

ОТЧЁТ №10445

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань,
ул.Халитова, д.8
по состоянию на 13 декабря 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: 14 декабря 2017 года

Казань – 2017

В соответствии с заданием на оценку № 8379/20-17 от 16.11.2017г. 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 13 декабря 2017 года.

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

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:

592 984 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Пятьсот девяносто два миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи 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 13.12.2017г, руб. без учета НДС
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	16-16-01/167/2009-509	5 665,3	92 363 000	78 273 729	78 851 186,00
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009-489	1 262,3	11 143 000	9 443 220	9 512 797,00
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009-488	780,0	7 370 000	6 245 763	6 291 525,00
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009-507	363,3	3 838 000	3 252 542	3 276 780,00
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009-490	271,1	2 688 000	2 277 966	2 295 169,00
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009-487	381,8	4 011 000	3 399 153	3 424 322,00
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009-488	77,6	741 000	627 966	632 288,00
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009-486	397,7	3 959 000	3 355 085	3 379 576,00
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009-485	230,0	2 180 000	1 847 458	1 861 102,00
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009-529	820,1	7 598 000	6 438 983	6 486 525,00
11	Здание производственного корпуса,	16-16-	4 377,4	48 318 000	40 947 458	41 249 576,00



№	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 13.12.2017г, руб. без учета НДС
	назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	01/173/2009-577				
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009-579	10,2	129 000	109 322	110 169,00
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009-545	67,3	990 000	838 983	845 339,00
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009-528	323,5	3 549 000	3 007 627	3 029 492,00
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	5 310 000	4 500 000	4 533 220,00
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	9 813 000	8 316 102	8 377 034,00
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	16-16-01/221/2009-010	1 814,0	17 726 000	15 022 034	15 132 966,00
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	33 195 000	28 131 356	28 338 475,00
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	16-16-01/167/2009-506	112,6	1 233 000	1 044 915	1 052 542,00
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	8 529 000	7 227 966	7 281 271,00
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009-527	225,5	2 395 000	2 029 661	2 044 661,00
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	173 763 000	147 256 780	148 343 051,00
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	695,2	9 062 000	7 679 661	7 736 525,00
	Итого по зданиям:		39 450,5	449 903 000	381 273 730	384 085 591,00
1	Земельный участок	16:50:050203:235	4 793,0	6 842 000	6 842 000	6 725 000,00
2	Земельный участок	16:50:050203:236	18 917,0	54 008 000	54 008 000	53 081 000,00
3	Земельный участок	16:50:050203:237	6 764,0	19 311 000	19 311 000	18 980 000,00
4	Земельный участок	16:50:050203:238	2 890,0	8 251 000	8 251 000	8 109 000,00
5	Земельный участок	16:50:050203:239	3 711,0	10 595 000	10 595 000	10 413 000,00
6	Земельный участок	16:50:050203:240	3 487,0	9 955 000	9 955 000	9 785 000,00
7	Земельный участок	16:50:050203:241	2 096,0	5 984 000	5 984 000	5 881 000,00
8	Земельный участок	16:50:050203:242	2 008,0	5 733 000	5 733 000	5 634 000,00
9	Земельный участок	16:50:050203:243	1 759,0	5 022 000	5 022 000	4 936 000,00
10	Земельный участок	16:50:050203:244	1 694,0	4 836 000	4 836 000	4 753 000,00
11	Земельный участок	16:50:050203:245	386,0	1 102 000	1 102 000	1 083 000,00
12	Земельный участок	16:50:050203:246	3 565,0	5 089 000	5 089 000	5 002 000,00
13	Земельный участок	16:50:050203:247	994,0	2 838 000	2 838 000	2 789 000,00
14	Земельный участок	16:50:050203:248	644,0	1 839 000	1 839 000	1 807 000,00
15	Земельный участок	16:50:050203:249	587,0	1 676 000	1 676 000	1 647 000,00
	Итого:		54 295,0	143 081 000	143 081 000	140 625 000,00
	ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:			592 984 000	524 354 730	524 710 591,00



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 НП СРО «СВОД» 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
И.В. Кононова

М.П.



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	14
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	14
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	23
Часть 2. Описание оцениваемых объектов недвижимости.....	25
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ.....	25
2.2. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ	47
2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	82
Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	84
3.1. ЭТАПЫ АНАЛИЗА РЫНКА	84
3.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В ИЮЛЕ 2017 ГОДА (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, МАКРОЭКОНОМИКА).....	85
3.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕГИОНЕ (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ).....	97
3.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ЗА ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2017 ГОДА	99
3.5. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНИ	101
3.6. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ИСПОЛЬЗОВАВШИХСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ	102
3.7. ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ И СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛОГИЧНОЙ ОЦЕНИВАЕМОЙ.....	106
3.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА	109
Часть 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	110
4.1. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	110
Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка земельного участка	118
5.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	118
5.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	118
5.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)	122
5.4. ВЫВОД О СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	135



Часть 6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка объектов оценки (производственно-складской базы).....	136
6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	136
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	176
6.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ БАЗЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..	196
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	217
6.5. РАЗБИВКА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ПО КАЖДОМУ ОБЪЕКТУ	219
Часть 7. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта недвижимого имущества.....	220
Часть 8. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности	222
8.1 ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	222
8.2 ПРОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	225
Сертификат оценки	228
Приложение. Копии документов, использованных для оценки, копии документов оценщика и исполнителя оценки.....	229



Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер Отчета об оценке	10445
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 8379/20-17 от 16.11.2017г. к договору об оценке №8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки. Заказчик оценки: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный". Исполнитель оценки: ЗАО «НKK «СЭНК».
Общая информация, идентифицирующая 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
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	13 декабря 2017 года.
Период проведения работ	16 ноября 2017 года – 14 декабря 2017 года.
Дата составления Отчета	14 декабря 2017 года.
Дата осмотра Объектов оценки	13 декабря 2017 года.
Результаты оценки недвижимости	
А) Затратный подход	529 188 269 руб. с учетом НДС
Б) Сравнительный подход	678 937 142 руб. с учетом НДС
В) Доходный подход	507 030 459 руб. с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов	592 984 000 руб. с учетом НДС Пятьсот девяносто два миллиона девятьсот восемьдесят



недвижимости		четыре тысячи 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	92 363 000	78 273 729
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009-489	1 262,3	11 143 000	9 443 220
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009-488	780,0	7 370 000	6 245 763
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009-507	363,3	3 838 000	3 252 542
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009-490	271,1	2 688 000	2 277 966
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009-487	381,8	4 011 000	3 399 153
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009-488	77,6	741 000	627 966
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009-486	397,7	3 959 000	3 355 085
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009-485	230,0	2 180 000	1 847 458
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009-529	820,1	7 598 000	6 438 983
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	16-16-01/173/2009-577	4 377,4	48 318 000	40 947 458
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009-579	10,2	129 000	109 322
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009-545	67,3	990 000	838 983
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009-528	323,5	3 549 000	3 007 627
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	5 310 000	4 500 000
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	9 813 000	8 316 102
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	16-16-01/221/2009-010	1 814,0	17 726 000	15 022 034
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	33 195 000	28 131 356
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	16-16-01/167/2009-506	112,6	1 233 000	1 044 915
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	8 529 000	7 227 966
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009-527	225,5	2 395 000	2 029 661



№	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	173 763 000	147 256 780
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	695,2	9 062 000	7 679 661
Итого по зданиям:			39 450,5	449 903 000	381 273 730
1	Земельный участок	16:50:050203:235	4 793,0	6 842 000	6 842 000
2	Земельный участок	16:50:050203:236	18 917,0	54 008 000	54 008 000
3	Земельный участок	16:50:050203:237	6 764,0	19 311 000	19 311 000
4	Земельный участок	16:50:050203:238	2 890,0	8 251 000	8 251 000
5	Земельный участок	16:50:050203:239	3 711,0	10 595 000	10 595 000
6	Земельный участок	16:50:050203:240	3 487,0	9 955 000	9 955 000
7	Земельный участок	16:50:050203:241	2 096,0	5 984 000	5 984 000
8	Земельный участок	16:50:050203:242	2 008,0	5 733 000	5 733 000
9	Земельный участок	16:50:050203:243	1 759,0	5 022 000	5 022 000
10	Земельный участок	16:50:050203:244	1 694,0	4 836 000	4 836 000
11	Земельный участок	16:50:050203:245	386,0	1 102 000	1 102 000
12	Земельный участок	16:50:050203:246	3 565,0	5 089 000	5 089 000
13	Земельный участок	16:50:050203:247	994,0	2 838 000	2 838 000
14	Земельный участок	16:50:050203:248	644,0	1 839 000	1 839 000
15	Земельный участок	16:50:050203:249	587,0	1 676 000	1 676 000
Итого:			54 295,0	143 081 000	143 081 000
ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:				592 984 000	524 354 730

Ограничения и пределы применения полученного результата

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком оценки для целей принятия управленческих решений.

Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.

Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

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

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 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).
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	Общая долевая собственность. Собственник объекта оценки: 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 . Оценке подлежит стоимость права собственности на объекты оценки.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных

	действий с объектом оценки, 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 по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость.
Дата оценки	13 декабря 2017 года
Срок проведения оценки	16 ноября 2017 года – 14 декабря 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 правопритязаний.
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	Кононова Илона Валерьевна
Основание для проведения	Трудовой договор б/н от 25 января 2016 г. между оценщиком и

оценщиком оценки объекта оценки	Исполнителем оценки (ЗАО «НKK «СЭНК»).
	Задание на оценку № 8379/20-17 от 16.11.2017г. 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 НП СРО «СВОД» (Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент», №0014 от 18.02.2013г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, офис 202). Дата включения оценщика в реестр членов НП СРО «СВОД» – 25.07.2013г., № согласно реестра – 225.
Местонахождение оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24 Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: ikononova@senk.ru
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются: - Дипломом о профессиональной переподготовке ПП-3 №037584 от 05.07.2012 (Регистрационный номер 1205). Диплом выдан ИДПО Поволжского государственного технологического университета. - Удостоверением о повышении квалификации, регистрационный номер 1026. Повышение квалификации в период с 11.09.2017г. по 13.10.2017г. в Университете управления «ТИСБИ» (г. Казань) по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Оценка эффективности ресурсов и программ повышения производительности труда» в объеме 108 часов.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой полис №433-548-017551/17 от 21 марта 2017г., период страхования - с 14.04.2017г. по 13.04.2018г., обе даты включительно. Лимит ответственности – 300 000 руб. (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года (6 лет).
Сведения о независимости оценщика	Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». 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.

	В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика НЕ производилось. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	--

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	14.10.2002г.
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 Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах»: полис №433-548-080291/16 от 15 декабря 2016 года, сроком действия с 01.01.2017 по 31.12.2019 г. Лимит ответственности – 560 000 000 руб. (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей.
Сведения о независимости исполнителя оценки	Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось. Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

исключением оценщика)	
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)»

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №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.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности НП «СВОД».

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 НП «СВОД» обязательны к применению членами НП «СВОД».

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 соответствие 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-З, 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 «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 .



Оценке подлежит стоимость права собственности на объекты оценки.

Балансовая стоимость объектов оценки	№	Наименование	Кадастровый номер	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 13.12.2017г, руб. без учета НДС
	1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	16-16-01/167/2009- 509	78 851 186,00
	2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009- 489	9 512 797,00
	3	Склад 6, назначение: нежилое, 1- этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009- 488	6 291 525,00
	4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009- 507	3 276 780,00
	5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009- 490	2 295 169,00
	6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1- этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009- 487	3 424 322,00
	7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009- 488	632 288,00
	8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009- 486	3 379 576,00
	9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2- этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009- 485	1 861 102,00
	10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009- 529	6 486 525,00
	11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	16-16-01/173/2009- 577	41 249 576,00
	12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009- 579	110 169,00
	13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009- 545	845 339,00
	14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009- 528	3 029 492,00
	15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	16-16-01/173/2009- 526	4 533 220,00
	16	Нежилые помещения, номера на позэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	16-16-01/221/2009- 009	8 377 034,00
	17	Нежилые помещения, номера на позэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	16-16-01/221/2009- 010	15 132 966,00
	18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	16-16-01/173/2009- 578	28 338 475,00
	19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	16-16-01/167/2009- 506	1 052 542,00
	20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	16-16-01/173/2009- 543	7 281 271,00
	21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009- 527	2 044 661,00
	22	Здание главного корпуса, назначение:	16-16-01/173/2009-	148 343 051,00



		нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	542	
23		Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	7 736 525,00
		Итого по зданиям:		384 085 591,00
1		Земельный участок	16:50:050203:235	6 725 000,00
2		Земельный участок	16:50:050203:236	53 081 000,00
3		Земельный участок	16:50:050203:237	18 980 000,00
4		Земельный участок	16:50:050203:238	8 109 000,00
5		Земельный участок	16:50:050203:239	10 413 000,00
6		Земельный участок	16:50:050203:240	9 785 000,00
7		Земельный участок	16:50:050203:241	5 881 000,00
8		Земельный участок	16:50:050203:242	5 634 000,00
9		Земельный участок	16:50:050203:243	4 936 000,00
10		Земельный участок	16:50:050203:244	4 753 000,00
11		Земельный участок	16:50:050203:245	1 083 000,00
12		Земельный участок	16:50:050203:246	5 002 000,00
13		Земельный участок	16:50:050203:247	2 789 000,00
14		Земельный участок	16:50:050203:248	1 807 000,00
15		Земельный участок	16:50:050203:249	1 647 000,00
		Итого:		140 625 000,00
		ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:		524 710 591,00

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 правоприязаний.
---	---

Ограничения в использовании	Нет.
------------------------------------	------

Сведения об износе	Физический износ зданий находится в диапазоне от 38,3% до 56,7%.
---------------------------	--

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-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. 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-Г13, 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, 2-этажа №№ 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 документы, использованные при описании объекта

Оценщик также использовал данные интернет-сервисов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) и «Справочная



оценки	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	1 071,10	1 071,10



№	Наименование	Лит. по т/п БТИ	Группа капиталь- ности	Площадь застройки, кв.м	Объем, куб.м	Этаж- ность	Год пос- тройки	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	подвал		до 14,40 м		
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	Г 17	V	113,6	738	1	1968	4,46	254,7	254,7
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	Г 17	I	113,6	738	1	1968	6,5	112,6	112,6
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	Д	I	142,8	924	2	1976	от 3,3 м до 6,3 м	797,8	797,8
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	225,5	139,1
	Пристрой	Г 19	II	599,4	2 589	1	1968	от 2,82 м до 4,83 м	17 951,10	15 418,200
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	34 326,3



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	железо-бетонные плиты	плоская, совмещенная	бетонные, линолеумовые	двойные створные	филенчатые	штукатурка стен, окраска	+	+	+	+	-	+	лестница, 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	+	-	-	-	-	-	лестница, 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	-	+	-	-	-	-	-	лестница, 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	+	-	-	-	-	-	лестница, отмостка
Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	Г 13	бетонные	металлические	-	металлич.	металлическая	асфальтовые	-	металлические	окраска	+	-	-	-	-	-	лестница, 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	-	+	-	-	-	-	-	лестница, отмостка
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	+	-	-	-	-	-	лестница, 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	+	-	-	-	-	-	лестница, 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	-	+	-	-	-	-	-	лестница, отмостка, металлическая
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	-	+	-	-	-	-	-	лестница, отмостка, металлическая
	Г 6	железобетонные	кирпичные, металлические	кирпичные	металлич. балки	металлическая	бетонные	-	металлические ворота	штукатурка	+	-	-	-	-	-	лестница, отмостка, металлическая
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	+	-	+	+	-	-	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
										плитка, обои							
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	+	-	-	-	-	+	отмостка
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	+	-	-	-	-	+	отмостка
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, отмостка
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	+	-	-	-	-	-	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	+	+	+	+	-	+	отмостка
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
Здание столярной 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



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
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
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.

