)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		3 228	1 809	2 429	1 400
Общая площадь	кв.м	6 000	7 713	3 400	7 000	20 000
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	1 599	2 147	1 238
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		6 000	7 713	3 400	7 000	20 000
Корректировка	%		2%	-4%	1%	10%
Скорректированная цена	руб.		2 911	1 535	2 168	1 362
Корректировка №3						
Назначение участка						
Назначение		земля под производство	земля под производство	земля под производство	земля под производство	земля под производство
Коэффициент назначения		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 911	1 535	2 168	1 362
Корректировка №4						
Близость к транспортной магистрали						
Близость к транспортной магистрали		вблизи магистрали	промежуточное состояние	вблизи магистрали	вблизи магистрали	промежуточное состояние
Коэффициент близости к магистрали		1,27	1,135	1,27	1,27	1,135
Корректировка	%		12%	0%	0%	12%
Скорректированная цена	руб.		3 260	1 535	2 168	1 525
Корректировка №5						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		есть	нет	нет	есть	нет
Корректировка		1,16	1,00	1,00	1,16	1,00
Корректировка	%		16%	16%	0%	16%
Скорректированная цена	руб.		3 782	1 781	2 168	1 769
Корректировка №6						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Бухарская д. 4а	ул.Беломорская, д.69А	ул. Южно-Промышленная, уч.3	ул.Михаила Миля	ул.Тэцевская, д.10
Тип места		Осн. Трансп. Магистрали	Осн. Трансп. Магистрали	Промзона	Район жилой застройки/промзона	Промзона
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		20,00	20,00	12,00	13,75	12,00
Коэффициент местоположения			1,00	1,67	1,45	1,67
Скорректированная цена	руб.		3 782	2 974	3 144	2 954
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			42%	32%	13%	50%
Коэффициент местоположения			1,00	1,67	1,45	1,67
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			2,4038	1,0142	1,7361	0,8576
Вес, принимаемые к расчету			39,99%	16,87%	28,88%	14,27%
Скорректированная цена	руб.		3 782	2 974	3 144	2 954
Средневзвешенное значение		3 343				

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Очистка от земельного участка							
Площадь земельного участка	кв.м		4 130	12 867	2 500	5 450	6 000
Удельная стоимость земельного участка	руб./ кв.м		3 781	3 503	4 359	1 889	3 343
Стоимость земельного участка	руб.		15 615 530	45 073 101	10 897 500	10 295 050	20 058 000

После очистки стоимости от стоимости земельных участков был проведен переход к стоимости удельного показателя (1кв.м).

– **Корректировка №2 (площадь объекта недвижимости).**

Стоимость больших площадей (свыше 1000 кв.м) также обычно дешевле в пересчете на 1 кв.м стоимости стандартных производственно-складских площадей (100 кв.м.).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены производственно-складского объекта площадью 1000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м	0,79	0,81	0,80

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{1000 \text{ кв.м}}{100 \text{ кв.м}} \right)^{-0,1} = 0,8$$

Коэффициент (-0,1) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Корр. = \left(\frac{x_{\text{оо}}}{x_A} \right)^{-0,1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки;

x_A – площадь аналога.

– **Корректировка №3 (на наличие железнодорожных путей).**

Стоимость недвижимости производственно-складского назначения, обеспеченных железнодорожной веткой, выше стоимости недвижимости без такой ветки на 15%. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера.

ISBN 978-5-9907423-8-3) имеет место следующая шкала корректировок на наличие ж/д ветки производственно-складской недвижимости:

Показатель	Среднее
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с ж/д веткой к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,15

– Корректировка №4 (на наличие коммуникаций).

Согласно обзору рынка аренды индустриальной недвижимости Московской области по итогам 2011 года от компании Swiss Appraisal Russia стоимость аренды (а равно и стоимость продажи) индустриальной недвижимости зависит от обеспеченности коммуникациями следующим образом:

- объект индустриальной недвижимости, обеспеченный только отоплением и электричеством, будет сдаваться в аренду по ставке, составляющей 1,1563 от ставки за схожий объект, обеспеченный исключительно электричеством;
- объект индустриальной недвижимости, обеспеченный всеми коммуникациями, будет сдаваться в аренду по ставке, составляющей 1,3125 от ставки за схожий объект, обеспеченный только электричеством.

(Источник:

http://www.swissap.ru/upload/iblock/af3/SAR_Analytics_IndustrialRealEstate_4Q2011_20120425.pdf).



Источник: Swiss Appraisal Russia

Коэффициент обеспеченности инженерными коммуникациями изменяется от 1,00 для совершенно холодных зданий с электричеством до 1,3125 для полностью отапливаемых зданий с водоснабжением и канализацией. Для оцениваемого комплекса недвижимости и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающий доли площади с разной инженерной оснащенностью в структуре общей площади.

Выбранные величины коэффициентов

Объект недвижимости	Коммуникации	Коэффициент наличия коммуникаций	Корректировка цены аналога
Объект оценки:	Описание и расчет коэффициента приведены в следующей таблице.	1,1574	
Аналог №1	Аналог №1 обеспечен всеми необходимыми коммуникациями.	1,3125	-12%
Аналог №2	Аналог №2 обеспечен всеми	1,3125	-12%



Объект недвижимости	Коммуникации	Коэффициент наличия коммуникаций	Корректировка цены аналога
	необходимыми коммуникациями.		
Аналог №3	Аналог №3 обеспечен всеми необходимыми коммуникациями.	1,3125	-12%
Аналог №4	Аналог №4 обеспечен всеми необходимыми коммуникациями.	1,3125	-12%
Аналог №5	АБК со всеми коммуникациями, склады электричество	$(0,66*1)+(0,34*1,3125)=1,1063$	5%

№	Наименование	Общая площадь, кв.м по документам	Коэффициент	Скорректированное значение
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	5 665,30	1,3125	7 436
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	1 262,30	1,0000	1 262
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	780	1,0000	780
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	363,3	1,0000	363
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	271,1	1,0000	271
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	381,8	1,0000	382
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	77,6	1,0000	78
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	397,7	1,0000	398
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	230	1,0000	230
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	820,1	1,0000	820
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	4 377,40	1,1563	5 062
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	10,2	1,0000	10
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	67,3	1,0000	67
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	323,5	1,1563	374
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	622,6	1,0000	623
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	878,3	1,1563	1 016
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	1 814,00	1,1563	2 098

18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	1 071,10	1,1563	1 239
		254,7	1,1563	295
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	112,6	1,0000	113
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	797,8	1,1563	922
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	225,5	1,1563	261
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	17 951,10	1,1563	20 757
	Пристрой			
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:	695,2	1,1563	804
ИТОГО:		39 450,5	Уд.коэф.	1,1574

– **Корректировка №5 (Наличие грузоподъемных механизмов).**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) продажа/аренда промышленных зданий, необеспеченных грузоподъемными механизмами, при прочих равных условиях дешевле в среднем на 11%.

– **Корректировка №6 (Техническое состояние).**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3):

Техническое состояние	Коэффициент
Хорошее	1,25
Удовлетворительное	1,00
Требуется ремонт	0,69

Корректировка на различие в техническом состоянии проводилась исходя из соотношения удельной стоимости помещений в разном состоянии к стоимости помещений в хорошем отремонтированном состоянии.

Для оцениваемого комплекса недвижимости и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающие техническое состояние объектов недвижимости.

Выбранные величины коэффициентов

Объект	Техническое состояние	Коэффициент технического состояния	Корректировка цены аналога
Объект оценки	Часть объектов оценки находятся в удовлетворительном состоянии (80%), оставшаяся часть объектов требует	0,94	

Объект	Техническое состояние	Коэффициент технического состояния	Корректировка цены аналога
	проведение капитального ремонта (20%)		
Аналог 1	Аналог находится в очень хорошем состоянии.	1,25	-25%
Аналог 2	Аналог находится в очень хорошем состоянии	1,25	-25%
Аналог 3	Удовлетворительное состояние	1,00	-6%
Аналог 4	Удовлетворительное состояние	1,00	-6%
Аналог 5	Удовлетворительное состояние	1,00	-6%

– Корректировка №7(Конструктивные характеристики).

Здания с металлическими стенами или стенами из сэндвич-панелей несколько дешевле каменных (кирпичных, бетонных) зданий.

Здания с металлическими стенами или стенами из сэндвич-панелей дешевле каменных (кирпичных, бетонных) зданий. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) они дешевле в среднем на 17%.

Коэффициенты соотношения цен зданий из разных материалов

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта.	0,80	0,82	0,81

Для оцениваемого комплекса недвижимости и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающие конструктивные особенности объектов недвижимости.

Выбранные величины коэффициентов

Объект недвижимости	Конструктивные характеристики	Коэффициент конструктивных систем	Корректировка цены аналога
Объект оценки:	Описание и расчет коэффициента приведены в следующей таблице.	0,988	
Аналог №1	Преимущественный материал стен: сэндвич.	0,88	12%
Аналог №2	Порядка 749 кв.м. площадей – это здания из сэндвич-панелей и профлиста в отличном состоянии, остальное – каменные здания в удовлетворительном состоянии	0,97	1%
Аналог №3	В структуре аналога 443,7 кв.м. являются холодными складами (арочный металлический склад), 824,3 кв.м – новое производственное здание из сэндвич-панелей, остальное – каменные здания	0,88	12%



Объект недвижимости	Конструктивные характеристики	Коэффициент конструктивных систем	Корректировка цены аналога
Аналог №4	Кирпичные материалы	1,00	-1%
Аналог №5	Кирпичные материалы	1,00	-1%

№	Наименование	Общая площадь, кв.м по документам	Кэффициент	Скорректированное значение
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	5 665,30	1,00	5 665,3
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	1 262,30	1,00	1 262,3
3	Склад б, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	780	0,81	631,8
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	363,3	0,81	294,3
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	271,1	0,81	219,6
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	381,8	0,81	309,3
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	77,6	1,00	77,6
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	397,7	1,00	397,7
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	230	1,00	230,0
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	820,1	1,00	820,1
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	4 377,40	1,00	4 377,4
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	10,2	1,00	10,2
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	67,3	1,00	67,3
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	323,5	1,00	323,5
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	622,6	0,81	504,3
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	878,3	1,00	878,3
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	1 814,00	1,00	1 814,0
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	1 071,10	1,00	1 071,1
		254,7	1,00	254,7
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	112,6	0,81	91,2



20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	797,8	1,00	797,8
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	225,5	1,00	225,5
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	17 951,10	1,00	17 951,1
	Пристрой			
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:	695,2	1,00	695,2
	ИТОГО:	39 450,5	Уд.коэф.	0,988

– **Корректировка №8 (Этажность).**

Цены помещений в одном здании различаются в зависимости от этажа, на котором они расположены. В отдельные ценовые группы выделяются помещения на 1-м этаже, цокольном, подвальном, остальных этажах.

Поскольку в качестве аналогов подбирались здания и помещения с различной этажностью, ценность помещений которых, по нашему мнению, различна, и необходимо произвести корректировку.

Корректировка на различие в этажности зданий проводилась исходя из соотношения удельной стоимости аналогов к стоимости кв.м первого этажа.

Коэффициенты этажности

Этаж	Коэффициент к базовой стоимости продажи/аренды
1 этаж	1
2,3,4,5 этажи	0,85
Цоколь	0,84
Подвал	0,74

Коэффициенты указаны Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3)

Для оцениваемого комплекса недвижимости и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающие распределение площадей объектов недвижимости по этажам.



Выбранные величины коэффициентов

Объект	Этажность	Коэффициент этажности	Корректировка цены аналога
Объект оценки	Описание и расчет коэффициента приведены в следующей таблице	0,958	
Аналог 1	В структуре аналога 111 кв.м. располагаются на 2-м этаже	0,98	-2%
Аналог 2	Порядка 300 кв.м. площадей расположены на 2 этаже	0,99	-3%
Аналог 3	1 этаж	1,00	-4%
Аналог 4	В структуре аналога имеется административное здание 865 кв.м., составляющее 30% от общей площади. 648 кв.м. располагаются на 2,3 и мансардном этажах	0,97	-1%
Аналог 5	АБК – 3 этажа +цоколь, склады -1 этаж	0,96	0%

№	Наименование	Этажность	Общая площадь, кв.м по документам	Коэффициент	Скорректированное значение
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	9	5 665,30	0,870	4 929
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	1	1 262,30	1,000	1 262
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	1	780	1,000	780
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	1	363,3	1,000	363
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	1	271,1	1,000	271
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	1	381,8	1,000	382
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	1	77,6	1,000	78
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	1	397,7	1,000	398
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	2	230	0,920	212
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	2	820,1	0,927	760
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	2	4 377,40	0,980	4 290
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	1	10,2	1,000	10
13	Здание трансформаторной подстанции,	1	67,3	1,000	67

	назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г				
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	2	323,5	0,930	301
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	1	622,6	1,000	623
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	1, 2	878,3	0,969	851
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	1, 2	1 814,00	0,975	1 769
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	4, подвал	1 071,10	0,899	963
		1	254,7	1,000	255
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	1	112,6	1,000	113
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	1, 2	797,8	0,964	769
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	2	225,5	0,925	209
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	цоколь, 1, 2	17 951,10	0,972	17 448
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:	1,2	695,	1,000	695
	ИТОГО:		39 450,5	Уд.коэф.	0,958

– Корректировка №9 (на назначение помещений).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) стоимость офисных объектов, расположенных на территории промбазы, выше стоимости за производственно-складских площади, в 1,54 раза

В составе объектов недвижимости могут присутствовать производственные и административные площади, причем их соотношение может быть различно.

Поэтому для объекта оценки и для аналогов рассчитаны коэффициенты назначения помещений. Коэффициенту 1,00 соответствуют полностью производственные площади, коэффициенту 1,54 – полностью административные площади. Для помещений смешанного назначения средневзвешенные значения, где в качестве весов использованы соответственно производственные и административные площади.

Для оцениваемого комплекса недвижимости и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающие распределение площадей объектов недвижимости по назначениям (офис / производство или склад).

Выбранные величины коэффициентов

Объект	Назначение помещений	Коэффициент назначения	Корректировка
Объект оценки	Административное здание – 5 665,30 кв.м Здание главного корпуса - 1669,5 кв.м.	1,10	
Аналог 1	В структуре аналога 108,1 кв.м. располагаются на 1-м этаже и являются офисными, в структуре аналога 111 кв.м. располагаются на 2-м этаже и являются офисными.	1,12	-2%
Аналог 2	700 кв.м – офисы с отоплением	1,11	-1%
Аналог 3	В структуре аналога 550 кв.м. являются офисными	1,18	-7%
Аналог 4	В структуре аналога 865 кв.м. являются офисными	1,16	-5%
Аналог 5	В структуре аналога 1080 кв.м. являются офисными	1,19	-8%

– Корректировка №10. На внутригородское местоположение (удаленность от центра населенного пункта).

Для корректировки на местоположение мы сравнили ценовые индикаторы на производственно-складскую недвижимость в районе расположения объекта оценки и аналогов. Ценовые индикаторы на складскую недвижимость основаны на данных мониторинга рынка недвижимости Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан (по состоянию на 01.04.2014г.). Источник: http://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_251883.pdf.

Использованный мониторинг рынка недвижимости является ближайшим к дате оценки.

В данном мониторинге стоимость производственно-складской недвижимости указана по районам города Казани (центр, район массовой жилой застройки, промзона), именно поэтому он был использован для обоснования корректировки.

Кроме того, при проведении корректировки у нас был выбор: использовать в качестве индикаторов цены на производственную либо на складскую недвижимость. На наш взгляд, оба сектора недвижимости приблизительно равнозначны: нет четких аргументов, которые бы однозначно склоняли нас к выбору какого-то одного из секторов.

Выдержки из мониторинга:

<i>тыс.руб. за м²</i>					
Город	Расположение	Административные (офисные, бизнес- центры)	Торговые, общественного питания	Производст- венные	Складские
Казань	Исторический центр	37 - 150	40 - 150	-	-
	Транспортные магистрали	30 - 70	30 - 80	10 - 15	12 - 20
	Районы массовой жилой застройки	20 - 60	26 - 65	10 - 15	12 - 18
	Промышленная зона	18 - 45	20 - 50	7 - 17	8 - 16

Источник: http://mzio.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_251883.pdf

Мониторинг рынка недвижимости Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан составлен по состоянию на 01.04.2014г.

Данный мониторинг представляет собой диапазоны удельных значений цен на недвижимость в зависимости от местоположения и назначения, и служит только в качестве рекомендуемых параметров для определения корректировок к ценам аналогов.

Корректировка проводилась по формуле

$$K = \left(\frac{x_{00}}{x_A} \right)$$

- К – корректирующий множитель.
- x_{00} – индикативная стоимость производственно-складской недвижимости в месте расположения объекта оценки (согласно указанному выше мониторингу);
- x_A – индикативная стоимость производственно-складской недвижимости в месте расположения аналога (согласно указанному выше мониторингу);

Выбор индикативных стоимостей производственно-складской недвижимости в месте расположения объекта оценки и аналогов:

Расположение объектов недвижимости	Диапазон цен на производственно-складскую недвижимость, тыс. руб./кв.м	Индикатор цены	Корректировка на местоположение
Объект оценки: Расположение в заново развивающейся промзоне, сравнительно близко к транспортным магистралям	10-15 12-20	20 Верхнее значение диапазона.	
Аналог 1: Расположение в заново развивающейся промзоне, сравнительно близко к транспортным магистралям	10-15 12-20	20 Верхнее значение диапазона.	1,00

Расположение объектов недвижимости	Диапазон цен на производственно-складскую недвижимость, тыс. руб./кв.м	Индикатор цены	Корректировка на местоположение
Аналог 2: Расположение в заново развивающейся промзоне, сравнительно близко к транспортным магистралям	10-15 12-20	20 Верхнее значение диапазона.	1,00
Аналог 3: Расположение в заново развивающейся промзоне, сравнительно близко к транспортным магистралям	10-15 12-20	20 Верхнее значение диапазона.	1,00
Аналог 4: Расположение в промзоне,	7-17 8-16	12 Среднее значение диапазона.	1,67
Аналог 5: Расположение в заново развивающейся промзоне, сравнительно близко к транспортным магистралям	10-15 12-20	20 Верхнее значение диапазона.	1,00

– **Другие корректировки.**

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки. Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.



Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена аналога	руб.		43 000 000	180 000 000	55 000 000	60 000 000	100 000 000
Корректировка №1							
Совершенная сделка или предложение							
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена	руб.		37 410 000	156 600 000	47 850 000	52 200 000	87 000 000
Очистка от земельного участка							
Площадь земельного участка	кв.м		4 130	12 867	2 500	5 450	6 000
Удельная стоимость земельного участка	руб./ кв.м		3 781	3 503	4 359	1 889	3 343
Стоимость земельного участка	руб.		15 615 530	45 073 101	10 897 500	10 295 050	20 058 000
Скорректированная цена без учета стоимости земельного участка	руб.		21 794 470	111 526 899	36 952 500	41 904 950	66 942 000
Площадь строений	кв.м		992	3 409,0	1 650	2 865	3 134
Скорректированная цена	руб./ кв.м		21 972	32 715	22 395	14 627	21 360
Корректировка №2							
Площадь строений							
Площадь строений		39 450,5	992	3 409,0	1 650	2 865	3 134
Корректировка	%		-26%	-18%	-22%	-19%	-18%
Скорректированная цена	руб.		16 260	26 827	17 468	11 847	17 515
Корректировка №3							
Наличие ж/д ветки							
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		есть	нет	есть	нет	нет	нет
Корректировка		1,15	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		15%	0%	15%	15%	15%
Скорректированная цена	руб.		18 699	26 827	20 088	13 624	20 142
Корректировка №4							
Коммуникации							
Наличие инженерных коммуникаций		частично	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	АБК -все коммуникации, склады - электричество
Коэффициент наличия коммуникаций		1,1574	1,3125	1,3125	1,3125	1,3125	1,1063
Корректировка	%		-12%	-12%	-12%	-12%	5%
Скорректированная цена	руб.		16 455	23 608	17 677	11 989	21 149
Корректировка №5							
Наличие грузоподъемных							



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
механизмов							
Наличие грузоподъемных механизмов		нет	нет	есть	есть	есть	есть
Коэффициент наличия грузоподъемных механизмов		0,89	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	руб.		16 455	21 011	15 733	10 670	18 823
Корректировка №6							
Техническое состояние							
Техническое состояние		Удовл.-80%, неудовл 20%	хорошее	хорошее	удовл.	удовл.	удовл.
Коэффициент технического состояния		0,94	1,25	1,25	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-25%	-25%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена	руб.		12 341	15 758	14 789	10 030	17 694
Корректировка №7							
Конструктивные характеристики							
Конструктивные характеристики		Кирпич, металл, панели "сэндвич"	Профлист, сэндвич	Частично профлист и сэндвич, частично каменное	Профлист, сэндвич	Кирпич, ж/б	Профлист, сэндвич
Коэффициент конструктивных систем		0,988	0,88	0,97	0,88	1,00	1,00
Корректировка	%		12%	1%	12%	-1%	-1%
Скорректированная цена	руб.		13 822	15 916	16 564	9 930	17 517
Корректировка №8							
Этажность							
Этаж		Разная	1 и 2 этажи	1 и 2 этажи	1 этаж	АБК -3 этажа +мансарда, склады и гаражи -1 этажные	АБК 3 этажа +цоколь, склады одноэтажные
Коэффициент этажности		0,958	0,98	0,99	1,00	0,97	0,960
Корректировка	%		-2%	-3%	-4%	-1%	0%
Скорректированная цена	руб.		13 546	15 439	15 901	9 831	17 517
Корректировка №9							
Назначение помещений (доли производственно-складских и административных помещений в структуре объекта недвижимости)							
Назначение помещений		Склад, пр-во, адм.здание	Склад, пр-во, адм.здание	Склад, пр-во, адм.здание	Склад, пр-во, адм.здание	Склад, пр-во, адм.здание	Склад, пр-во, адм.здание
Коэффициент назначения помещений		1,10	1,12	1,11	1,18	1,16	1,19



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка	%		-2%	-1%	-7%	-5%	-8%
Скорректированная цена	руб.		13 275	15 285	14 788	9 339	16 116
Корректировка №10							
Местоположение (внутригородское)							
Местоположение внутри города		Промзона ул. Халитова	Промзона ул. Родина и Ад.Кутуя	Промзона ул. Халитова и Журналистов	Промзона ул. Родина и Ад.Кутуя	Промзона ул. Техническая и Тихорецкая	Промзона ул. Родина и Ад.Кутуя
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		20,00	20,00	20,00	20,00	12,00	20,00
Коэффициент местоположения	%		1,00	1,00	1,00	1,67	1,00
Скорректированная цена	руб.		13 275	15 285	14 788	15 596	16 116
Согласование результатов							
Скорректированная цена	руб.						
Показатель совокупной корректировки			94%	71%	89%	70%	64%
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,064	1,408	1,124	1,429	1,563
Веса, принимаемые к расчету			16,15%	21,38%	17,06%	21,69%	23,72%
Скорректированная цена	руб.		13 275	15 285	14 788	15 596	16 116
Средневзвешенное значение		15 140					

Удельная стоимость объекта оценки указана без учета стоимости прав на земельные участки.

Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

Использованные аналоги характеризуются повышенными показателями общей валовой коррекции (ОВК). Считается, что превышение значения ОVK 30% указывает на то, что подобранный для оценки аналог слишком сильно отличается от оцениваемого объекта. Величина 30% является количественным сигналом для возникновения сомнения в качестве выбранного аналога: сильные различия указывают на то, что подобранный для сравнения объект недвижимости не является по большому счету аналогом объекта оценки.

Однако, на практике выдержать требование $ОВК < 30\%$ представляется очень проблематичным. Даже на активных рынках трудно подобрать сразу несколько объектов недвижимости, которые можно было считать копиями оцениваемого здания или помещения. Здания могут различаться по площади (что сразу сказывается на цене 1 кв.м), наличию коммуникаций, внутриквартальным расположением, расположением в городе, техническим состоянием, назначением.

В нашей ситуации все подобранные аналоги имеют одно назначение, как и объект оценки.

Поэтому, на наш взгляд, все подобранные для оценки аналоги действительно можно рассматривать как аналоги для объекта оценки, несмотря на повышенные значения ОVK некоторых из них.

Проведенный ниже статистический анализ покажет, что подобранная для оценки выборка аналогов является однородной.

Статистическая обработка объектов аналогов

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	5	5
Коэффициент вариации	33,2%	7,2%
Асимметрия	0,27	-1,70
Экссесс	-0,41	2,26
Стандартное отклонение	12 102	1 084
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	12 263	12 844
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	60 671	17 180

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение названо «асимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

Выборка объектов-аналогов проверяется на наличие выбросов. Устранение выбросов позволяет нормализовать выборку, сделать ее однородной.

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы ± 2 стандартных отклонений (и даже $\pm 1,5$ стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонений.

Стандартное отклонение – несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины x относительно её математического ожидания

$$s = \sqrt{\frac{n}{n-1}\sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$$

Выборочное (эмпирическое) среднее – это приближение теоретического среднего распределения, основанное на выборке из него. Пусть X_1, \dots, X_n – выборка из распределения вероятности, определённая на некотором вероятностном пространстве $(\Omega, \mathcal{F}, \mathbb{P})$. Тогда её выборочным средним называется случайная величина

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$$

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

Значение, равное выборочному среднему минус 2 стандартных отклонений названо нами **минимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Значение, равное выборочному среднему плюс 2 стандартных отклонений названо нами **максимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Результат анализа: Выбросов не обнаружено.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле $\nu = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. В числителе – среднеквадратическое отклонение, в знаменателе – выборочное среднее.

Результат анализа: До проведения корректировок - чуть выше нормы, после проведения корректировок вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и наоборот. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь. Рассчитывается при помощи функции СКОС пакета MS Excel.

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле $\sigma_{ас} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n – объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: Асимметрия в норме.

Экссесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значимо отличен от 0, то функция плотности либо имеет более закругленный, либо более острый пик, чем пик плотности нормального распределения. Функция плотности нормального распределения имеет эксцесс равный 0. Рассчитывается при помощи функции ЭКСЦЕСС пакета MS Excel.

Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид $\sigma_{ек} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$

Результат анализа: Экссесс в норме.

Вывод о по сравнительному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здания	39 450,5	15 140	597 280 570
Земельные участки	54 295,0	2 806	140 625 000
Итого:			737 905 570

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

Основные положения затратного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении затратного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
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	Объекты оценки – отдельно стоящие здания. Затратный подход рекомендован к применению.
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	Все условия выполнены
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)	Активность рынка средняя. Недвижимость не является специализированной. Поэтому затратный подход хоть и применен, но его результаты получили при согласовании довольно малый вес.
В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: <ul style="list-style-type: none"> • определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный; • расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; • определение прибыли предпринимателя; • определение износа и устареваний; • определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и 	Все условия выполнены

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
<p>вычитания их физического износа и устареваний;</p> <ul style="list-style-type: none"> • определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства; 	
<p>Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования</p>	<p>Все условия выполнены</p>
<p>Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> • данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; • данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; • сметных расчетов; • информации о рыночных ценах на строительные материалы; • других данных; 	<p>Все условия выполнены. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства произведен на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.</p>
<p>Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ</p>	<p>Все условия выполнены</p>
<p>Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок</p>	<p>Все условия выполнены. Применена экспертная модель.</p>
<p>Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в</p>	<p>Все условия выполнены.</p>

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.	

Выбор метода для оценки

В рамках затратного подхода для оценки стоимости объектов оценки был применен метод сравнительной единицы. Метод предполагает оценку затрат на строительство недвижимости путем определения полной стоимости 1 куб.м (или другой единицы) базового сооружения, взятого в целом.

Затратный подход показывает стоимость строительства такого же или аналогичного здания, строения (или, так называемых улучшений земельного участка) за вычетом всех форм накопленного износа.

Стоимость земельного участка

Стоимость земельного участка рассчитана в разделе 4.2.

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Земельные участки	54 295	140 625 000

Полная стоимость замещения

Для определения полной стоимости замещения оценщик воспользовался сборниками УПВС (Укрупненных показателей стоимости строительства) – с их помощью была определена базовая стоимость строительства в базовых ценах.

Единичная стоимость строительства – стоимость строительства здания в расчете на 1 ед.изм. в ценах на базовую дату (руб. без НДС).

Стоимость в базовых ценах – стоимость строительства здания в ценах на базовую дату (руб. без НДС). Базовый год – 1969.

Полная стоимость замещения в ценах базового периода для базового региона с помощью индексов переводилась в полную стоимость замещения в текущих ценах для данного региона. Кроме того, добавлялся НДС, учитывалась (добавлялась) прибыль предпринимателя (прибыль девелопера).

Индексация стоимости строительства из цен базового года в цены на дату оценки производилась при помощи коэффициента индексации.



Рассчитаем индекс:

Источник	Значение
Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ от 1969 года к 1984 году/Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года “Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов.	1,18
Территориальный коэффициент к индексу от 1969 года к 1984 году/ Приложение N2 к Постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. N 94	1,03
Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ от 1984 года к 1991 году/Письмо Госстроя СССР №14-Д от 06.09.1990г.	1,57
Территориальный коэффициент к индексу из 1984 года к 1991г./Приложение к письму Минавтодора РСФСР от 10 сентября 1990 г. N НА-4/226	0,97
Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ из 1991 на 2010г. дату оценки (Индекс СМР на 1 квартал 2010г./Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08)	49,46
Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ из 1991 на 2010г. (Индекс ТЕР на 1 квартал 2010г./Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08)	4,85
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Приложение 1 к Письму Минстроя России от 20.03.2017г. № 8802-ХМ/09. Рекомендуемые к применению в I квартале 2017 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования	6,20

Индекс 1969 ->1984	1,18
Индекс террит. 1969 ->1984	1,03
Индекс 1984->1991	1,57
Индекс террит. 1984->1991	0,97
Индекс 1991->на дату оценки	63,23
Результирующий индекс 1969 -> дата оценки	117,03



Стоимость строительства в базовых ценах

ЦС – цена строительства.

№	Лит.	Наименование	Базовая хар-ка	Ед. изм.	Сб. УПВС, № таблицы	База цен (год)	ЦС, руб. за 1 куб.м или за 1 кв.м	Поправ. Коэфф.	СС в базовых ценах, руб.
1	Б	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	27 078,0	куб.м	Сборник № 28, Таблица № 93	1 969	26,7	1,00	723 537
2	Г15, Г16	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	6 865,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица 24	1 969	11	1,00	75 515
3	Г4	Склад б, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	5 358,0	куб.м	Сборник № 2, Таблица № 128	1 969	11,3	0,60	36 327
4	Г 14	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	2 670,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 24	1 969	14,2	1,00	37 914
5	Г 13	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	1 272,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 24	1 969	17,6	1,00	22 387
6	Г2, Г3	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	2 769,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 24	1 969	14,2	1,00	39 320
7	Г 18	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	255,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 24	1 969	21,3	1,00	5 432
8	Г9	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	2 346,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 24	1 969	14,2	1,00	33 313
9	Г7	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	867,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 24	1 969	18	1,00	15 606
10	Г5	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	1 738,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 24	1 969	17,6	1,00	30 589
	1 495,0		куб.м	Сборник № 19, Таблица № 66	1 969	15,5	1,00	23 173	
11	В	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	30 822,0	куб.м	Сборник № 7, Таблица № 1	1 969	13,9	1,00	428 426
12	Л	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	52,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 55	1 969	34,5	1,00	1 794
13	Г	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	393,0	куб.м	Сборник № 1, Таблица № 17	1 969	28	1,00	11 004
14	Е	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	1 853,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 1	1 969	13,3	1,00	24 645
15	Г11, Г12	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	1 658,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 21	1 969	15,4	1,00	25 533
16	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	5 101,0	куб.м	Сборник № 7, Таблица № 1	1 969	13,9	1,00	70 904
17	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	12 463,0	куб.м	Сборник № 7, Таблица № 1	1 969	13,9	1,00	173 236



№	Лит.	Наименование	Базовая хар-ка	Ед. изм.	Сб. УПВС, № таблицы	База цен (год)	ЦС, руб. за 1 куб.м или за 1 кв.м	Поправ. Коэфф.	СС в базовых ценах, руб.
18	И	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное,	1,0	шт	Сборник № 27, Таблица № 83	1 969	659 400,00	1,00	659 400
	Г1	подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	254,7	кв.м.	Сборник № 28, Таблица № 158	1 969	17,8	1,00	4 534
19	Г 17	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	738,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 24	1 969	18	1,00	13 284
20	З, 31, 32	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	4 540,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 14	1 969	12,6	1,00	57 204
21	Д	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	924,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 5	1 969	13,9	1,00	12 844
22	А	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	134 686,0	куб.м	Сборник № 7, Таблица № 13	1 969	7,8	1,00	1 050 551
	Г 19	Пристрой	2 589,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 24	1 969	14,2	1,00	36 764
23	Ж, ж, ж1, Г8	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:						1,00	
	Ж	Котельная, здание подстанции	2 251,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 9	1 969	17	1,00	38 267
	ж1	Дымовая труба	1,0	шт	Сборник № 1, Таблица № 119	1 969	33 000	1,00	33 000
	Г8	Здание подстанции	161,0	куб.м	Сборник № 1, Таблица № 17	1 969	34,2	1,00	5 506



Стоимость строительства в текущих ценах

СС – стоимость строительства.

№	Лит.	Наименование	СС в базовых ценах, руб.	База цен (год)	Индекс	Текущая СС, руб.	НДС, 18%	СС с учетом НДС
1	Б	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	723 537	1 969	119,75	86 643 556	15 595 840	102 239 396
2	Г15, Г16	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	75 515	1 970	119,75	9 042 921	1 627 726	10 670 647
3	Г4	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	36 327	1 971	119,75	4 350 158	783 028	5 133 186
4	Г 14	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	37 914	1 972	119,75	4 540 202	817 236	5 357 438
5	Г 13	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	22 387	1 973	119,75	2 680 843	482 552	3 163 395
6	Г2, Г3	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	39 320	1 974	119,75	4 708 570	847 543	5 556 113
7	Г 18	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	5 432	1 975	119,75	650 482	117 087	767 569
8	Г9	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	33 313	1 976	119,75	3 989 232	718 062	4 707 294
9	Г7	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	15 606	1 977	119,75	1 868 819	336 387	2 205 206
10	Г5	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	30 589	1 978	119,75	3 663 033	659 346	4 322 379
	Г 6		23 173	1 979	119,75	2 774 967	499 494	3 274 461
11	В	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	428 426	1 980	119,75	51 304 014	9 234 723	60 538 737
12	Л	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	1 794	1 981	119,75	214 832	38 670	253 502
13	Г	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	11 004	1 982	119,75	1 317 729	237 191	1 554 920
14	Е	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	24 645	1 983	119,75	2 951 239	531 223	3 482 462
15	Г11, Г12	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	25 533	1 984	119,75	3 057 577	550 364	3 607 941
16	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	70 904	1 985	119,75	8 490 754	1 528 336	10 019 090



№	Лит.	Наименование	СС в базовых ценах, руб.	База цен (год)	Индекс	Текущая СС, руб.	НДС, 18%	СС с учетом НДС
17	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	173 236	1 986	119,75	20 745 011	3 734 102	24 479 113
18	И	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	659 400	1 987	119,75	78 963 150	14 213 367	93 176 517
	Г1		4 534	1 988	119,75	542 947	97 730	640 677
19	Г 17	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	13 284	1 989	119,75	1 590 759	286 337	1 877 096
20	З, З1, З2	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, З1, З2, лит. З, З1, З2	57 204	1 990	119,75	6 850 179	1 233 032	8 083 211
21	Д	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	12 844	1 991	119,75	1 538 069	276 852	1 814 921
22	А	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	1 050 551	1 992	119,75	125 803 482	22 644 627	148 448 109
	Г 19	Пристрой	36 764	1 993	119,75	4 402 489	792 448	5 194 937
23	Ж, ж, ж1, Г8	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:						
	Ж	Котельная, здание подстанции	38 267	1 995	119,75	4 582 473	824 845	5 407 318
	ж	Тамбур	65	1 996	119,75	7 784	1 401	9 185
	ж1	Дымовая труба	33 000	1 997	119,75	3 951 750	711 315	4 663 065
	Г8	Здание подстанции	5 506	1 998	119,75	659 344	118 682	778 026
		ИТОГО:				441 886 365		

Прибыль предпринимателя (ПП)

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие показатели уровня прибыли предпринимателя:

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Универсальные производственно-складские объекты	16%	18%	17%

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ)

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ($n_1\%$) от сметной стоимости строительства

$$ДКИ = n_1 \% \times ССС.$$

При определении Затрат Инвестора, связанных с возведением объекта недвижимости Оценщик счел целесообразным учесть следующие дополнительные косвенные издержки – расходы на технологическое присоединение к распределительным электрическим сетям, на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям.

Углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками Справочника оценщика показал, что в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – затраты на устройство крылец и отмосток.

Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д.

Таким образом, при использовании Справочника оценщика для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным источникам при реализации проектов масштабного многоквартирного жилищного строительства и возведения общественных зданий в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем 12% от величины затрат на строительство объектов основного назначения (Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА, http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html)



Полная стоимость замещения (ПСЗ)

№	Лит.	Наименование	СС с учетом НДС	ПП	ДКИ	ПСЗ	
1	Б	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	102 239 396	17%	12%	133 974 505	
2	Г15, Г16	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	10 670 647	17%	12%	13 982 816	
3	Г4	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	5 133 186	17%	12%	6 726 527	
4	Г 14	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	5 357 438	17%	12%	7 020 387	
5	Г 13	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	3 163 395	17%	12%	4 145 313	
6	Г2, Г3	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	5 556 113	17%	12%	7 280 730	
7	Г 18	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	767 569	17%	12%	1 005 822	
8	Г9	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	4 707 294	17%	12%	6 168 438	
9	Г7	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	2 205 206	17%	12%	2 889 702	
10	Г5	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	4 322 379	17%	12%	5 664 045	
	Г 6		3 274 461	17%	12%	4 290 854	
11	В	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	60 538 737	17%	12%	79 329 961	
12	Л	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	253 502	17%	12%	332 189	
13	Г	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	1 554 920	17%	12%	2 037 567	
14	Е	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	3 482 462	17%	12%	4 563 418	
15	Г11, Г12	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	3 607 941	17%	12%	4 727 846	
16	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	10 019 090	17%	12%	13 129 016	
17	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	24 479 113	17%	12%	32 077 430	
18	И	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	93 176 517	17%	12%	122 098 508	
	Г1		640 677	17%	12%	839 543	
19	Г 17	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	1 877 096	17%	12%	2 459 747	
20	3, 31, 32	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	8 083 211	17%	12%	10 592 240	
21	Д	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	1 814 921	17%	12%	2 378 272	
22	А	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	148 448 109	17%	12%	194 526 402	
	Г 19		Пристрой	5 194 937	17%	12%	6 807 445
23	Ж, ж, ж1, Г8	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:		17%	12%		
	Ж		Котельная, здание подстанции	5 407 318	17%	12%	7 085 750
	ж		Тамбур	9 185	17%	12%	12 036
	ж1		Дымовая труба	4 663 065	17%	12%	6 110 480
	Г8		Здание подстанции	778 026	17%	12%	1 019 525
		ИТОГО:				683 276 514	

Базой для расчета и прибыли предпринимателя (ПП), и дополнительных косвенных издержек (ДКИ) является стоимость строительства с учетом НДС.