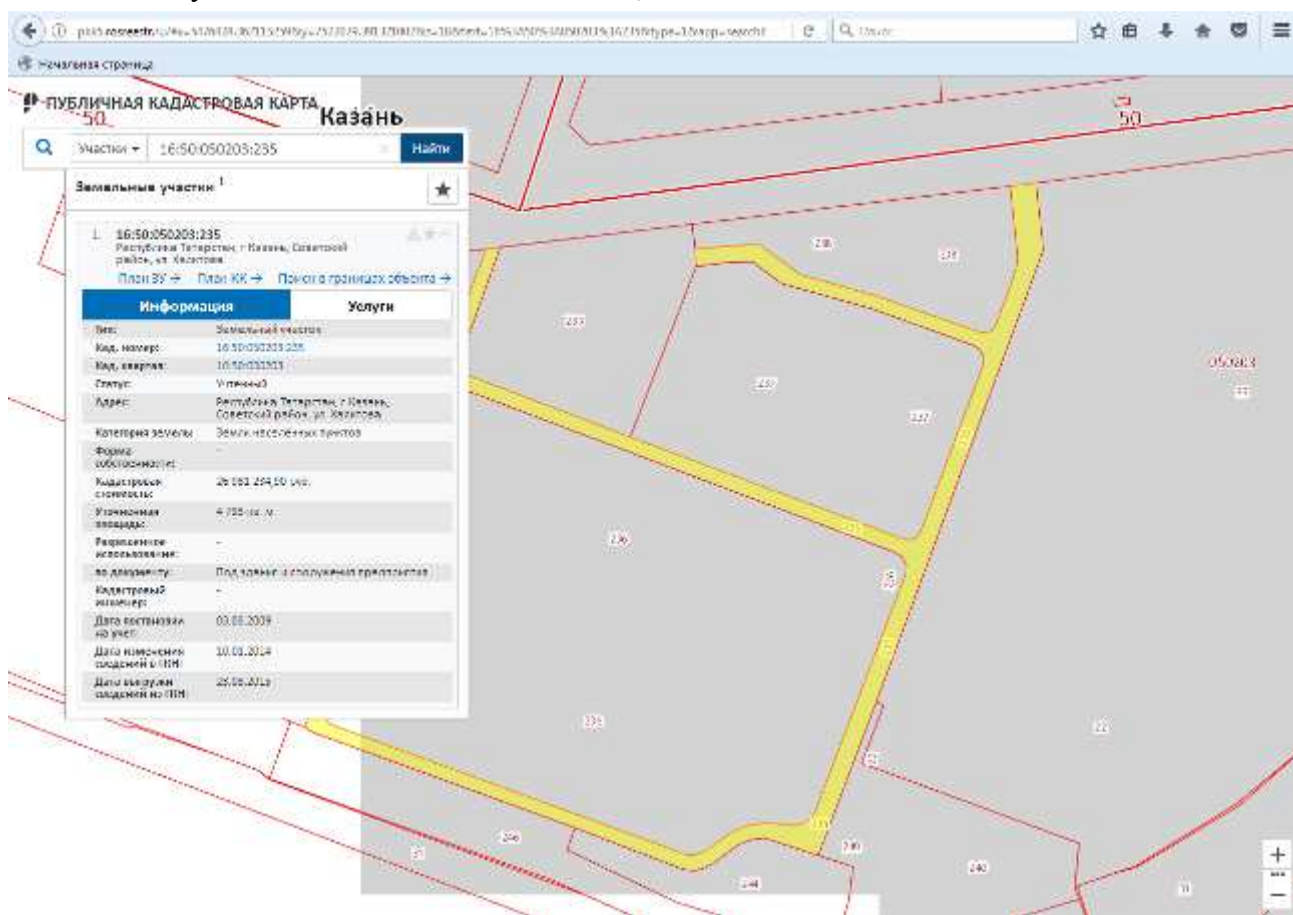
Социальная инфраструктура: развита слабо ввиду расположения в промзоне. Поблизости имеются заводские столовые, магазины стройматериалов.

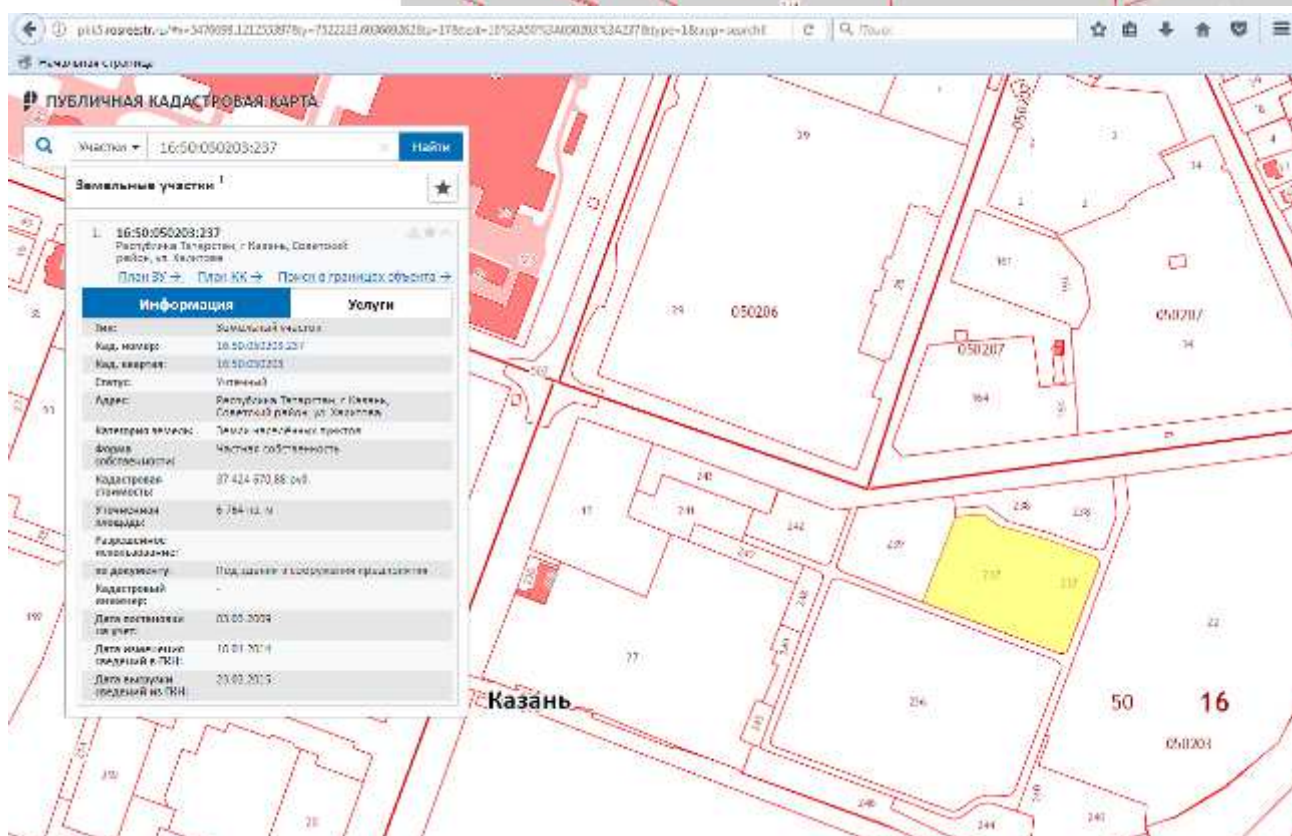
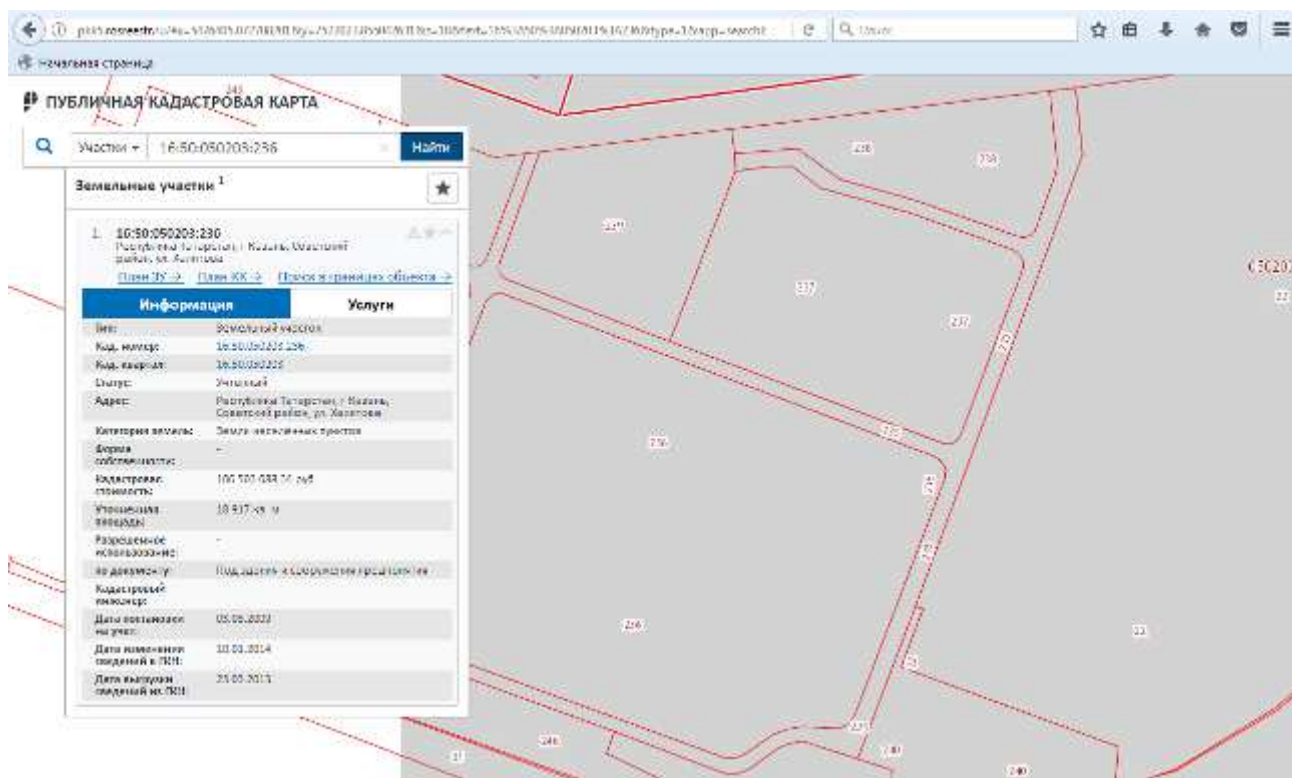
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом

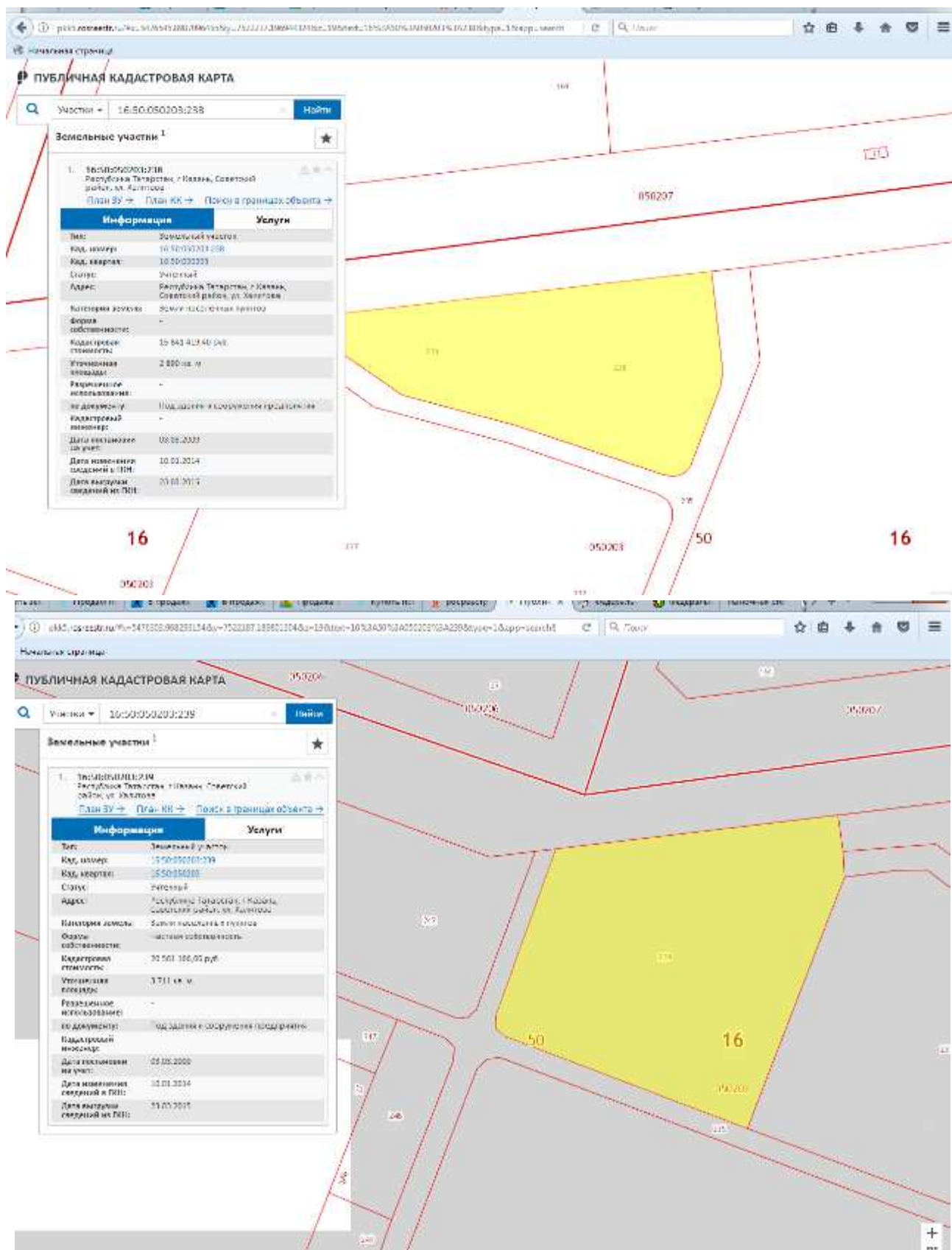
Нет.

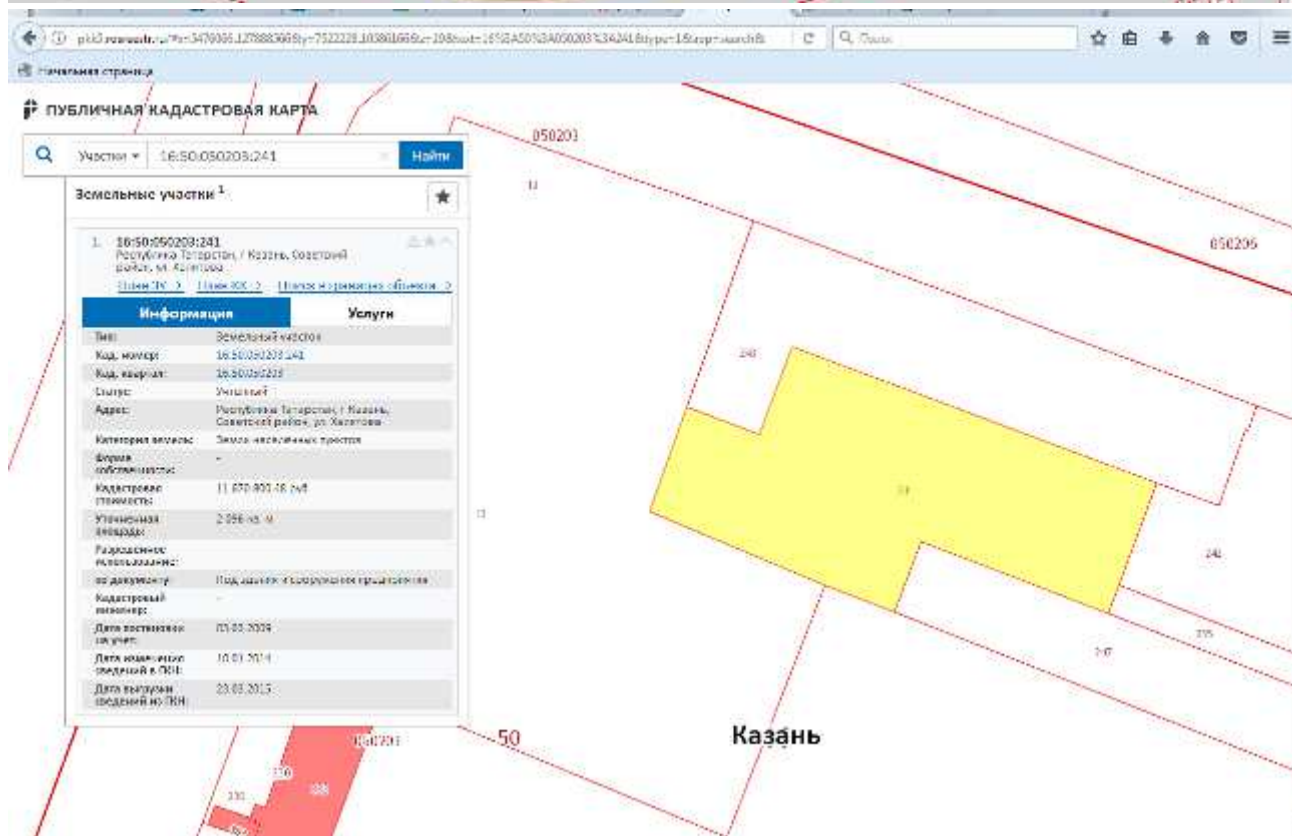
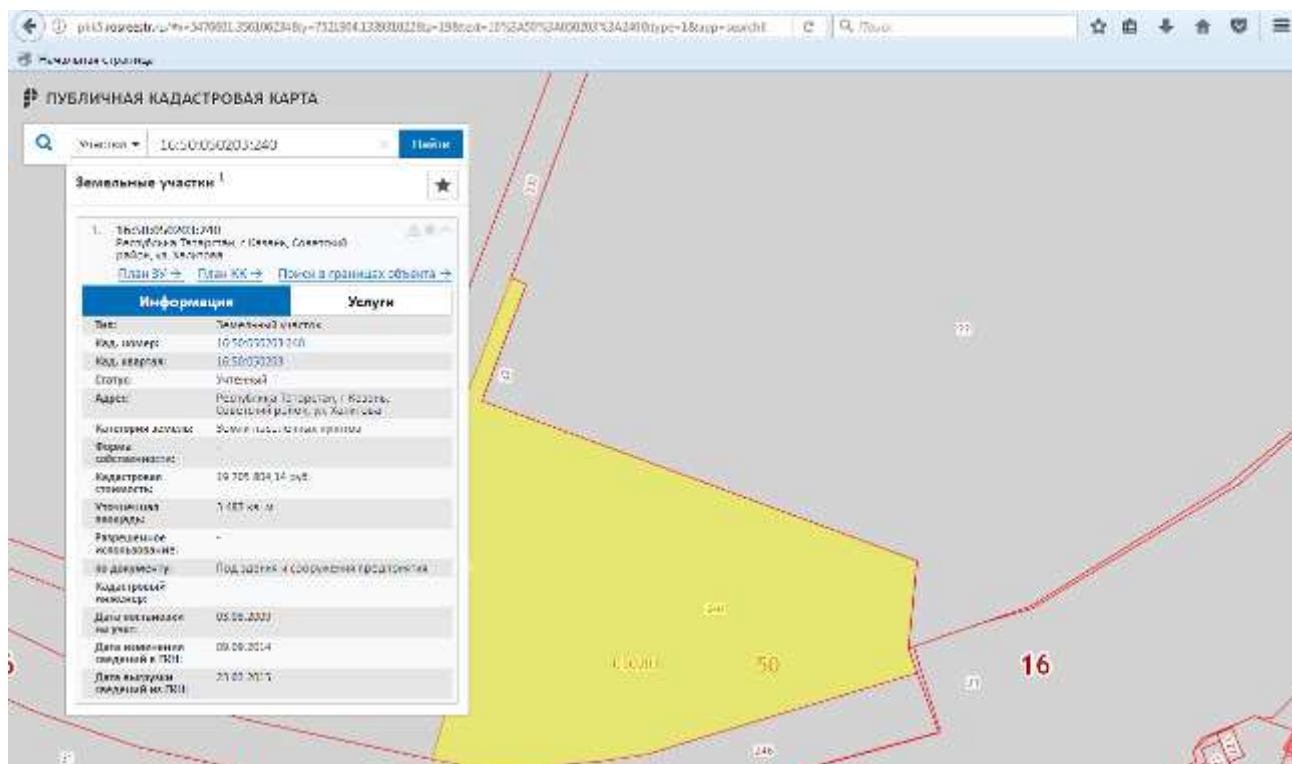
Данные интернет-сервисов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

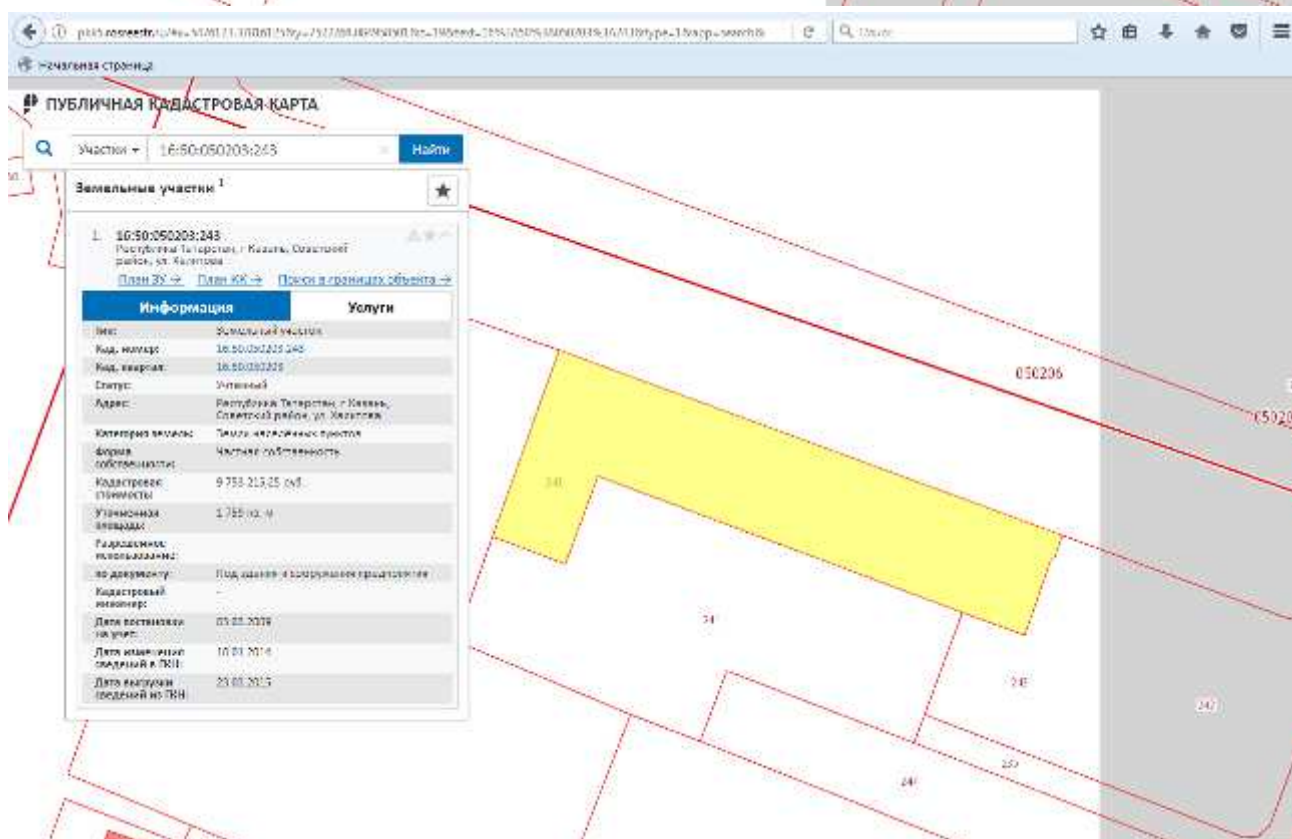
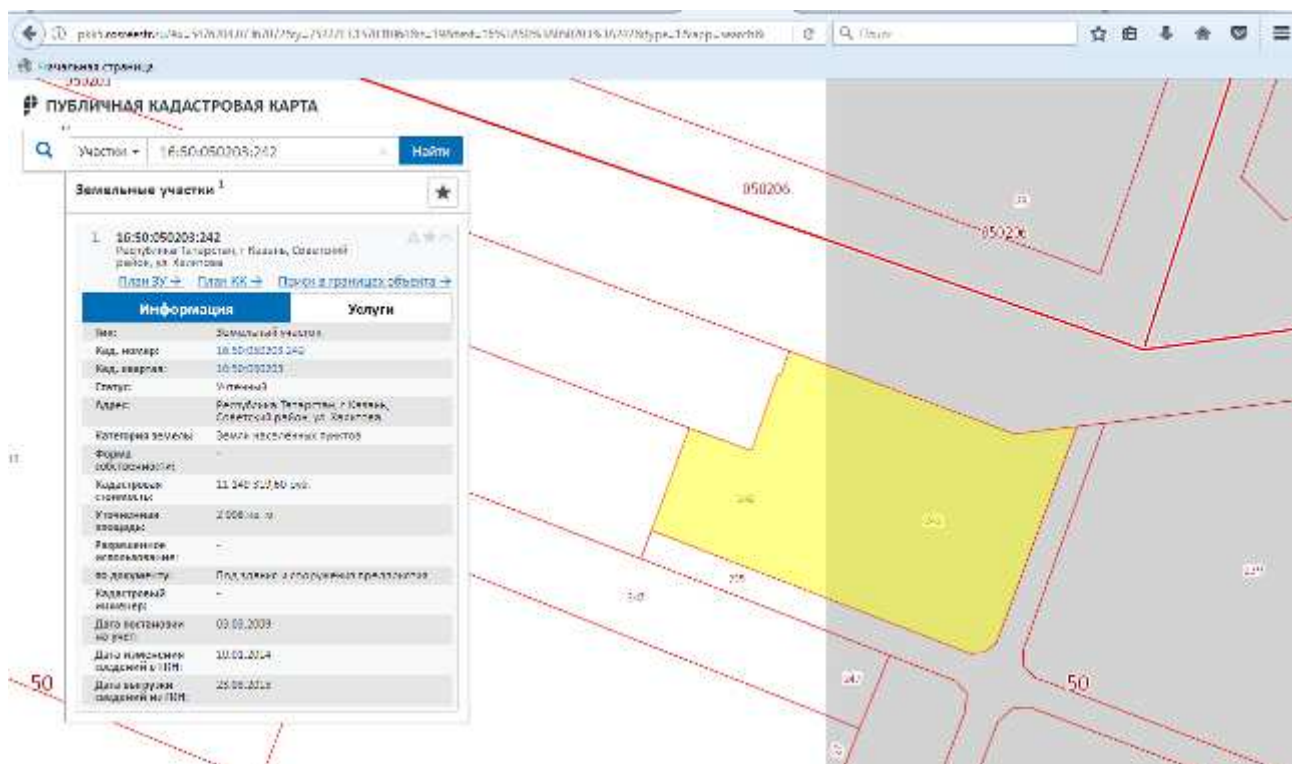
- 1 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:235, площадь 4793 кв.м
- 2 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:236, площадь 18917 кв.м
- 3 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:237, площадь 6764 кв.м
- 4 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:238, площадь 2890 кв.м
- 5 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:239, 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