Физический износ

Здание находится в хорошем техническом состоянии.

Расчет физического износа зданий (стоимость строительства которых рассчитывалась при помощи сборников УПВС) осуществлялся по формуле $I = \sum_{i=1}^n (Y_i \cdot I_i)$:

Y_i – удельный вес конструктивного элемента;

I_i – износ конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов.

Износ каждого конструктивного элемента определялся по результатам визуального осмотра (основываясь на нормативном документе ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий») и исходя из возраста здания.

1 Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	3%	35%	1,05%
2	Стены и перегородки	27%	35%	9,45%
3	Перекрытия	11%	35%	3,85%
4	Крыши	5%	35%	1,75%
5	Полы	8%	35%	2,80%
6	Проемы	6%	35%	2,10%
7	Отделочные работы	5%	40%	2,00%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	20%	40%	8,00%
9	Прочие работы	15%	40%	6,00%
Итого:		100,00%		37,0%

2 Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	8,00%	45%	3,60%
2	Стены и перегородки	31,00%	45%	13,95%
3	Перекрытия	17,00%	45%	7,65%
4	Крыши	7,00%	55%	3,85%
5	Полы	9,00%	55%	4,95%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	4,00%	55%	2,20%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	55%	1,65%
9	Прочие работы	13,00%	55%	7,15%
Итого:		100%		49,4%



3 Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	10,00%	45%	4,50%
2	Стены и перегородки	30,00%	45%	13,50%
3	Крыша	0,00%	45%	0,00%
4	Перекрытия и покрытие	8,00%	55%	4,40%
5	Полы	12,00%	55%	6,60%
6	Проемы	0,00%	55%	0,00%
7	Отопление печное	0,00%	-	-
8	Отделочные работы	0,00%	-	-
9	Вентиляция	0,00%	55%	0,00%
10	Прочие работы	0,00%	55%	0,00%
Итого:		60,00%		48,3%

4 Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	10,00%	45%	4,50%
2	Стены и перегородки	34,00%	45%	15,30%
3	Перекрытия	16,00%	45%	7,20%
4	Крыши	7,00%	55%	3,85%
5	Полы	8,00%	55%	4,40%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	4,00%	55%	2,20%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	55%	1,65%
9	Прочие работы	10,00%	55%	5,50%
Итого:		100%		49,0%

5 Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	13,00%	45%	5,85%
2	Стены и перегородки	35,00%	45%	15,75%
3	Перекрытия	15,00%	45%	6,75%
4	Крыши	7,00%	55%	3,85%
5	Полы	7,00%	55%	3,85%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	4,00%	55%	2,20%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	55%	1,65%
9	Прочие работы	8,00%	55%	4,40%
Итого:		100%		48,7%

6 Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	10,00%	45%	4,50%
2	Стены и перегородки	34,00%	45%	15,30%
3	Перекрытия	16,00%	45%	7,20%
4	Крыши	7,00%	55%	3,85%
5	Полы	8,00%	55%	4,40%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	4,00%	55%	2,20%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	55%	1,65%
9	Прочие работы	10,00%	55%	5,50%
Итого:		100%		49,0%



7 Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	15,00%	40%	6,00%
2	Стены и перегородки	38,00%	40%	15,20%
3	Перекрытия	13,00%	40%	5,20%
4	Крыши	6,00%	40%	2,40%
5	Полы	8,00%	40%	3,20%
6	Проемы	7,00%	40%	2,80%
7	Отделочные работы	3,00%	40%	1,20%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	2,00%	40%	0,80%
9	Прочие работы	8,00%	40%	3,20%
Итого:		100%		40,0%

8 Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	10,00%	40%	4,00%
2	Стены и перегородки	34,00%	40%	13,60%
3	Перекрытия	16,00%	40%	6,40%
4	Крыши	7,00%	40%	2,80%
5	Полы	8,00%	40%	3,20%
6	Проемы	8,00%	40%	3,20%
7	Отделочные работы	4,00%	40%	1,60%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	40%	1,20%
9	Прочие работы	10,00%	40%	4,00%
Итого:		100%		40,0%

9 Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	10,00%	40%	4,00%
2	Стены и перегородки	34,00%	40%	13,60%
3	Перекрытия	16,00%	40%	6,40%
4	Крыши	7,00%	40%	2,80%
5	Полы	8,00%	40%	3,20%
6	Проемы	8,00%	40%	3,20%
7	Отделочные работы	4,00%	40%	1,60%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	40%	1,20%
9	Прочие работы	10,00%	40%	4,00%
Итого:		100%		40,0%

10 Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	13,00%	40%	5,20%
2	Стены и перегородки	35,00%	40%	14,00%
3	Перекрытия	15,00%	40%	6,00%
4	Крыши	7,00%	40%	2,80%
5	Полы	7,00%	40%	2,80%
6	Проемы	8,00%	40%	3,20%
7	Отделочные работы	4,00%	40%	1,60%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	40%	1,20%
9	Прочие работы	8,00%	40%	3,20%
Итого:		100%		40,0%



10 Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г6, Г 6				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	10,00%	45%	4,50%
2	Стены и перегородки	21,00%	45%	9,45%
3	Перекрытия	25,00%	45%	11,25%
4	Крыши	7,00%	55%	3,85%
5	Полы	10,00%	55%	5,50%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	4,00%	55%	2,20%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	14,00%	55%	7,70%
9	Прочие работы	1,00%	55%	0,55%
Итого:		100%		49,4%

11 Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	9,00%	45%	4,05%
2	Стены и перегородки	17,00%	45%	7,65%
3	Перекрытия	20,00%	45%	9,00%
4	Крыши	12,00%	45%	5,40%
5	Полы	6,00%	45%	2,70%
6	Проемы	10,00%	45%	4,50%
7	Отделочные работы	6,00%	45%	2,70%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	19,00%	45%	8,55%
9	Прочие работы	1,00%	45%	0,45%
Итого:		100%		45,0%

12 Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	4,00%	40%	1,60%
2	Стены и перегородки	20,00%	40%	8,00%
3	Перекрытия	12,00%	40%	4,80%
4	Крыши	15,00%	40%	6,00%
5	Полы	9,00%	40%	3,60%
6	Проемы	11,00%	40%	4,40%
7	Отделочные работы	6,00%	40%	2,40%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18,00%	40%	7,20%
9	Прочие работы	5,00%	40%	2,00%
Итого:		100%		40,0%

13 Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	18,00%	40%	7,20%
2	Стены и перегородки	26,00%	40%	10,40%
3	Перекрытия	11,00%	40%	4,40%
4	Крыши	8,00%	40%	3,20%
5	Полы	7,00%	40%	2,80%
6	Проемы	11,00%	40%	4,40%
7	Отделочные работы	2,00%	40%	0,80%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5,00%	40%	2,00%
9	Прочие работы	12,00%	40%	4,80%
Итого:		100%		40,0%



14 Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	12,00%	40%	4,80%
2	Стены и перегородки	30,00%	40%	12,00%
3	Перекрытия	16,00%	40%	6,40%
4	Крыши	7,00%	40%	2,80%
5	Полы	9,00%	40%	3,60%
6	Проемы	8,00%	40%	3,20%
7	Отделочные работы	3,00%	40%	1,20%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	13,00%	40%	5,20%
9	Прочие работы	2,00%	40%	0,80%
Итого:		100%		40,0%

15 Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	28,00%	40%	11,20%
2	Стены и перегородки	15,00%	40%	6,00%
3	Перекрытия	16,00%	40%	6,40%
4	Крыши	4,00%	40%	1,60%
5	Полы	23,00%	40%	9,20%
6	Проемы	4,00%	40%	1,60%
7	Отделочные работы	2,00%	40%	0,80%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	7,00%	40%	2,80%
9	Прочие работы	1,00%	40%	0,40%
Итого:		100%		40,0%

16 Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	9,00%	40%	3,60%
2	Стены и перегородки	17,00%	40%	6,80%
3	Перекрытия	20,00%	40%	8,00%
4	Крыши	12,00%	40%	4,80%
5	Полы	6,00%	40%	2,40%
6	Проемы	10,00%	40%	4,00%
7	Отделочные работы	6,00%	40%	2,40%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	19,00%	40%	7,60%
9	Прочие работы	1,00%	40%	0,40%
Итого:		100%		40,0%

17 Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	9,00%	40%	3,60%
2	Стены и перегородки	17,00%	40%	6,80%
3	Перекрытия	20,00%	40%	8,00%
4	Крыши	12,00%	40%	4,80%
5	Полы	6,00%	40%	2,40%
6	Проемы	10,00%	40%	4,00%
7	Отделочные работы	6,00%	40%	2,40%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	19,00%	40%	7,60%
9	Прочие работы	1,00%	40%	0,40%
Итого:		100%		40,0%



18 Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	1,00%	45%	0,45%
2	Основание и фундаменты	10,00%	45%	4,50%
3	Стены и перегородки	4,00%	45%	1,80%
4	Железобетонные конструкции	56,00%	45%	25,20%
5	Металлоконструкции	3,00%	45%	1,35%
6	Проемы	2,00%	45%	0,90%
7	Полы	2,00%	45%	0,90%
8	Кровля	9,00%	45%	4,05%
9	Отделочные работы	4,00%	45%	1,80%
10	Загрузка фильтров	6,00%	45%	2,70%
11	Сантехнические работы и электроосвещение	1,00%	45%	0,45%
12	Разные работы	2,00%	45%	0,90%
Итого:		100%		45,0%

18 Здание навеса, инв. № 4435-И, Г1, Лит. Г1				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	3,00%	55%	1,65%
2	Стены и перегородки	10,00%	55%	5,50%
3	Перекрытия	-	-	-
4	Крыши	54,00%	55%	29,70%
5	Полы	17,00%	55%	9,35%
6	Проемы	-	-	-
7	Отделочные работы	-	-	-
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	2,00%	55%	1,10%
9	Прочие работы	14,00%	55%	7,70%
Итого:		100%		55,0%

19 Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	15,00%	45%	6,75%
2	Стены и перегородки	38,00%	45%	17,10%
3	Перекрытия	13,00%	45%	5,85%
4	Крыши	6,00%	55%	3,30%
5	Полы	8,00%	55%	4,40%
6	Проемы	7,00%	55%	3,85%
7	Отделочные работы	3,00%	55%	1,65%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	2,00%	55%	1,10%
9	Прочие работы	8,00%	55%	4,40%
Итого:		100%		48,4%

20 Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. 3, 31, 32				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	7,00%	40%	2,80%
2	Стены и перегородки	28,00%	40%	11,20%
3	Перекрытия	19,00%	40%	7,60%
4	Крыши	8,00%	40%	3,20%
5	Полы	7,00%	40%	2,80%
6	Проемы	9,00%	40%	3,60%
7	Отделочные работы	6,00%	40%	2,40%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	10,00%	40%	4,00%
9	Прочие работы	6,00%	40%	2,40%
Итого:		100%		40,0%



21 Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, у	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	10,00%	45%	4,50%
2	Стены и перегородки	34,00%	45%	15,30%
3	Перекрытия	16,00%	45%	7,20%
4	Крыши	7,00%	55%	3,85%
5	Полы	10,00%	55%	5,50%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	3,00%	55%	1,65%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	10,00%	55%	5,50%
9	Прочие работы	2,00%	55%	1,10%
Итого:		100%		49,0%

22 Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, у	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	8,00%	40%	3,20%
2	Стены и перегородки	20,00%	40%	8,00%
3	Перекрытия	15,00%	40%	6,00%
4	Крыши	14,00%	45%	6,30%
5	Полы	13,00%	45%	5,85%
6	Проемы	4,00%	45%	1,80%
7	Отделочные работы	5,00%	45%	2,25%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18,00%	45%	8,10%
9	Прочие работы	3,00%	45%	1,35%
Итого:		100%		42,9%

22 Пристрой, лит.Г19				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, у	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	8,00%	45%	3,60%
2	Стены и перегородки	20,00%	45%	9,00%
3	Перекрытия	15,00%	45%	6,75%
4	Крыши	14,00%	45%	6,30%
5	Полы	13,00%	45%	5,85%
6	Проемы	4,00%	45%	1,80%
7	Отделочные работы	5,00%	45%	2,25%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18,00%	45%	8,10%
9	Прочие работы	3,00%	45%	1,35%
Итого:		100%		45,0%

23 Котельная, здание подстанции				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, у	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	8,00%	45%	3,60%
2	Стены и перегородки	21,00%	45%	9,45%
3	Перекрытия	18,00%	45%	8,10%
4	Крыши	7,00%	45%	3,15%
5	Полы	4,00%	45%	1,80%
6	Проемы	8,00%	45%	3,60%
7	Отделочные работы	8,00%	45%	3,60%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	22,00%	45%	9,90%
9	Прочие работы	4,00%	45%	1,80%
Итого:		100%		45,0%



23 Дымовая труба				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундамент и зольный бункер	35,00%	40%	14,00%
2	ствол, лестница, грозозащита	65,00%	40%	26,00%
3	Светоограждение	-	-	-
Итого:		100%		40,0%

23 Здание подстанции				
№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	20,00%	45%	9,00%
2	Стены и перегородки	25,00%	45%	11,25%
3	Перекрытия	11,00%	45%	4,95%
4	Крыши	6,00%	45%	2,70%
5	Полы	5,00%	45%	2,25%
6	Проемы	22,00%	45%	9,90%
7	Отделочные работы	2,00%	45%	0,90%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	2,00%	45%	0,90%
9	Прочие работы	7,00%	45%	3,15%
Итого:		100%		45,0%

Функциональный износ

На наш взгляд, объект оценки не обладает функциональным износом.