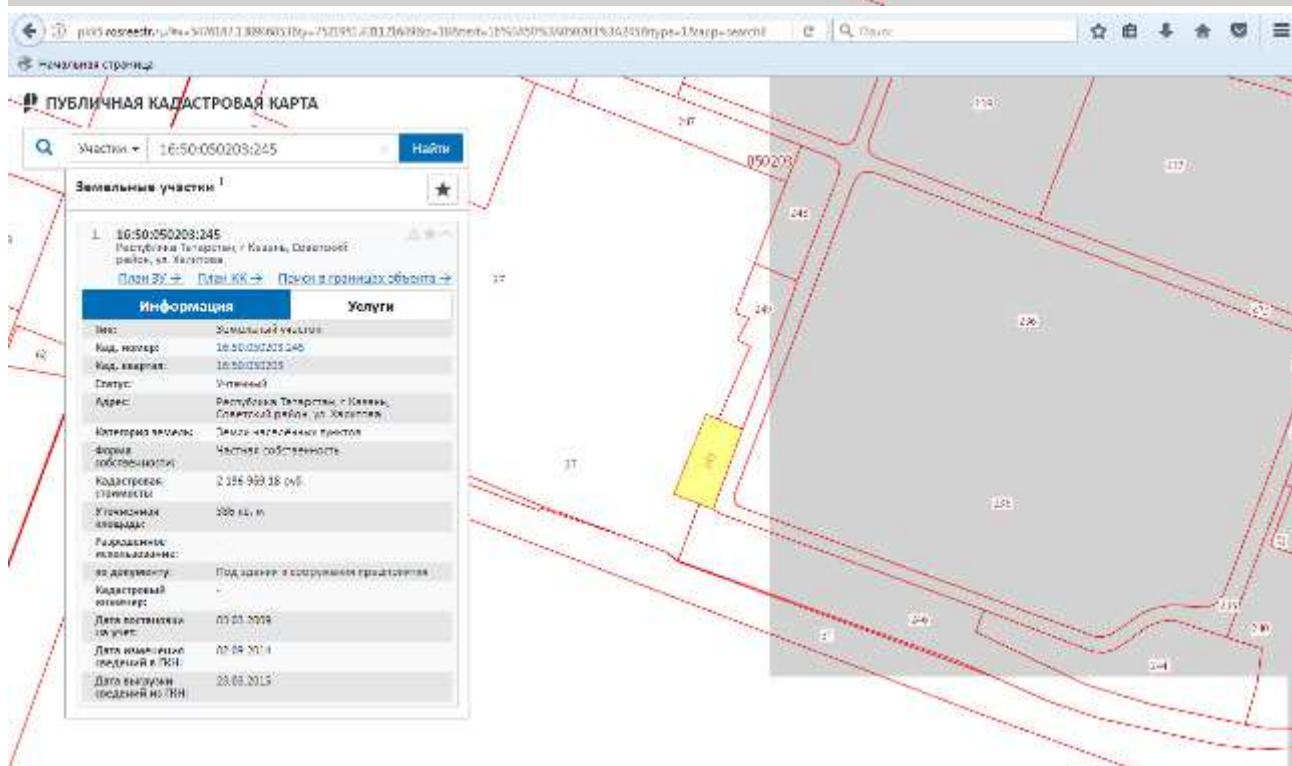
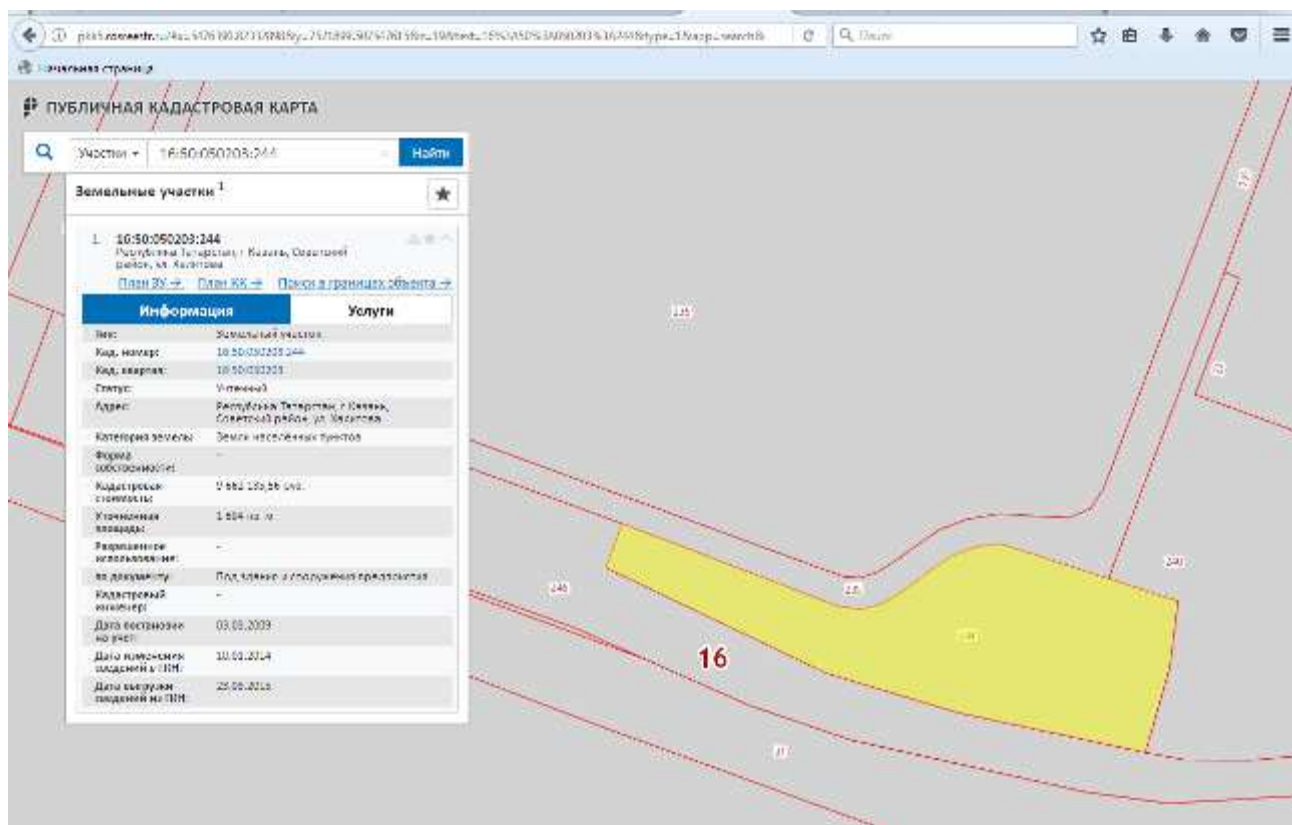