Экономический (внешний) износ

На наш взгляд, объект оценки не обладает внешним износом.



Вывод о стоимости замещения

№	Лит.	Наименование	ПСЗ	Физ. износ	Функц. Износ	Внешний износ	Стоимость замещения	
1	Б	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	133 974 505	37,0%	0,0%	0,0%	84 403 938	
2	Г15, Г16	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	13 982 816	49,4%	0,0%	0,0%	7 075 305	
3	Г4	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	6 726 527	48,3%	0,0%	0,0%	3 475 372	
4	Г 14	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	7 020 387	49,0%	0,0%	0,0%	3 580 397	
5	Г 13	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	4 145 313	48,7%	0,0%	0,0%	2 126 546	
6	Г2, Г3	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	7 280 730	49,0%	0,0%	0,0%	3 713 172	
7	Г 18	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	1 005 822	40,0%	0,0%	0,0%	603 493	
8	Г9	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	6 168 438	40,0%	0,0%	0,0%	3 701 063	
9	Г7	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	2 889 702	40,0%	0,0%	0,0%	1 733 821	
10	Г5	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	5 664 045	40,0%	0,0%	0,0%	3 398 427	
	Г 6		4 290 854	49,4%	0,0%	0,0%	2 171 172	
11	В	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	79 329 961	45,0%	0,0%	0,0%	43 631 479	
12	Л	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	332 189	40,0%	0,0%	0,0%	199 313	
13	Г	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	2 037 567	40,0%	0,0%	0,0%	1 222 540	
14	Е	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	4 563 418	40,0%	0,0%	0,0%	2 738 051	
15	Г11, Г12	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	4 727 846	40,0%	0,0%	0,0%	2 836 708	
16	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	13 129 016	40,0%	0,0%	0,0%	7 877 410	
17	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	32 077 430	40,0%	0,0%	0,0%	19 246 458	
18	И Г1	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1,	122 098 508	45,0%	0,0%	0,0%	67 154 179	
			839 543	55,0%	0,0%	0,0%	377 794	
19	Г 17	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	2 459 747	48,4%	0,0%	0,0%	1 269 229	
20	3, 31, 32	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	10 592 240	40,0%	0,0%	0,0%	6 355 344	
21	Д	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	2 378 272	49,0%	0,0%	0,0%	1 212 919	
22	А	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	194 526 402	42,9%	0,0%	0,0%	111 171 839	
	Г 19	Пристрой	6 807 445	45,0%	0,0%	0,0%	3 744 095	
23	Ж, ж, ж1, Г8	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:						
		Ж	Котельная, здание подстанции	7 085 750	45,0%	0,0%	0,0%	3 897 163
		ж	Тамбур	12 036	45,0%	0,0%	0,0%	6 620
		ж1	Дымовая труба	6 110 480	40,0%	0,0%	0,0%	3 666 288
		Г8	Здание подстанции	1 019 525	45,0%	0,0%	0,0%	560 739
		ИТОГО:	683 276 514				393 150 874	



Вывод о стоимости по затратному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Строения	39 450,5	9 966	393 150 874
Земельные участки	54 295,0	2 590	140 625 000
Итого:			533 775 874

6.3. Расчет стоимости производственно-складской базы доходным подходом

Основные положения доходного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении доходного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

Положения доходного подхода	Фактический учет этих положений
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Выполняются условия для применения доходного подхода
В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям	Применен метод капитализации по расчетным моделям
Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод не применялся.
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 не применялся.
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	Выполняются условия для применения метода капитализации по расчетным моделям. Все положения метода выполнены.

Положения доходного подхода	Фактический учет этих положений
стоимости недвижимости в будущем	
Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	Все условия выполнены.
Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи	В качестве источника доходов для оцениваемой недвижимости рассмотрены арендные платежи
Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости	Неприменимо в настоящей оценке

Выбор метода для оценки

Для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод капитализации по расчетным моделям (дополненный 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.

Выбор данного метода обосновывается наличием условий для его применения: рынок аренды производственно-складских и торгово-административных помещений разного класса развит и довольно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений об аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки и не сильно от него отличающихся. Данный метод – наиболее простой из методов доходного подхода, позволяющий на основе довольно простой модели, рассмотреть и изучить конъюнктуру рынка.

Более сложные модели, такие как, например, метод дисконтированных денежных потоков, традиционно применяемые в рамках доходного подхода, предполагают построение прогнозов на будущие годы, что может снизить достоверность оценки в случае даже небольших ошибок в прогнозах.

Метод капитализации дохода обычно применяется при оценке недвижимости на устойчивых рынках (либо равномерно растущих, либо равномерно падающих). Выбранный метод не подошел бы, если бы на рынке недвижимости наблюдались либо ожидалось существенные скачки объемов предложений, цен на недвижимость, либо ставок доходности. Однако, рынок недвижимости в г. Казани уже давно является довольно устойчивым. Поэтому, на наш взгляд, имеются все условия для применения метода капитализации дохода.

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 $C = ЧЭД / R$

Стоимость рассчитана в предположении, что объект недвижимости принадлежит юридическому лицу, находящемуся на стандартной системе налогообложения (т.е. в предположении о «типичном собственнике»).

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.

Объект оценки представляет собой административно-производственно-складскую базу. Поэтому определим арендные ставки для административных помещений и производственно-складских отдельно.

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



Объекты-аналоги (предложения о сдаче в аренду)

№	Адрес (г.Казань):	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь, кв.м	Коммуникации	Тех. Сост.	Расположение	Назначение	Источник информации	Контакты
1	ул.Халитова, 15	350	1 696	Электроосвещение, отопление	Хорошее	1 линия	Склад, пр-во	http://reportal.ru/nedvizhimost/kommercheskaja/arenda/sklady/177310.html	ЗАО Мега Айрат, телефон: +7 (917) 274-51-89
2	ул.Халитова, д.8	250	200	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_900220309	8-987-213-46-26
3	ул.Халитова, д.8	250	880	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_880_m_900222832	8-987-213-46-26
4	ул.Халитова, 1	300	от 150 до 600	Электроосвещение, отопление	Хорошее	1 линия	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_ot_150_do_600_m2_673017091	8-917-252-17-34

Скриншоты объявлений о сдаче в аренду Аналог №1

Склад, Халитова, 15
14 июня 2017

Объект: склад

Технические характеристики:
Район: Советский (Казань)
Адрес: Халитова, 15

Экономические характеристики:
Стоимости:

Контакты:
Организация: ЗАО Мега
Имп. Айрат
Телефон: +7 (917) 274 51 89

Описание объекта
Собственник сдает в аренду два складских помещения и офис по адресу г. Казань, ул. Халитова, 15 (Советский район). 1. Структурное складское помещение прямоугольной формы площадью 760 кв. м. (внутренние размеры 40 м x 19 м). Рядом с данным складом есть прочие помещения площадью 108 кв. м., которые также можно использовать под склад. Общая площадь складских помещений первого склада 868 кв. м. 2. Одноэтажное складское помещение прямоугольной формы площадью 825 кв. м. (размеры 34,4 м x 20 м). Общая площадь двух складов 1693 кв. м. Эти два склада находятся в одном здании и имеют одну общую стену. Цена складских помещений 350 руб./кв. м. Можно сдать не весь склад, а только часть склада. Имеются офисные помещения. Общая площадь 300 кв. м. Цена офисных помещений 450 руб./кв. м. Дополнительно оплачивается электроэнергия и вывоз мусора.





Аналог №2

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_200_m_900220309 70% Поиск

Главная страница

NISSAN BUSINESS™ Зависит от надежности партнеров

Всё объявлений в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдаю / Производственное помещение

★ Производственное помещение, 200 м²

№ 900220309, размещено 9 июня в 09:14 1304 (+8)

50 000 Р в месяц
Залог 50 000 Р
Купить в кредит

8 987 213-46-26

Написать сообщение

Агентство
Альбина
Подтвержден
На Avito с февраля 2016

Контактное лицо
Лиля

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Халитова, 8



Площадь: 200 м²

Адрес: Казань, ул. Халитова, 8 [Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду помещение площадью 200 кв.м. под производство или склад по адресу ул.Халитова д.8. Помещение отапливаемое. Территория объекта охраняемая. Цена за 1 кв.м. 250 рублей. Отдельно от арендной платы оплачивается э/э.

Карта рассрочки «Совесть»
Карта «Совесть» рассрочка до 300 000 Р - 6% % Нужен только паспорт