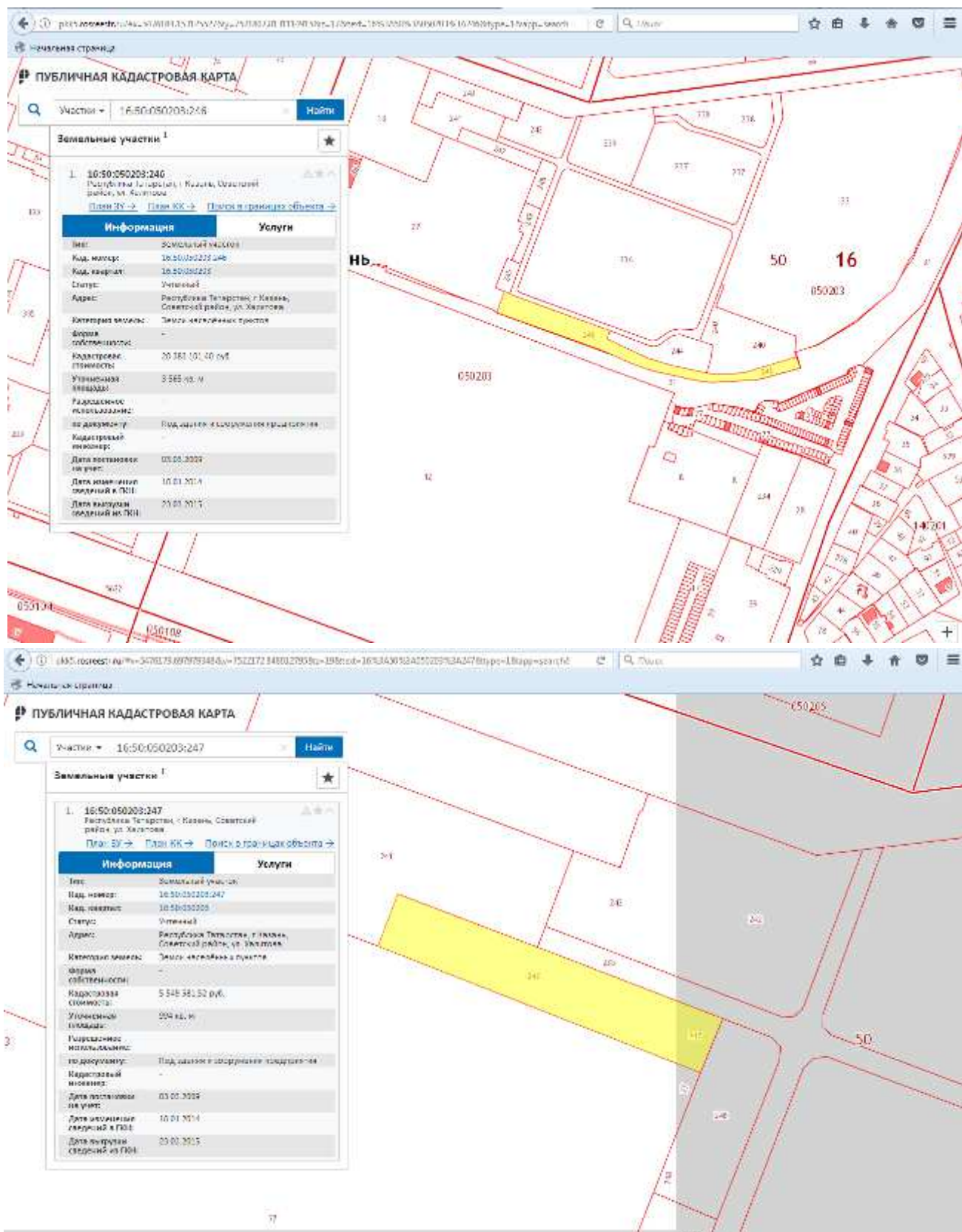


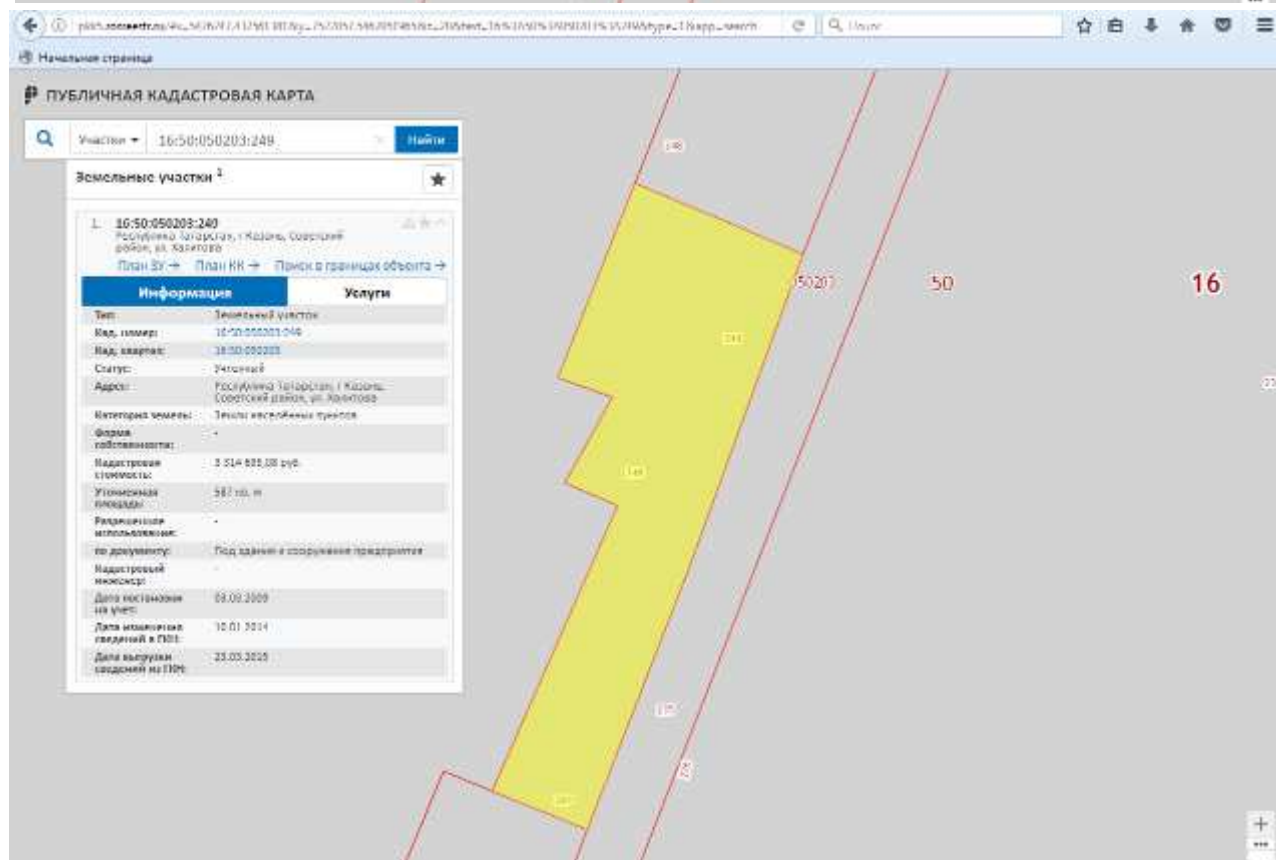
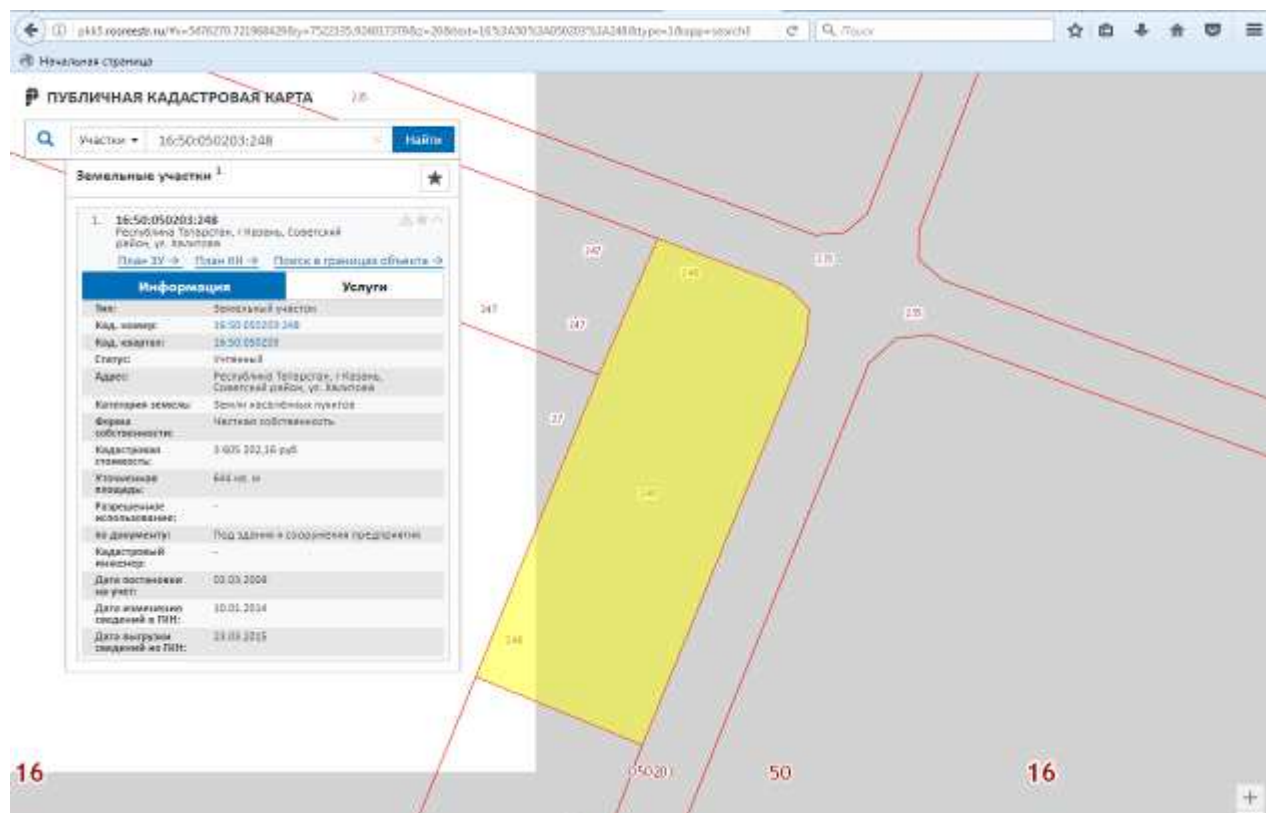