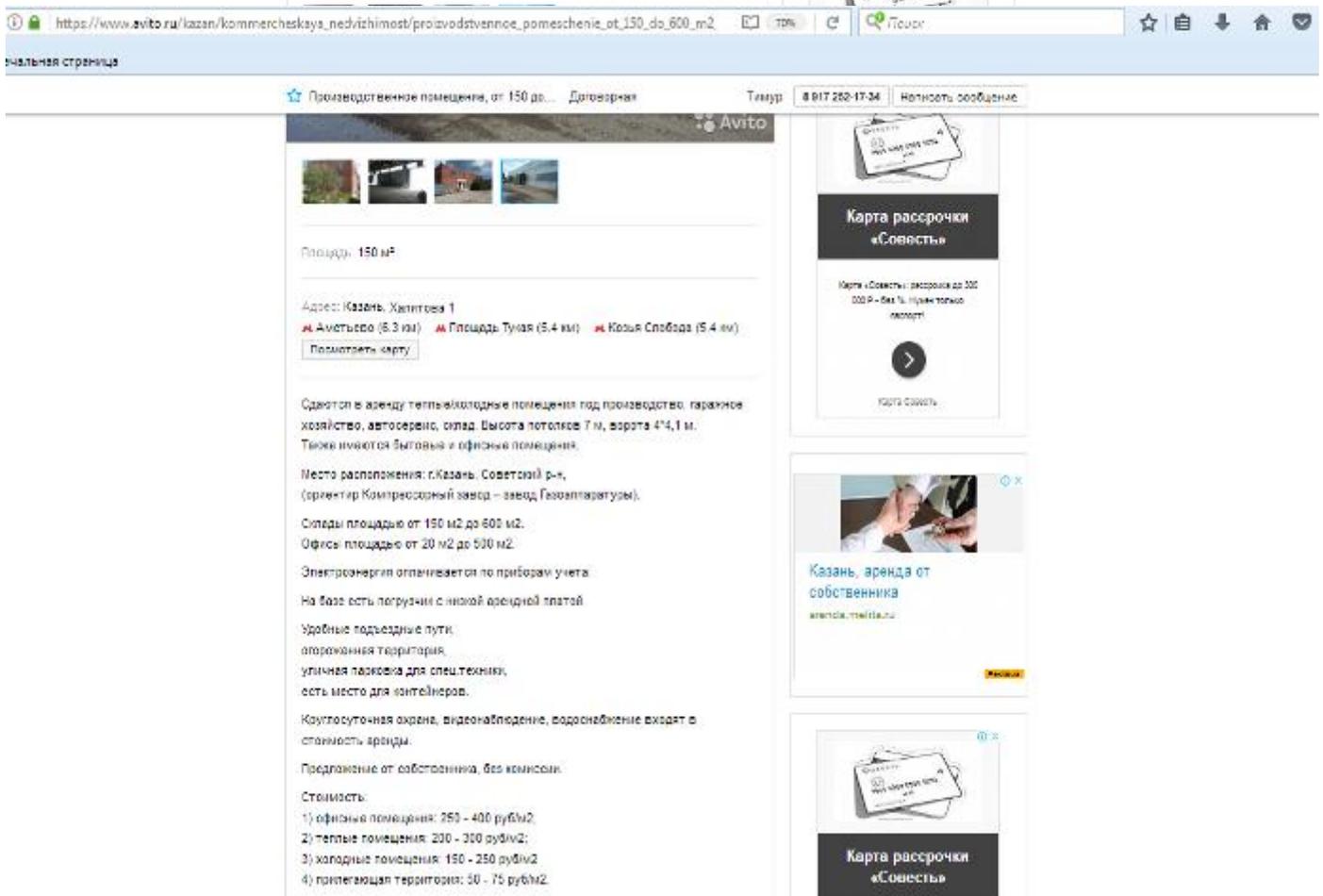
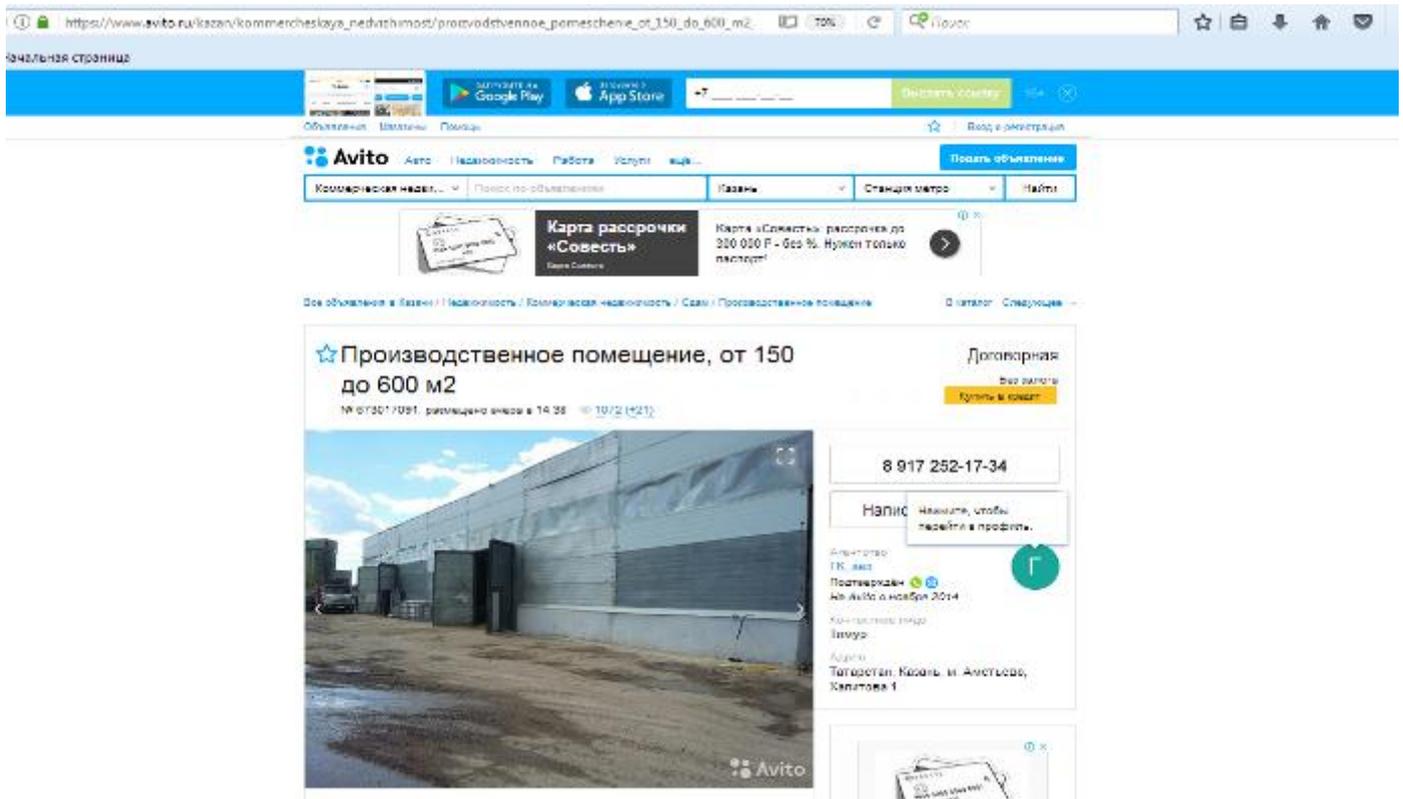
Карта Совесть



Аналог №3

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement for a production facility. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_880_m_900222832. The page title is "Производственное помещение, 880 м²". The price is listed as "220 000 Р в месяц". The advertisement includes a large photo of the interior of the facility, which is a large, open space with high ceilings and industrial equipment. The text below the photo provides details about the facility: "Площадь: 880 м²", "Адрес: Казань, ул. Халитова, 8", and "Сдается в аренду помещение площадью 880 кв. м. под производство или склад по адресу ул. Халитова д.8. Помещение отапливаемое, светлое с высокими породами, полы с антивибрильным покрытием, хорошие подъездные пути. Территория объекта охраняемая. Цена за 1 кв. м. 250 рублей. Отдельно от арендной платы оплачивается э/э." There are also buttons for "Посмотреть карту" and "Написать сообщение". The advertisement is posted by the user "Альбина", who is a verified user on Avito since February 2016. The contact person is "Лилия". The address is "Татарстан, Казань, ул. Халитова, 8". There are also several promotional banners for the "Совесть" credit card, offering a 0% interest rate on purchases up to 300,000 rubles.

Аналог №4



Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка №1 (на торг).

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 9% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие значения скидок на торг:

Возможные скидки на торг

Показатель	Расшир. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Скидка на арендные ставки универсальных производственно-складских объектов на активном рынке	9%	11%	10%

Принято минимальное значение интервала, поскольку как правило игроки на рынке аренды быстрее подстраиваются под текущие условия.

– Корректировка №2 (на наличие железнодорожных путей).

Стоимость недвижимости производственно-складского назначения, обеспеченных железнодорожной веткой, выше стоимости недвижимости без такой ветки на 15%. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеет место следующая шкала корректировок на наличие ж/д ветки производственно-складской недвижимости:

Показатель	Среднее
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с ж/д веткой к удельной цене такого же объекта без ж/д ветки	1,15

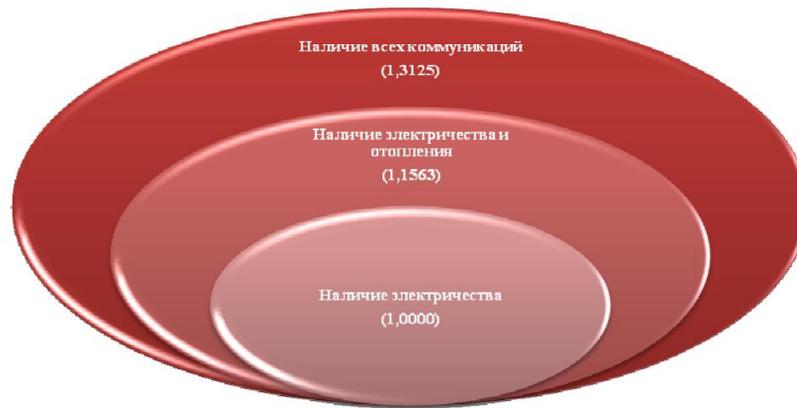
– Корректировка №3 (на наличие коммуникаций).

Согласно обзору рынка аренды индустриальной недвижимости Московской области по итогам 2011 года от компании Swiss Appraisal Russia стоимость аренды (а равно и стоимость продажи) индустриальной недвижимости зависит от обеспеченности коммуникациями следующим образом:

- объект индустриальной недвижимости, обеспеченный только отоплением и электричеством, будет сдаваться в аренду по ставке, составляющей 1,1563 от ставки за схожий объект, обеспеченный исключительно электричеством;
- объект индустриальной недвижимости, обеспеченный всеми коммуникациями, будет сдаваться в аренду по ставке, составляющей 1,3125 от ставки за схожий объект, обеспеченный только электричеством.

(Источник:

http://www.swissap.ru/upload/iblock/af3/SAR_Analytics_IndustrialRealEstate_4Q2011_20120425.pdf).



Источник: Swiss Appraisal Russia

Коэффициент обеспеченности инженерными коммуникациями изменяется от 1,00 для совершенно холодных зданий с электричеством до 1,3125 для полностью отапливаемых зданий с водоснабжением и канализацией. Для оцениваемого комплекса недвижимости и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающий доли площади с разной инженерной оснащенностью в структуре общей площади.

Выбранные величины коэффициентов

Объект недвижимости	Коммуникации	Коэффициент наличия коммуникаций	Корр. цены аналога
Объект оценки:	Аналогично данным, представленным в сравнительном подходе	1,1574	
Аналог №1	Отопление, электроосвещение	1,1563	0,1%
Аналог №2	Отопление, электроосвещение	1,1563	0,1%
Аналог №3	Отопление, электроосвещение	1,1563	0,1%
Аналог №4	Отопление, электроосвещение	1,1563	0,1%

– Корректировка №4 (на техническое состояние).

Корректировка на различие в техническом состоянии проводилась исходя из соотношения удельной стоимости помещений в разном состоянии к стоимости помещений в хорошем отремонтированном состоянии.

Техническое состояние	Коэффициент (аренда)
Хорошее	1,22
Удовлетворительное	1,00
Требуется ремонт	0,72

Использованы коэффициенты, указанные в исследовании «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3).

Для оцениваемого комплекса недвижимости и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающие техническое состояние объектов недвижимости.

– **Корректировка №5 (на конструктивные характеристики).**

Здания с металлическими стенами или стенами из сэндвич-панелей дешевле каменных (кирпичных, бетонных) зданий. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) они дешевле в среднем на 17%.

Коэффициенты соотношения цен зданий из разных материалов

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта.	0,71	0,73	0,72

Для оцениваемого комплекса недвижимости и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающие конструктивные особенности объектов недвижимости.

Для оцениваемого комплекса недвижимости и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающие конструктивные особенности объектов недвижимости.

Выбранные величины коэффициентов

Объект недвижимости	Конструктивные характеристики	Коэффициент конструктивных систем	Корректировка цены аналога
Объект оценки:	Кирпич, металл, сэндвич-панели	0,982	
Аналог №1	Кирпичные и железобетонные материалы.	1,00	-2%
Аналог №2	Кирпичные и железобетонные материалы.	1,00	-2%
Аналог №3	Кирпичные и железобетонные материалы.	1,00	-2%
Аналог №4	Кирпичные и железобетонные материалы.	1,00	-2%

– **Корректировка №6 (на этаж, ситуационное расположение внутри здания).**

Цены помещений в одном здании различаются в зависимости от этажа, на котором они расположены. В отдельные ценовые группы выделяются помещения на 1-м этаже, цокольном, подвальном, остальных этажах.

Поскольку в качестве аналогов подбирались здания и помещения с различной этажностью, ценность помещений которых, по нашему мнению, различна, и необходимо произвести корректировку.

Корректировка на различие в этажности зданий проводилась исходя из соотношения удельной стоимости аналогов к стоимости кв.м первого этажа.

Коэффициенты этажности

Этаж	Коэффициент к базовой стоимости продажи/аренды
1 этаж	1
2,3,4,5 этажи	0,85
Подвал	0,77

Коэффициенты указаны в соответствии с исследованием «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3)

Для оцениваемого комплекса недвижимости и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающие распределение площадей объектов недвижимости по этажам.

Выбранные величины коэффициентов

Объект	Этажность	Коэффициент этажности	Корректировка цены аналога
Объект оценки	Разная (подробное описание при расчетах сравнительным ом	0,982	
Аналог 1	1 этаж	1,00	-4%
Аналог 2	1 этаж	1,00	-4%
Аналог 3	1 этаж	1,00	-4%
Аналог 4	1 этаж	1,00	-4%

– Корректировка №7 (на назначение помещений).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) аренда офисных объектов, расположенных на территории промбазы, выше аренды за производственно-складские площади, в 1,55 раза

В составе объектов недвижимости могут присутствовать производственные и административные площади, причем их соотношение может быть различно.

Поэтому для объекта оценки и для аналогов рассчитаны коэффициенты назначения помещений. Коэффициенту 1,00 соответствуют полностью производственные площади, коэффициенту 1,55 – полностью административные площади. Для помещений смешанного назначения средневзвешенные значения, где в качестве весов использованы соответственно производственные и административные площади.

Для оцениваемого комплекса недвижимости и для аналогов рассчитаны средневзвешенные (по площади строений) коэффициенты, учитывающие распределение площадей объектов недвижимости по назначениям (офис / производство или склад).

Выбранные величины коэффициентов

Объект	Назначение помещений	Коэффициент назначения	Корректировка
Объект оценки	Склад, производство, офис	1,102	
Аналог 1	Склад, производство	1,00	10%
Аналог 2	Склад, производство	1,00	10%
Аналог 3	Склад, производство	1,00	10%
Аналог 4	Склад, производство	1,00	10%

– Другие корректировки.

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

– Взвешивание скорректированных цен аналогов.

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки. Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.



Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		350	250	250	300
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена	руб.		319	228	228	273
Корректировка №2						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с участком		да	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		319	228	228	273
Корректировка №3						
Коммуникации						
Наличие инженерных коммуникаций		Электроосвещение, отопление (частично)	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление
Коэффициент наличия коммуникаций		1,1574	1,1563	1,1563	1,1563	1,1563
Корректировка	%		0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Скорректированная цена	руб.		319	228	228	273
Корректировка №4						
Техническое состояние						
Техническое состояние		Удовл.-80%, неудовл 20%	Хорошее	Удовл.	Удовл.	Хорошее
Коэффициент технического состояния		0,94	1,22	1,00	1,00	1,22
Корректировка	%		-23%	-6%	-6%	-23%
Скорректированная цена	руб.		246	214	214	210
Корректировка №5						
Конструктивные характеристики						
Конструктивные характеристики		Кирпич, металл, сэндвич-панели	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Коэффициент конструктивных систем		0,982	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		241	210	210	206
Корректировка №6						
Этажность						
Этаж		Разная	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент этажности		0,958	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-4%	-4%	-4%	-4%
Скорректированная цена	руб.		231	202	202	198
Корректировка №7						
Назначение помещений (доли производственно-складских и административных помещений в структуре объекта недвижимости)						
Назначение помещений		Склад, пр-во, адм.здание	Склад, пр-во	Склад, пр-во	Склад, пр-во	Склад, пр-во
Коэффициент назначения помещений		1,102	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		10%	10%	10%	10%
Скорректированная цена	руб.		254	222	222	218
Корректировка №8						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Коэффициент местоположения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,000
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		254	222	222	218
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			39%	22%	22%	39%
Коэффициент соответствия объекту оценки			2,558	4,526	4,526	2,558
Вес, принимаемые к расчету			18,05%	31,95%	31,95%	18,05%
Скорректированная цена	руб.		254	222	222	218
Средневзвешенное значение		227				

Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 227 руб. с учетом НДС за 1 кв.м полезной площади в месяц.

Подразумевается, что коммунальные расходы лежат на арендаторе.

Статистическая обработка объектов аналогов

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	16,65%	7,32%
Ассиметрия	1,19	2,68
Стандартное отклонение	48	17
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	192	195
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	383	263

Результат анализа: выбросов не обнаружено, вариация в норме, асимметрия в норме, выборка однородна.

Определение потенциального валового дохода

Определение потенциального валового дохода

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (с учетом НДС)	227
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	34 326,3
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	7 792 070
ПВД, руб. в год	93 504 840

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

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 исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие показатели недозагрузки:

Возможные показатели недозагрузки

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Универсальные производственно-складские объекты на активном рынке	11%	13%	12%



Принято максимальное значение диапазона.

Наименование	Величина (руб./%)
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,0%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	81 349 211

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;
- Коммунальные платежи;
- Налог на имущество;
- Расходы на страхование;
- Расходы на замещение короткоживущих элементов объекта оценки.
- Дополнительные (непредвиденные) расходы

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие показатели недозагрузки:

Возможные значения уровня операционных расходов, в % от ПВД

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Универсальные производственно-складские объекты на активном рынке	17%	19%	18%

Принято максимальное значение диапазона.

Чистый эксплуатационный доход

Чистый эксплуатационный доход равен разности между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Наименование	Величина (руб./%)
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	17 765 920
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	63 583 291

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации определена методами кумулятивного построения и на основании справочных данных.

Метод кумулятивного построения

Ставка капитализации состоит из двух основных частей: $R = on + of$, где:

on – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);

of – норма возврата капитала.

Сначала рассчитаем норму дохода на капитал (ставку дисконтирования) кумулятивным методом построения. Кумулятивное построение ставки предполагает суммирование безрисковой ставки и рисков, присущих объекту оценки.

– Безрисковая ставка

Безрисковая ставка взята равной 8,95%. Это доходность рынка ГКО-ОФЗ в России на дату оценки. Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr.

– Риск инвестиционного менеджмента

Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью большой площади. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости (www.appraiser.ru).

Площадь объекта недвижимости, м ²				
до 500	500-2000	2000-5000	5000-10000	свыше 10000
1%	2%	3%	4%	5%

Исходя из данных таблицы, премия за инвестиционный менеджмент для оцениваемого объекта принята равной 5,0%.

– Риск вложения в недвижимость

Основываясь на исследованиях Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости Санкт-Петербурга (1997г.) (С.В. Грибовский, В.В. Жуковский, Д.Н. Табала. Ставка дисконтирования – не игра воображения, а строгая наука // Вопросы оценки, 1997, № 3), приведем перечень основных факторов, учитываемых при определении несистематических рисков, связанных с конкретными объектами недвижимости (исключая риск ликвидности):

- тип объекта недвижимости;
- общая площадь объекта;
- состояние объекта;
- оптимальность расположения.

Как правило, в практике оценочной деятельности премия за перечисленные риски по отношению к выбранному объекту недвижимости оценивается экспертным путем, поскольку в настоящее время актуальных разработок факторного анализа премии за инвестирование в недвижимость не производилось.

В связи с этим в настоящем Отчете расчет премии за риски, характерные для оцениваемой недвижимости, производился на основе экспертных оценок перечисленных выше факторов риска. В целом риск вложения средств в объект недвижимости составляет в среднем от 2% до 10%.

Таблица расчета риска вложения в недвижимость

Факторы риска / Уровень риска	Низкий	Умерен.	Средний	Повыш.	Высокий
	1%	2%	3%	4%	5%
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв.-складская	специализированная
			х	х	
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
					х
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт
			х		
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное
			х		
Количество наблюдений	0	0	2,5	0,5	1
Взвешенный итог	0%	0%	8%	2%	5%
			Итого		15%
			Количество факторов		4
Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость					3,63%

Риск вложения равен частному от деления итога на количество факторов.

Взвешенный итог равен произведению уровня риска на количество наблюдений, сумма взвешенных итогов равна итогу.

– Риск низкой ликвидности

Риск низкой ликвидности можно выразить следующими соображениями.

Допустим, что инвестор приобрел объект недвижимости по цене V . Если внезапно, инвестору вновь понадобятся денежные средства (например, для других инвестиций), инвестор может продать свой объект недвижимости за сумму V . Но проблема в том, что сумма не может быть выручена тут же: объект недвижимости должен в течение определенного времени экспонироваться на рынке. Т.е. сумму V инвестор получит только через время t . Чем меньше время t (т.е. чем более ликвиден объект), тем быстрее инвестор получит деньги за свою собственность.

Полагаем, что в течение времени t инвестор не сможет эксплуатировать объект недвижимости и не сможет получать от него доход.

Допустим, что при покупке объекта по цене V инвестор руководствовался соображением, что цена объекта – это сумма будущих денежных потоков от объекта (инвестор планировал зарабатывать на объекте недвижимости, сдавая его в аренду). Т.е. $V = \frac{D}{R}$, где

- D – годовой доход от объекта недвижимости;
- R – ставка капитализации. (она же – ставка дисконтирования. Разница между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования заключается в ставке возврата капитала, но для зданий с оставшимся сроком службы 20 лет и более ставка возврата капитала исчезающе мала).

Полагаем, что, принимая решение о покупке, инвестор оценивал R не принимая в расчет риск низкой ликвидности.

Теперь же, зная, что объект продается по цене V только через время t , инвестор понимает, что в реальных деньгах он выручит при продаже объекта только сумму, равную $\frac{V}{(1+R)^t}$ – это та же сумма V , но в текущих ценах. Следовательно, и при покупке объекта недвижимости следовало заплатить за него не сумму V , а сумму $\frac{V}{(1+R)^t}$.

Следовательно, рыночная стоимость объекта недвижимости должна определяться по формуле: $P = \frac{D}{R * (1+R)^t}$.

Следовательно, на самом деле ставка капитализации для здания должна рассчитываться по формуле: $K = R * (1+R)^t$. Ранее мы говорили о приблизительном равенстве ставок капитализации и дисконтирования. Поэтому можно говорить, что формула расчета ставки дисконтирования имеет вид:

$$R_{зд} = R * (1+R)^t$$

- $R_{зд}$ – ставка дисконтирования для здания.
- R – ставка дисконтирования без учета риска низкой ликвидности.

Разница между этими значениями и будет составлять риск низкой ликвидности L :

$$L = R * ((1+R)^t - 1)$$

Типичное время экспозиции оцениваемого объекта составляет на наш взгляд равно 12 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 17,58%, следовательно риск низкой ликвидности равен 3,09%.

Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконтирования
	Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
8,95%	5,0%	3,63%	3,09%	20,67%

– Вывод о размере ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования	Прогноз темпа роста цен на недвижимость	Ставка дисконтирования реальная
20,67%	4,5%	16,17%

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) темп роста стоимости производственно-складских объектов в ближайшие 5 лет составит 4,5% в год. В расчетах мы опирались на среднее значение прогноза.

Переход от номинальной ставки к реальной осуществляется по формуле Гордона и означает предположение, что доходы от сдачи имущества в аренду будут расти каждый год на условии стабильного долгосрочного прироста. Формула Гордона имеет вид:

$$PV = \frac{D_0(1+g)}{r-g}, \text{ где:}$$

PV – текущая стоимость объекта,

g – ежегодный рост цен,

r – норма доходности.

Соответственно ставка дисконта принимает вид:

$$R = r - g$$

Реальная текущая ставка дисконтирования, составила 16,17%.

– Расчет нормы возврата капитала, вывод о ставке капитализации

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – "безрисковой" ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, т.к. он в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{(of)} = \frac{R_{(on)}}{(1+R_{(on)})^k - 1}, \text{ где:}$$

R(of) – норма возврата капитала;

R(on) – ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок оставшейся экономической жизни.



	Ставка	Источник сведений
Норма амортизации	1,0%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	100,0	НСС = 100% / НА
Реальная ставка дисконтирования для недвижимости	16,17%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	42%	Затратный подход
Остаточный срок службы объекта оценки	58,0	$ОССОО = НСС * (100\% - ФИОО) / 100\%$
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,003%	НВК, по методу Инвуда
Ставка капитализации (метод кумулятивного построения)	16,17%	СК = СД + НВК

Расчет ставки на основании экспертных данных и исследований.

Для определения ставки капитализации мы решили воспользоваться исследованиями о значении ставки капитализации.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) имеют место следующие показатели уровня доходности коммерческой недвижимости:

Текущая доходность

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Низкокласные производственно-складские объекты на активном рынке	11,6%	12,6%	12,1%

Вывод о ставке капитализации

В качестве итоговой ставки капитализации было принято взвешенное значение ставок, полученных разными методами.

	Ставка	Вес
Ставка капитализации по методу кумулятивного построения	16,17%	50,00%
Экспертные данные Лейфер. 2016г.	12,10%	50,00%
Среднее значение ставки капитализации		14,14%

Итоговая ставка капитализации составила **14,14%**.



Расчет рыночной стоимости по методу капитализации (таблицы расчета)

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (с учетом НДС)	227
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	34 326,3
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	7 792 070
ПВД, руб. в год	93 504 840
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,0%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	81 349 211
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	17 765 920
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	63 583 291
Ставка капитализации (R)	14,14%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	449 785 613
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	449 785 613
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	449 785 613

Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здания с учетом земельных участков	39 450,5	11 401	449 785 613
Итого:			449 785 613

6.4. Согласование результатов оценки

Анализ качества результатов оценки по каждому подходу

Затратный подход	<p>Затратный подход может оказаться точен в случаях, когда физический износ либо другие виды износа объекта оценки невысоки.</p> <p>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).</p>
Сравнительный подход	<p>В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж.</p> <p>Для оценки были подобраны 5 объекта аналога.</p> <p>Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов.</p> <p>Итоговый результат по сравнительному подходу, на наш взгляд, является достоверным.</p>
Доходный подход	<p>В рамках доходного подхода был применен метод капитализации по расчетным моделям.</p> <p>Для оценки были подобраны 4 объекта аналога для обоснования арендного дохода.</p> <p>Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов.</p>

Выбор весов для оценочных подходов, согласование результатов

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, учитывая цели оценки, а также вид объекта оценки, мы присвоили сравнительному подходу вес 50%, доходному – 50%, затратный подход получил вес 0%.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на весовые коэффициенты.

Подход	Результат, руб.	Вес	Р*В
Сравнительный	737 905 570	50%	368 952 785
Затратный	533 775 874	0%	0
Доходный	449 785 613	50%	224 892 807
Итого:			593 845 592
Округленно:			593 846 000

Разница между подходами составляет более 30%. Доходный подход характеризует ценность объекта для потенциального покупателя, исходя из потенциальных будущих доходов. Таким образом, доходный подход учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и



т.д. В настоящее время альтернативные риски инвестиций растут, в связи с этим происходит увеличение ставки капитализации, в то время как ставки аренды на производственно-складскую недвижимость находятся на прежнем уровне, роста не наблюдается, что ведет к снижению стоимости по доходному подходу.

Вывод о соответствии стоимости

Удельная стоимость оцениваемой административно-производственно-складской базы составила 15 053 руб./кв.м (с учетом стоимости земли). Это значение соответствует уровню цен на аналогичные коммерческие объекты, который представлен в анализе рынка. В соответствии с данными мониторинга рынка производственно-складской недвижимости в Казани диапазон цен составляет от 7 000 до 22 000 руб. за 1 кв.м.

Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), после проведения процедуры согласования приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Оценщиком в п. 5.3 настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила 7,2%.

По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, интервал стоимости представляет собой значения равные $\pm 12\ 844$ от рыночной стоимости (593 846 000 руб. – итоговая стоимость):

Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляет (округленно) от 551 089 000 рублей до 636 603 000 рублей.