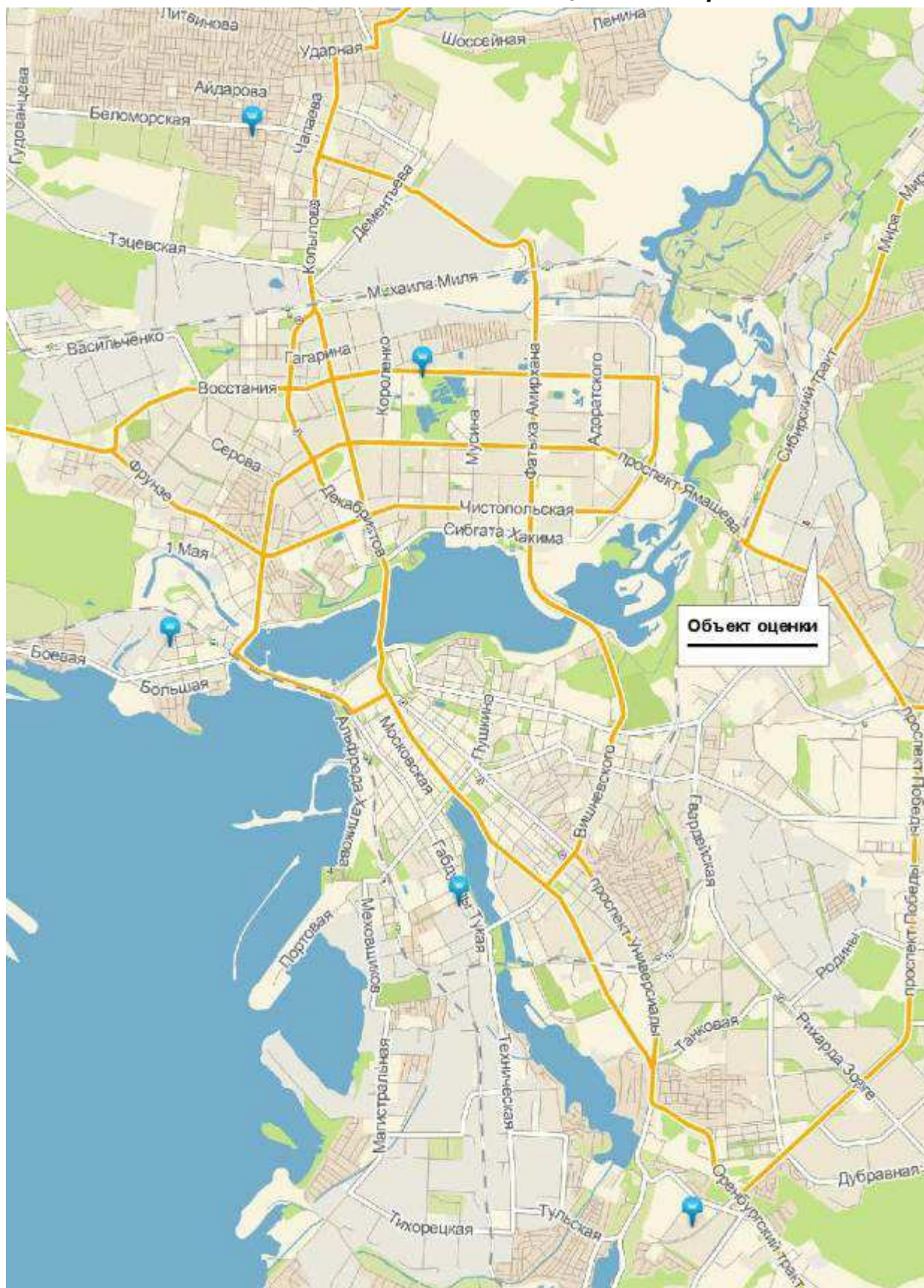


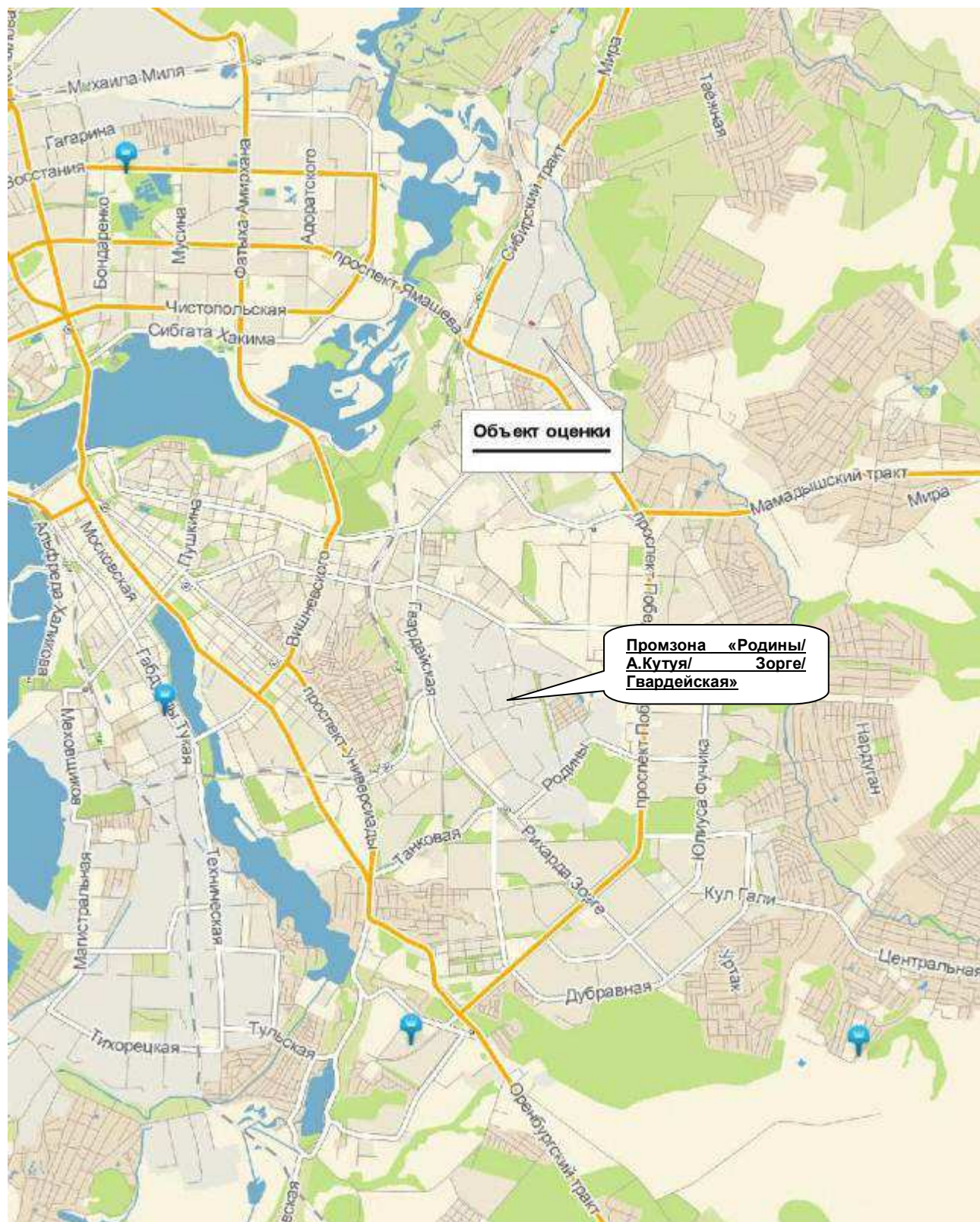






2.2. Расположение объекта оценки на карте



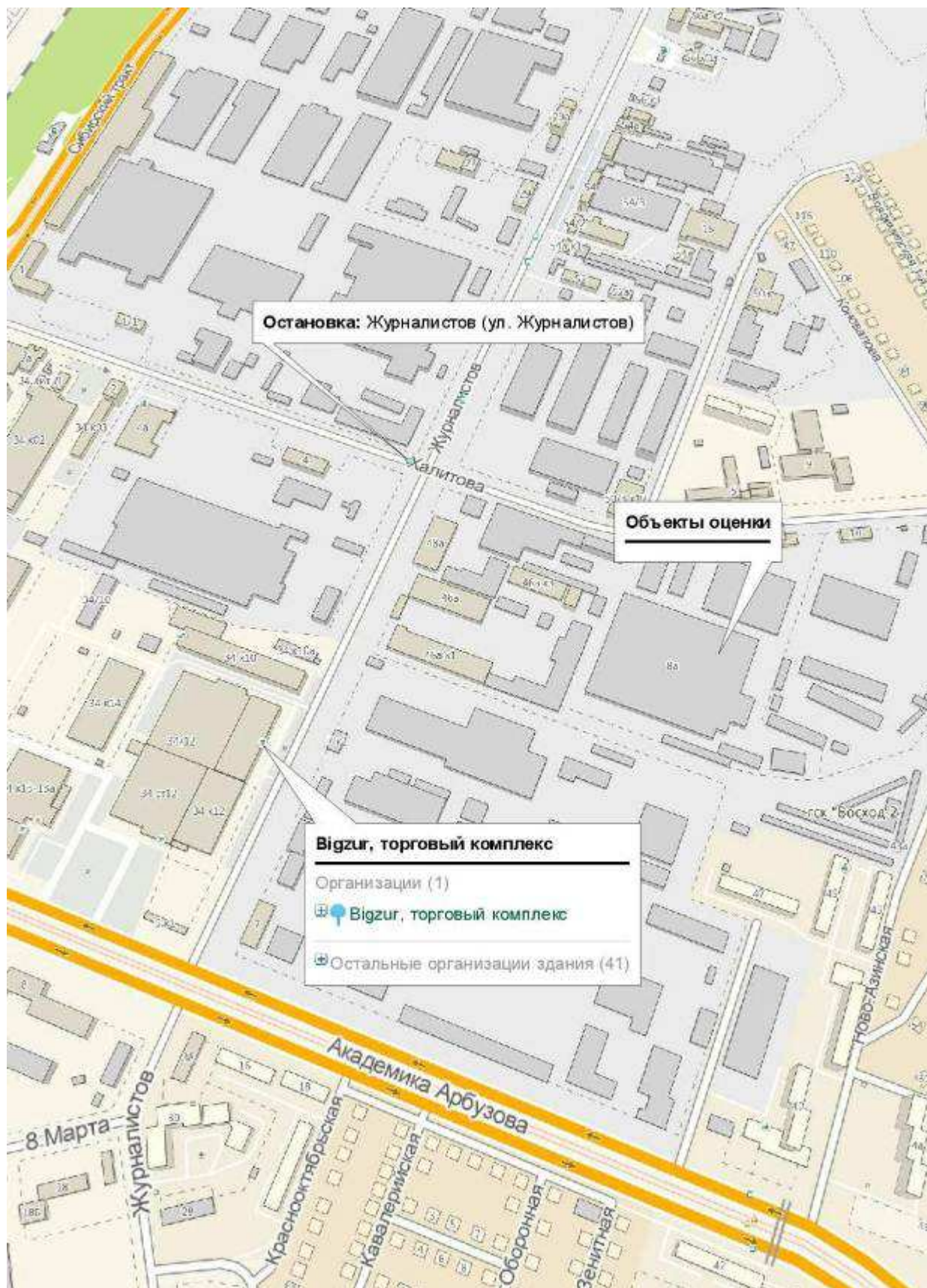


Источник: 2ГИС (www.2gis.ru).

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).

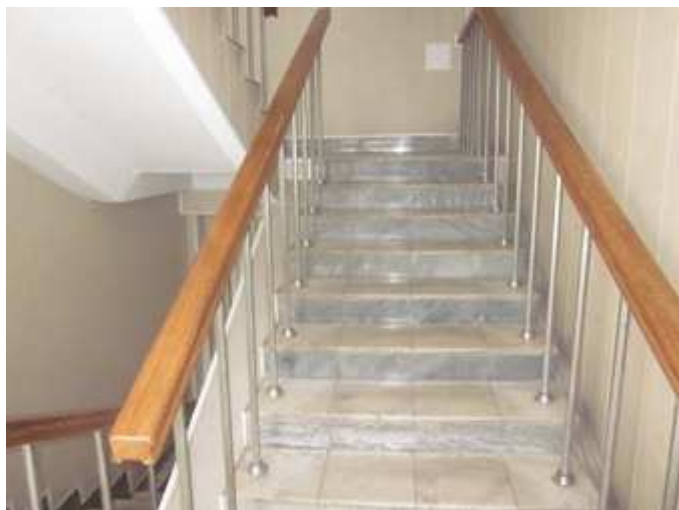


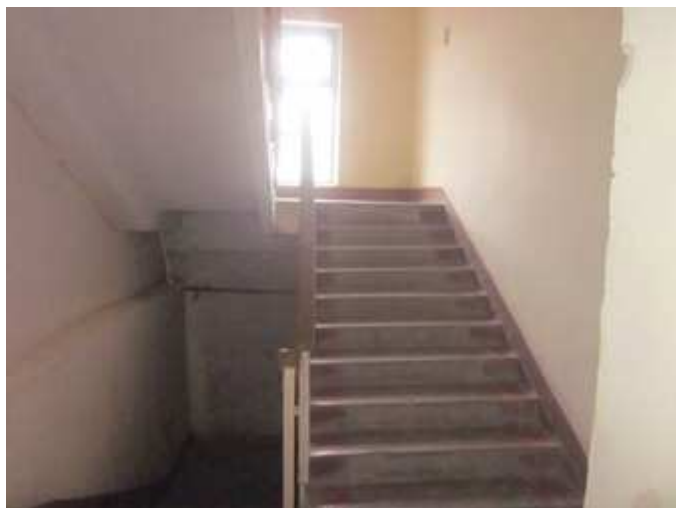
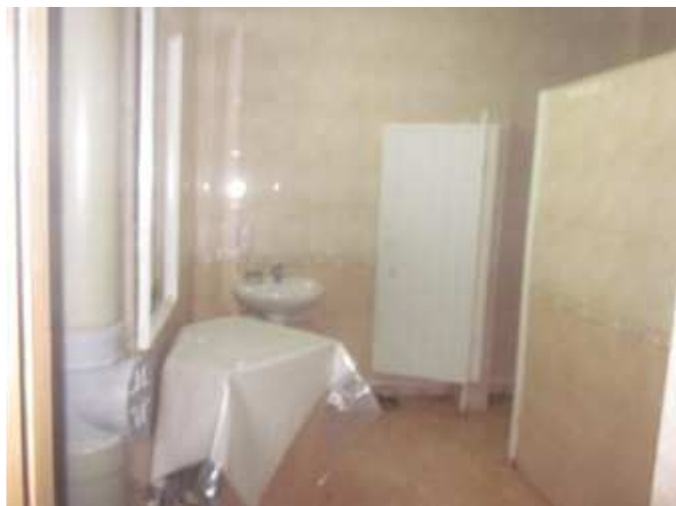
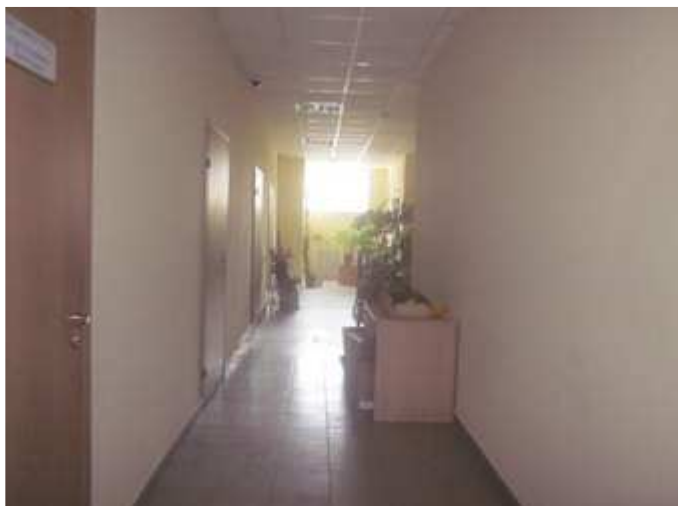
Источник: 2ГИС (www.2gis.ru).

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

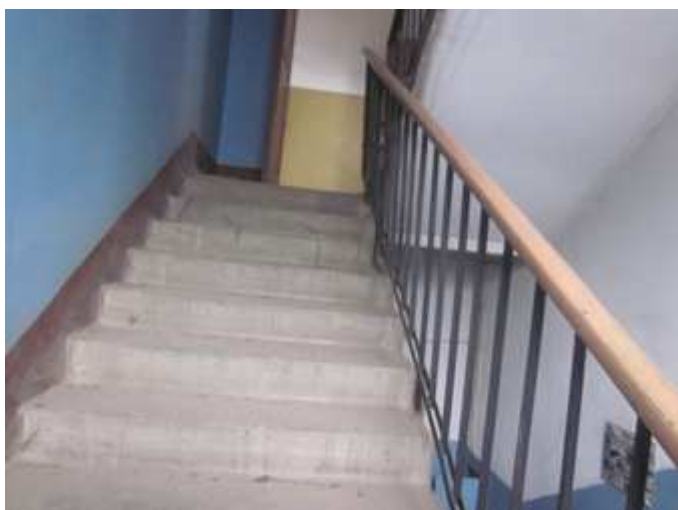


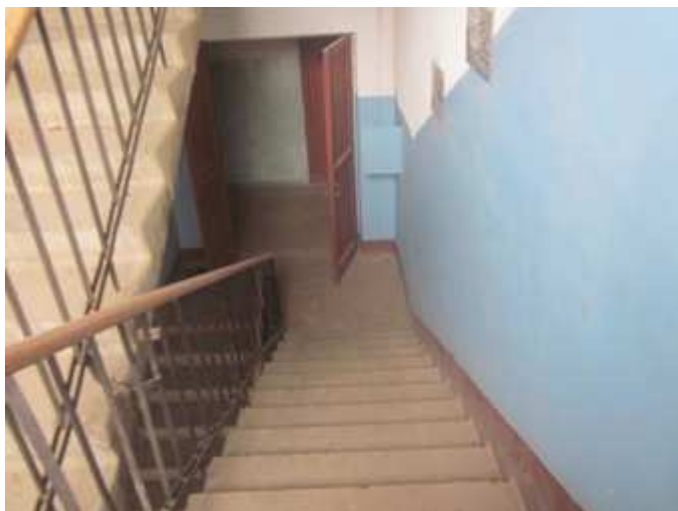
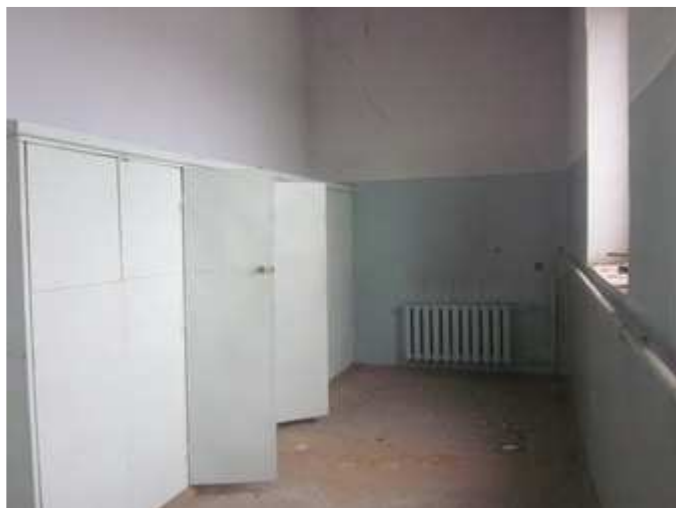


Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1









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

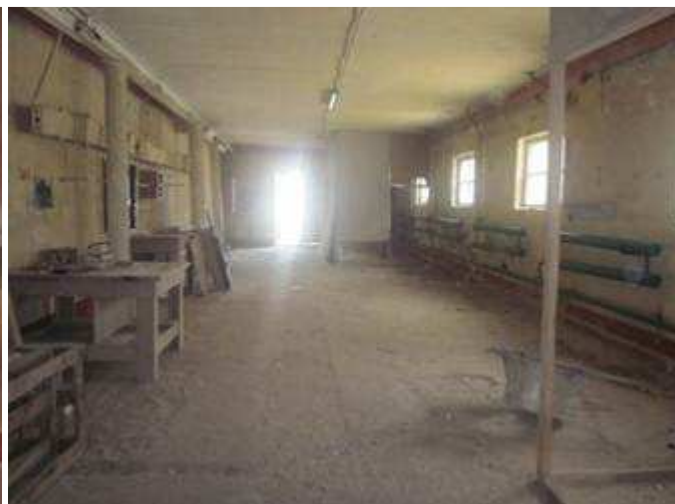
Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7





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



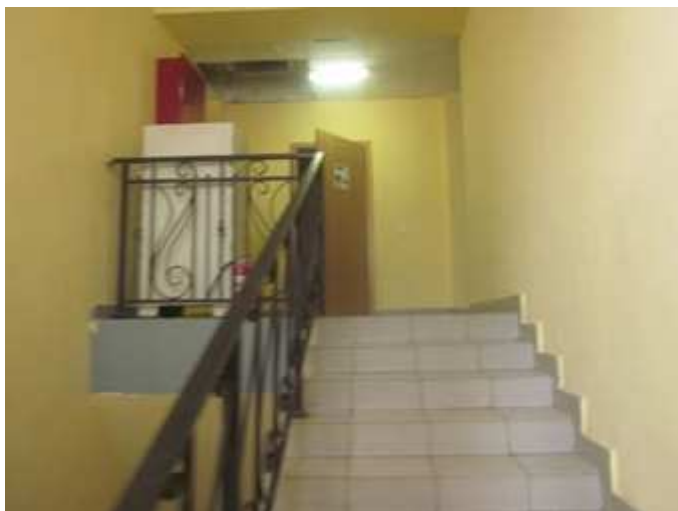
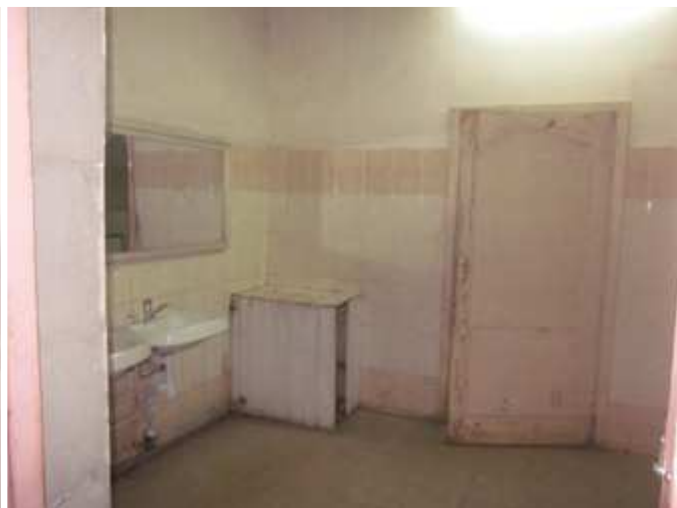
Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8





Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 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





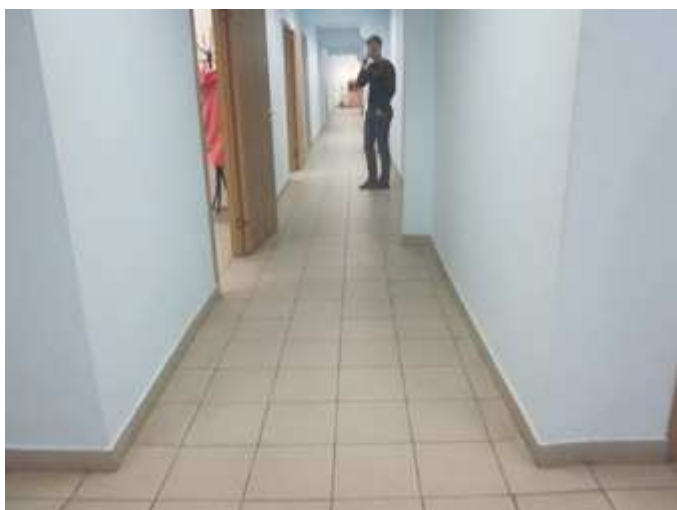
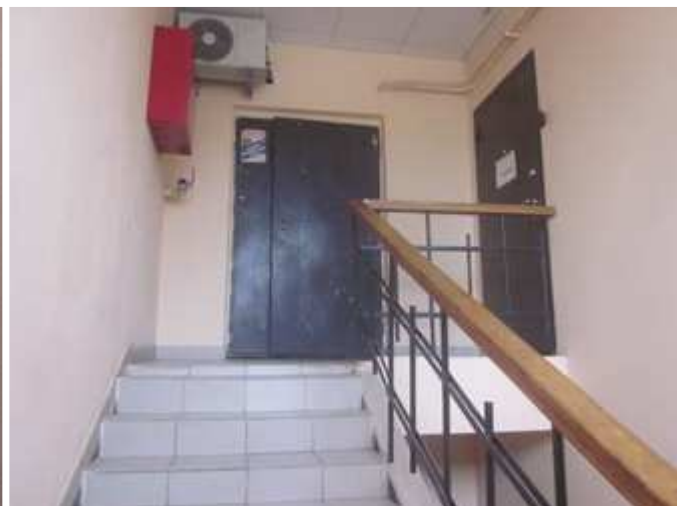
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 18917 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:236

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 наиболее эффективного использования

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

Анализ 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 зонах 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: НЭИ земельного участка как условно незастроенного и НЭИ существующих улучшений. Анализ НЭИ земельного участка не проводился, так как земельный участок застроен по принципу НЭИ.

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 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 наиболее эффективного 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	Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости: ВВП страны, региона: Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости Инфляция: Рост инфляции – рост стоимости недвижимости Кредитные ставки: Рост кредитных ставок – снижение стоимости. Разрешения на застройку, объемы строительства: Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости. Описание макроэкономической и социальной динамики, описание региона расположения объекта оценки приведены в разделах 3.2-3.4
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 в июле 2017 года (анализ внешних факторов, макроэкономика)

Рост ВВП во 2 квартал 2017 года составил 2,5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7% г/г). Увеличение производственной активности во 2 квартале 2017 года наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темп роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г). Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Во 2 квартале 2017 года рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в

первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).



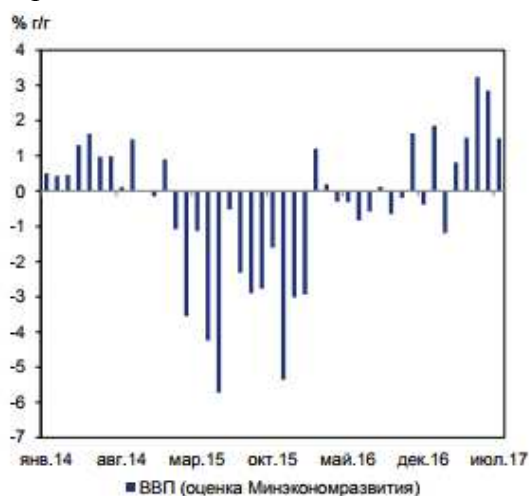
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.1 Рост ВВП и инвестиций во 2 кв17

Производственная активность

Данные по ВВП за 2 квартал 2017 года подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика ежемесячных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1кв17 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2кв17. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.2 Замедление роста ВВП в июле

	Вклад, п.п.	
	июль	2 кв.
ВВП в рыночных ценах	1,5	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-0,3	0,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0
Строительство	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,6
Транспорт и связь	0,2	0,3
Прочие виды деятельности	0,3	0,5
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,4

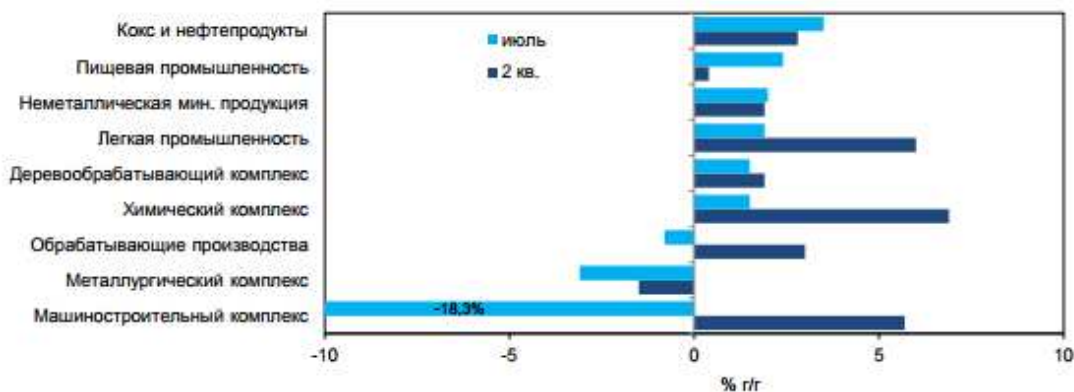
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.3 Вклад отраслей в рост ВВП (оценка Минэкономразвития России)

Тенденция к замедлению была наиболее выраженной в промышленности. Темп роста индекса промышленного производства в июле снизился до 1,1% г/г (-1,8% м/м sa) после уверенного роста в апреле-июне (3,8% г/г). Наиболее существенное ухудшение годовой динамики продемонстрировала обрабатывающая промышленность, однако замедление наблюдалось также в добыче полезных ископаемых, электроэнергетике и водоснабжении.

Добыча полезных ископаемых (+4,0% г/г, -0,4% м/м sa) в июле сдерживалась динамикой нефтяной отрасли, где продолжается стагнация ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. Рост добычи металлических руд также замедлился на фоне спада металлургического комплекса. При этом поддержку добывающим производствам оказывало сохранение высоких темпов роста в газовой отрасли, а также ускорение роста добычи угля на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры на внешних рынках.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле показал заметный спад (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa) после динамичного роста во 2кв17. Наибольший отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в июле внес машиностроительный комплекс (-18,3% г/г). Особенно выраженным было падение производства транспортных средств, однако оно происходило в основном за счет товарных групп, которые традиционно характеризуются высокой волатильностью выпуска (грузовые автомобили, автобусы). При этом продолжался рост производства легковых автомобилей и кузовов для автотранспортных средств, что согласуется с данными о восстановлении автомобильного рынка (см. раздел «Потребительский спрос»). Еще одним фактором июльского ухудшения динамики обрабатывающих отраслей стало продолжающееся снижение выпуска в металлургическом комплексе (-3,1% г/г), который демонстрирует отрицательные годовые темпы роста на протяжении всего 2017 года. Поддержку динамике обрабатывающих производств оказывала пищевая промышленность (+2,4% г/г), где наблюдался отскок после июньского провала, а также производство кокса и нефтепродуктов (+3,5% г/г).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.4 Динамика обрабатывающих отраслей

Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м sa) стало максимальным с июня 2015 года. В то же время имеющиеся данные о ситуации на внешних и внутренних рынках в июле пока не дают оснований делать заключение о переломе тренда в химическом комплексе. Одной из причин июльского спада мог стать отложенный эффект укрепления рубля в начале года. Химическая промышленность, в значительной степени ориентированная на экспорт, получила весомые конкурентные преимущества начиная с 2015 года благодаря более слабому рублю, что нашло отражение в высоких темпах роста выпуска на протяжении последних двух лет (см.

«Картину экономики» за апрель 2017 года). При этом укрепление валютного курса в первом полугодии 2017 года, вероятно, оказало негативное влияние на конкурентоспособность отрасли на внешних рынках. Крепкий рубль мог отрицательно сказаться и на динамике других производств, чувствительных к ситуации на валютном рынке, – деревообрабатывающей и легкой промышленности, которые также снизили производство в июле. Вместе с тем данный эффект носит временный характер и, учитывая коррекцию валютного курса начиная с мая текущего года, должен быть исчерпан в ближайшие месяцы.

Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м са) стало максимальным с июня 2015 года. В то же время имеющиеся данные о ситуации на внешних и внутренних рынках в июле пока не дают оснований делать заключение о переломе тренда в химическом комплексе. Одной из причин июльского спада мог стать отложенный эффект укрепления рубля в начале года. Химическая промышленность, в значительной степени ориентированная на экспорт, получила весомые конкурентные преимущества начиная с 2015 года благодаря более слабому рублю, что нашло отражение в высоких темпах роста выпуска на протяжении последних двух лет (см. «Картину экономики» за апрель 2017 года). При этом укрепление валютного курса в первом полугодии 2017 года, вероятно, оказало негативное влияние на конкурентоспособность отрасли на внешних рынках. Крепкий рубль мог отрицательно сказаться и на динамике других производств, чувствительных к ситуации на валютном рынке, – деревообрабатывающей и легкой промышленности, которые также снизили производство в июле. Вместе с тем данный эффект носит временный характер и, учитывая коррекцию валютного курса начиная с мая текущего года, должен быть исчерпан в ближайшие месяцы.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

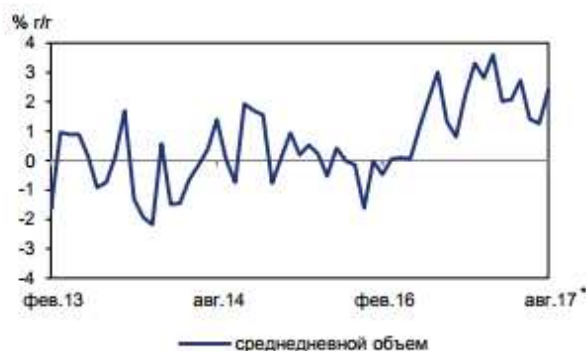
Рис.3.2.5 В июле снизилось производство обрабатывающей промышленности

Рис.3.2.6 Индекс PMI обрабатывающих отраслей указывает на возможное восстановление уже в августе

В то же время опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста в августе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в июле достиг максимального за последние полгода значения (52,7), в том числе за счет роста новых заказов и объема незавершенного производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает улучшение настроений бизнеса по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП также остается в положительной области, несмотря на некоторую коррекцию в июле и августе. Темп роста потребления

электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор ускорился с 1,2% г/г в июле до 2,4% г/г в августе.

Таким образом, июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. В последующие месяцы Минэкономразвития ожидает нормализацию производственной активности по мере исчерпания действия временных факторов.



*Данные по состоянию на 24 августа
Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.7 Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов

Рис.3.2.8 Погрузки грузов на ж/д транспорте

Основные показатели производственной активности

	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	9,4	8,9	9,6	9,5	5,4	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	3,5	2,5	3,5	3,9	3,8	0,7
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,8	-	-0,1	1,4	1,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	-	2,0	1,7	0,7	-	-
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,8	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,4	-	-0,3	0,9	1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	3,2	-	3,1	2,7	1,9	-	-
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	3,2	2,9	5,7	0,6	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,0	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	3,6	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	-	-1,5	0,9	2,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,1	-	2,5	2,8	2,4	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,3	-	-0,7	-0,2	-0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-2,3	-	-2,0	-2,4	-3,3	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Динамика обрабатывающих отраслей

	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	3,2	2,9	5,7	0,6	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,0	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	2,5	-	-3,6	0,8	-1,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,9	-	0,6	1,3	0,9	-	-
Легкая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,6	-	-1,4	2,2	-1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	5,6	-	6,3	6,8	6,0	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,9	3,4	0,5	1,7	4,3	2,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,9	-	1,7	0,1	-0,9	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,8	-	3,0	3,0	3,6	-	-
Кокс и нефтепродукты							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	-	1,2	-1,1	1,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,9	-	0,4	-0,1	-0,6	-	-
Химический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	6,9	6,1	10	4,8	7,5	6,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,5	-	-0,5	0,9	0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	6,4	-	7,2	7,4	6,8	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	-	-3,0	5,3	-0,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,3	-	2,3	2,7	1,8	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,1	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,4	-	0,2	-0,7	3,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-4,7	-	-4,9	-5,6	-6,8	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-11,1	-	2,4	9,7	-8,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,8	-	2,8	-1,1	-4,8	-	-
Прочие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,8	-	-1,3	0,3	-2,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,1	-	-0,3	1,5	1,1	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует снижение. В июле производство сельхозпродукции снизилось на 2,9 % г/г (-1,3 % г/г в июне). В помесечном выражении снижение составило -0,4 % м/м второй месяц подряд (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле-мае.