6.5. Разбивка итоговой стоимости по каждому объекту

Рассчитанная стоимость – 593 846 000 руб. включает в себя стоимость права собственности на земельные участки под зданиями.

Ранее стоимость участков была определена в размере 140 625 000 руб.

Следовательно, стоимость объектов оценки без учета стоимости прав на землю составляет 453 221 000 руб.

Разбивка итоговой стоимости по каждому зданию произведена пропорционально остаточной балансовой стоимости объектов оценки и приведена в таблице:

Расчет стоимости каждого здания

№	Наименование	Площадь	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 14.06.2017г, руб. без учета НДС	ВЕС	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. округленно
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	5 665,3	79 818 475,00	20,52960%	93 044 436	93 044 400
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	1 262,3	9 629 492,00	2,47674%	11 225 106	11 225 100
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	780,0	6 368 729,00	1,63806%	7 424 032	7 424 000
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	363,3	3 316 949,00	0,85313%	3 866 569	3 866 600
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	271,1	2 323 305,00	0,59756%	2 708 276	2 708 300
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	381,8	3 466 356,00	0,89156%	4 040 733	4 040 700
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	77,6	640 085,00	0,16463%	746 147	746 100
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	397,7	3 421 017,00	0,87990%	3 987 883	3 987 900
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	230,0	1 883 898,00	0,48455%	2 196 060	2 196 100
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	820,1	6 566 102,00	1,68883%	7 654 110	7 654 100
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	4 377,4	41 755 593,00	10,73969%	48 674 517	48 674 500
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	10,2	111 525,00	0,02869%	130 006	130 000
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	67,3	855 678,00	0,22008%	997 462	997 500
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	323,5	3 066 695,00	0,78877%	3 574 849	3 574 800
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	622,6	4 588 814,00	1,18026%	5 349 182	5 349 200
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	878,3	8 479 831,00	2,18104%	9 884 945	9 884 900
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2-этажа №№ 12-26	1 814,0	15 318 559,00	3,93999%	17 856 853	17 856 900
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	1 325,8	28 686 102,00	7,37817%	33 439 402	33 439 400
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	112,6	1 065 424,00	0,27403%	1 241 966	1 242 000
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	797,8	7 370 593,00	1,89574%	8 591 905	8 591 900
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д	225,5	2 069 746,00	0,53235%	2 412 704	2 412 700
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	17 951,1	150 162 712,00	38,62238%	175 044 750	175 044 800
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	695,2	7 831 441,00	2,01427%	9 129 113	9 129 100
	Итого:	39 450,5	388 797 121,00	100,00%	453 221 006	453 221 000



Часть 7. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта недвижимого имущества

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов недвижимости, находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8, составляет на дату оценки:

593 846 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Пятьсот девяносто три миллиона восемьсот сорок шесть тысяч рублей.

№	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	16-16-01/167/2009-509	5 665,3	93 044 400	78 851 186
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009-489	1 262,3	11 225 100	9 512 797
3	Склад б, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009-488	780,0	7 424 000	6 291 525
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009-507	363,3	3 866 600	3 276 780
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009-490	271,1	2 708 300	2 295 169
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009-487	381,8	4 040 700	3 424 322
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009-488	77,6	746 100	632 288
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009-486	397,7	3 987 900	3 379 576
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009-485	230,0	2 196 100	1 861 102
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009-529	820,1	7 654 100	6 486 525
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	16-16-01/173/2009-577	4 377,4	48 674 500	41 249 576
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009-579	10,2	130 000	110 169
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009-545	67,3	997 500	845 339
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009-528	323,5	3 574 800	3 029 492
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	16-16-01/173/2009-526	622,6	5 349 200	4 533 220
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	16-16-01/221/2009-009	878,3	9 884 900	8 377 034
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	16-16-01/221/2009-010	1 814,0	17 856 900	15 132 966
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	16-16-01/173/2009-578	1 325,8	33 439 400	28 338 475



№	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	16-16-01/167/2009-506	112,6	1 242 000	1 052 542
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	16-16-01/173/2009-543	797,8	8 591 900	7 281 271
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009-527	225,5	2 412 700	2 044 661
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	16-16-01/173/2009-542	17 951,1	175 044 800	148 343 051
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	695,2	9 129 100	7 736 525
	Итого по зданиям:		39 450,5	453 221 000	384 085 591
1	Земельный участок	16:50:050203:235	4 793,0	6 725 000	6 725 000
2	Земельный участок	16:50:050203:236	18 917,0	53 081 000	53 081 000
3	Земельный участок	16:50:050203:237	6 764,0	18 980 000	18 980 000
4	Земельный участок	16:50:050203:238	2 890,0	8 109 000	8 109 000
5	Земельный участок	16:50:050203:239	3 711,0	10 413 000	10 413 000
6	Земельный участок	16:50:050203:240	3 487,0	9 785 000	9 785 000
7	Земельный участок	16:50:050203:241	2 096,0	5 881 000	5 881 000
8	Земельный участок	16:50:050203:242	2 008,0	5 634 000	5 634 000
9	Земельный участок	16:50:050203:243	1 759,0	4 936 000	4 936 000
10	Земельный участок	16:50:050203:244	1 694,0	4 753 000	4 753 000
11	Земельный участок	16:50:050203:245	386,0	1 083 000	1 083 000
12	Земельный участок	16:50:050203:246	3 565,0	5 002 000	5 002 000
13	Земельный участок	16:50:050203:247	994,0	2 789 000	2 789 000
14	Земельный участок	16:50:050203:248	644,0	1 807 000	1 807 000
15	Земельный участок	16:50:050203:249	587,0	1 647 000	1 647 000
	Итого:		54 295,0	140 625 000	140 625 000
	ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:			593 846 000	524 710 591

Часть 8. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности

8.1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы в распоряжении у оценщика

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объектов оценки:

№	Наименование	Свидетельство о ГРП	Техническая документация
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	Серия 16-АС № 264108 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 25.07.2007 г.
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	Серия 16-АС № 264246 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	Серия 16-АС № 264136 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	Серия 16-АС № 264223 от 08.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	Серия 16-АС № 264309 от 09.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	Серия 16-АС № 264156 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	Серия 16-АС № 264262 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	Серия 16-АС № 264311 от 09.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	Серия 16-АС № 264261 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	Серия 16-АС № 264249 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	Серия 16-АС № 264143 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	Серия 16-АС № 264134 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	Серия 16-АС № 264129 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	Серия 16-АС № 26426 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	Серия 16-АС № 264244 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	Серия 16-АС № 264245 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.



17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	Серия 16-АС № 264210 от 08.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	Серия 16-АС № 264164 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	Серия 16-АС № 264151 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	Серия 16-АС № 264107 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	Серия 16-АС № 264135 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	Серия 16-АС № 264173 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	Серия 16-АС № 264267 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
Земельные участки:			
1	Земельный участок, К№ 16:50:050203:235	Серия 16-АС № 264711 от 21.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16 50/09-4086 от 11.03.2009 г.
2	Земельный участок, К№ 16:50:050203:236	Серия 16-АС № 264268 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4085 от 11.03.2009 г.
3	Земельный участок, К№ 16:50:050203:237	Серия 16-АС № 264211 от 08.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4088 от 11.03.2009 г.
4	Земельный участок, К№ 16:50:050203:238	Серия 16-АС № 264071 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4087 от 11.03.2009 г.
5	Земельный участок, К№ 16:50:050203:239	Серия 16-АС № 264172 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4091 от 11.03.2009 г.
6	Земельный участок, К№ 16:50:050203:240	Серия 16-АС № 264250 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09 от 11.03.2009 г.
7	Земельный участок, К№ 16:50:050203:241	Серия 16-АС № 264166 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4089 от 11.03.2009 г.
8	Земельный участок, К№ 16:50:050203:242	Серия 1-АС № 264085 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4093 от 11.03.2009 г.



9	Земельный участок, К№ 16:50:050203:243	Серия 16-АС № 264247 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4092 от 11.03.2009 г.
10	Земельный участок, К№ 16:50:050203:244	Серия 16-АС № 264276 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4099 от 11.03.2009 г.
11	Земельный участок, К№ 16:50:050203:245	Серия 16-АС № 264269 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4098 от 11.03.2009 г.
12	Земельный участок, К№ 16:50:050203:246	Серия 16-АС № 264251 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4097 от 11.03.2009 г.
13	Земельный участок, К№ 16:50:050203:247	Серия 16-АС № 264109 от 06.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4096 от 11.03.2009 г.
14	Земельный участок, К№ 16:50:050203:248	Серия 16-АС № 264200 от 08.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4095 от 11.03.2009 г.
15	Земельный участок, К№ 16:50:050203:249	Серия 16-АС № 264070 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4094 от 11.03.2009 г.

Достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

Оценщик не в состоянии проверить и подтвердить достоверность сведений в переданных ему документах.

В своих расчетах Оценщик **предполагает**, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны.

Согласно п. 11 стандарта ФСО-3 *«Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе»*. Таким образом, согласно стандарту ФСО-3, копии документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объекта оценки, можно считать достоверными.

При личном осмотре объекта оценки также не выявлено подозрений в достоверности предоставленной документации.

Достаточность документов

Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору между Исполнителем и Заказчиком.

Переданные документы исчерпывающе описывают права на объект оценки и технические характеристики объекта оценки. Других документов у заказчика нет в наличии.

Технические характеристики объекта оценки перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online) и «Публичная кадастровая карта» (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, не выявлено.

8.2 Прочие материалы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ
- Стандарты оценки (федеральные, стандарты СРО «РОО»). Источник: законодательство РФ, официальный сайт СРО «РОО» (srooo.ru).
- ФСО 1,2,3,7.
- МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011, который практически соответствует требованиям МСО 2013, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013, Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
- Материалы об объектах аналогах, использованных в рамках сравнительного подхода, в сети интернет: AVITO (<http://www.avito.ru>), объявления о продаже недвижимости на сайтах риэлторских агентств г. Казани. Ссылки на конкретные объявления указаны в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.
- Материалы в сети интернет, использованные при анализе рынка объекта оценки: материалы с сайта <http://ruKazan.ru>, с официальных сайтов Министерства экономики

Республики Татарстан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. Ссылки на конкретные страницы указаны в разделе, посвященном анализу рынка.

- Материалы в сети интернет: интернет-ресурс «Публичная кадастровая карта» <http://maps.rosreestr.ru/portal/>.
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах <http://maps.yandex.ru> и <http://maps.google.ru>.
- Фотоснимки объекта оценки. Источник: ЗАО «НКК «СЭНК».
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-901956-95-3).
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера).
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3).

Достоверность использованной информации

Информация о содержании законов, подзаконных актов получена из справочно-правовой системы «Гарант» (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл. №77-2137 от 03.12.1999г., выдано Минпечати РФ).

Информация о содержании стандартов СРО РОО взята с официального сайта СРО РОО .

Информация, использованная в обзоре рынка объекта оценки, взята с официальных сайтов министерств (экономики, земельных и имущественных отношений) Республики Татарстан.

Указанные выше источники являются официальными, поэтому информация, полученная от них, на наш взгляд, является достоверной.

Электронные карты 2ГИС, Яндекс, Google, Марги являются общеизвестными. Их достоверность не подвергается сомнению.

Информация об аналогах, использованная при расчете стоимости объекта оценки, взята из открытых источников, на сайтах и средствах массовой информации, традиционно используемых для купли-продажи недвижимости. Ссылки на источники информации и копии интернет-страниц приведены по тексту отчета. Таким образом, отсутствуют основания для сомнений в достоверности использованной информации.



Достаточность использованной информации

Использование дополнительной информации, на наш взгляд, не ведет к изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

Мы достаточно полно проанализировали рынок объекта оценки, были проанализированы основные интернет-сайты и средства массовой информации, используемые для продажи недвижимости. Поэтому, на наш взгляд, даже в случае использования дополнительной информации о продажах недвижимости, возможно ускользнувшей от нашего внимания, можно утверждать, что стоимость объекта не изменится сколь-нибудь значительным образом.



Сертификат оценки

Мы, нижеподписавшиеся настоящим удостоверяем, что изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в настоящем отчете, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами.

У нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчёта, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

Наше вознаграждение ни каким образом не связано с величиной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчёту.

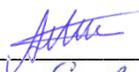
Никто, кроме подписавших настоящий отчет, не участвовал в подготовке отчета и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании.

Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки

Генеральный директор ЗАО «НKK «СЭНК»
Оценщик





А.В. Миннахметова
Е.О.Ермолаева





Приложение. Копии документов, использованных для оценки, копии документов оценщика и исполнителя оценки

- Свидетельства о государственной регистрации права на здания и земельные участки.
- Технические паспорта БТИ на часть зданий, кадастровые паспорта на здания.
- Кадастровые паспорта на земельные участки.
- Справка о балансовой стоимости, предоставленная Заказчиком исх.№0609/5.
- Копии документов оценщика и исполнителя оценки.

Копии документов, использованных для оценки, копии документов оценщика и исполнителя оценки приложены в Томе №2

Пронумеровано, и
скреплено печатью
(двадцать три) лист об

Генеральный директор ЗАО «НКК
«СЭНК»
А.В. Миннахметова