В июне и июле выпуск продукции сельского хозяйства сдерживался запозданием начала уборочных работ. Неблагоприятные погодные условия, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. В результате показатели сбора многих сельскохозяйственных культур существенно отстают от календарного графика. По данным Росстата, по состоянию на 1 августа зерновые и зернобобовые были скошены с площади 6,4 млн. гектаров, или 21,7% от площади посевов. На 1 августа 2016 года данный показатель составлял 8,9 млн. гектаров, или 29,7% от площади посевов. Запоздание начала уборочной кампании наблюдается также по картофелю и другим овощам.

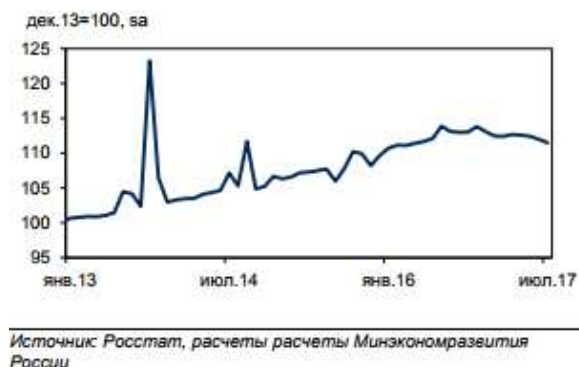
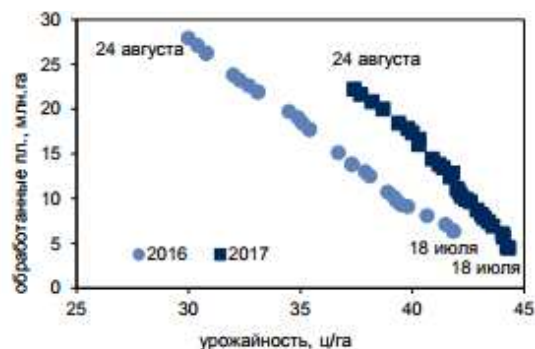


Рис.3.2.9 Динамика производства продукции сельского хозяйства

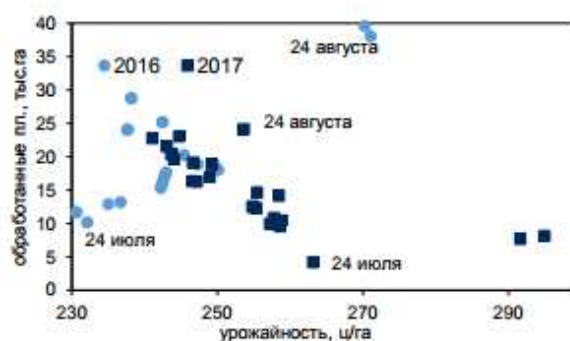


Рис.3.2.10 Сбор зерновых и зернобобовых культур

В течение августа отставание сбора урожая от календарного графика постепенно сокращается, что должно положительно сказаться на объеме производства продукции сельского хозяйства. В частности, отставание в объеме производства зерновых и зернобобовых от показателей прошлого года сократилось до 1,2% на 24 августа по сравнению с 14,7% на 1 августа. Увеличение намолота связано не только с нормализацией хода уборочной кампании, но и с более высокими показателями урожайности в данной товарной группе (37,4 ц/га на 24 августа 2017 года по сравнению с 30,0 ц/га на ту же дату 2016 года). Показатели сбора картофеля также начинают сближаться с календарной нормой, при этом урожайность данной культуры в целом близка к уровням прошлого года. Таким образом, можно ожидать улучшения ситуации в производстве продукции сельского хозяйства уже в августе-сентябре.



Источник: Минсельхоз, расчеты Минэкономразвития России



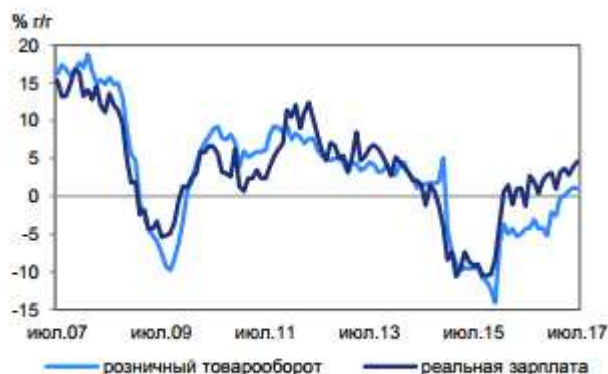
Источник: Минсельхоз, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.9 Динамика производства продукции сельского хозяйства

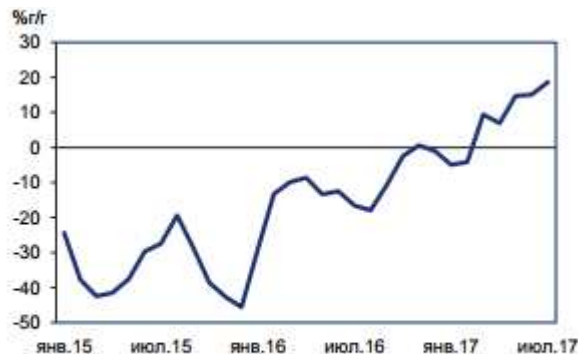
Рис.3.2.10 Сбор зерновых и зернобобовых культур

Потребительский спрос

В июле потребительский спрос продолжил восстановление. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне), с исключением сезонного фактора динамика околонулевая. Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей достиг 18,6% г/г). Потребление населением платных услуг в целом остается на уровне прошлого года.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.11 Продолжается восстановление потребительского спроса

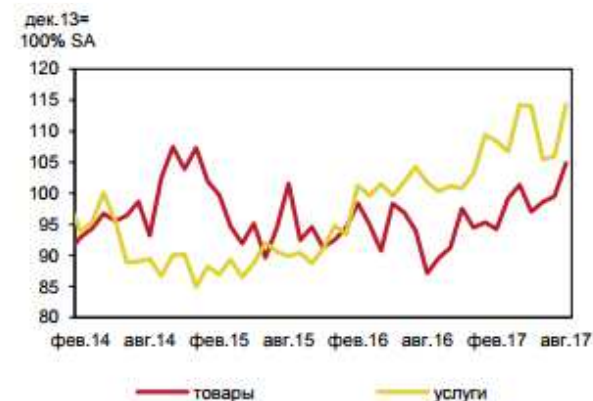
Рис.3.2.12 Рост продаж легковых автомобилей ускорился в июле

Вместе с тем косвенные индикаторы указывают на более активный рост потребительского спроса. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»¹, построенный на основе данных о частоте интернет-запросов по отдельным товарным группам, в июле вырос до 102,2, отыграв июньское падение, а по данным за первые 16 дней августа достиг максимального значения (108,4 пункта) с начала 2014 года. Активизация поисковых запросов наблюдалась как в товарах, так и услугах.

¹ Значения показателя за весь период наблюдения были скорректированы за счёт дезагрегации запроса «бытовая техника» на более мелкие подгруппы как «холодильник», «пылесос» и пр. Также были уточнены формулировки некоторых запросов, входивших в сводный показатель ранее. Подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. «Картину экономики» за май 2017 года.



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.13 Активность интернет-запросов достигла максимума в августе

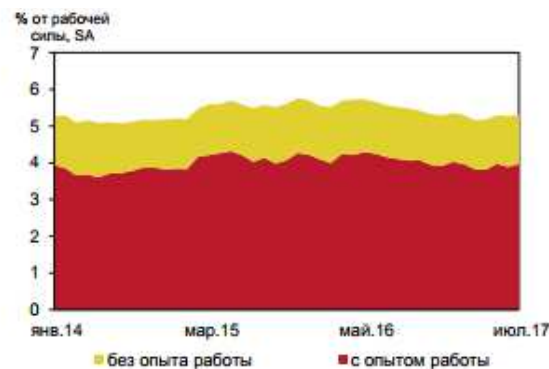
Рис.3.2.14 Динамика запросов по потребительским товарам и услугам

Оживлению потребительского спроса способствует динамика реальных заработных плат, которые находятся в зоне роста с середины прошлого года. Предварительные оценки Росстата указывают на дальнейшее ускорение роста реальных заработных плат в июле до 4,6% г/г по сравнению с 3,9% г/г в июне (уточненные данные). Благоприятная динамика реальной заработной платы обеспечивается не только снижением инфляции, но и высокими темпами роста номинальных заработных плат (8,4% г/г и 8,6% г/г в июне и июле, соответственно). В целом за 7 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 3,0% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,5% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-июль сократились на 1,4% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Восстановление экономики обеспечивается ростом производительности труда, в то время как рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% са от численности рабочей силы в июле). Численность безработных, не имеющих опыта работы («молодежная» безработица), на протяжении последних 12 месяцев остается стабильной на уровне около 1 млн. человек. При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.15 Безработица остается на низких уровнях

Рис.3.2.16 Безработица по наличию опыта работы

В июле сохранилась тенденция к восстановлению кредитования населения. В июле, по оценке Минэкономразвития России с исключением валютной переоценки, портфель розничных ссуд увеличился на 6,9% г/г, при этом рост наблюдался как в ипотеке, так и в других потребительских кредитных продуктах. В то же время темп роста вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем будет оказывать поддержку потребительскому спросу.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.17 Восстановление спроса происходит на фоне позитивной динамики кредитования населения

Рис.3.2.18 Постепенное замедление прироста средств на вкладах населения

Индикаторы потребительской активности

	июл.17	1П17	2кв	июн.17	май.17	апр.17	1кв	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	2,9	3,4	3,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1			1,0	-0,3	0,7		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	7,4	7,7	8,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3			1,5	0,1	1,0		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,4	-2,7	0,0	-0,1	-7,5	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			-0,6	3,0	-2,8		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,7	-0,1	-2,0	1,0	0,4	-6,9	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,5	0,7	1,2	0,7	0,1	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,0			0,2	0,1	0,2		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-1,8	-0,6	-0,6	-0,4	-0,9	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			-0,1	-0,3	0,2		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,8	1,9	2,9	1,8	1,0	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2			0,4	0,0	0,5		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	0,3	0,6	0,6	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3			0,0	-0,1	0,3		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Показатели рынка труда

	июл.17	1П17	2кв	июн.17	май.17	апр.17	1кв	2016
Численность рабочей силы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,6	-0,9	-1,2	-0,9	-0,7	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	75,8	-	-	75,8	75,9	76,1	-	
Численность занятых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-0,2	-0,5	-0,8	-0,5	-0,1	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	71,7	-	-	71,8	71,7	72,2	-	
Общая численность безработных								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,3	-7,4	-8,9	-7,9	-8,3	-10,4	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	4,1	-	-	4,0	4,1	3,9	-	
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,1	65,4	65,3	65,2	65,2	65,5	65,6	65,7
Уровень безработицы								
в % к рабочей силе /SA	5,1/5,4	5,4/5,2	5,2/5,3	5,1/5,3	5,2/5,4	5,3/5,2	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инвестиционный спрос

Во 2 квартале 2017 года рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8%, по данным опроса Bloomberg), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). Оживление инвестиционной активности в апреле – июне сопровождалось бурным ростом инвестиционного импорта, который за указанный период увеличился на 36,9% г/г в реальном выражении (в 1кв17 рост составил 7,0% г/г). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года.

В июле росту инвестиций оказывало поддержку продолжающееся восстановление строительного комплекса. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается пятый месяц подряд (в терминах помесечных приростов, очищенных от сезонности). В годовом выражении рост строительства в июле составил 7,1% г/г после 5,3% г/г в июне. Восстановление строительного комплекса положительно отразилось на выпуске строительных товаров, рост которого в июле ускорился до 7,6% г/г (2,3% г/г месяцем ранее), в том числе за счет увеличения производства стальных труб и строительных металлических конструкций и изделий.

Минэкономразвития ожидает сохранения благоприятной динамики в строительстве в ближайшие месяцы, в том числе благодаря оживлению ипотечного кредитования. Во 2кв17 среднемесячный объем вновь выданных ипотечных кредитов, очищенный от сезонности, увеличился на 14,9% по сравнению с 1кв17 и достиг уровней 2014 года. Рост активности на рынке ипотечного кредитования обеспечивался в первую очередь снижением процентных ставок. Ставки по вновь выданным кредитам снизились до 11,3% во 2кв17 по сравнению с 11,8% в 1 кв17 и 12,5% в 2016 году. Некоторое смягчение наблюдалось и по неценовым параметрам: в частности, средневзвешенный срок кредитования в июне достиг максимального значения с июля 2014 года. По данным опроса Банка России, во второй половине года банки ожидают дальнейшего смягчения условий ипотечного кредитования, а также активизации спроса на фоне продолжающегося повышения доступности жилья. В этих условиях оживление ипотечного рынка будет оказывать поддержку жилищному строительству и строительному комплексу в целом.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Росстат, Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.19 Оживление ипотечного кредитования способствует снижению ставок

Рис.3.2.20 Оживление ипотечного кредитования способствует повышению доступности жилья

Выпуск продукции инвестиционного машиностроения в июле несколько замедлился после динамичного роста последних двух месяцев. В июле годовые темпы роста производства машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения упали более чем в два раза по сравнению с первым полугодием (до 5,2% г/г с 10,9% г/г в январе-июне). При этом замедление было главным образом связано с динамикой волатильных товарных групп, в том числе грузовых автомобилей и автобусов. Темпы роста производства по другим группам товаров продемонстрировали менее существенное снижение или оставались стабильными.

Предварительные данные таможенной статистики указывают на стабилизацию инвестиционного импорта в июле. Импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья с устранением сезонности в июле остался на уровне предыдущего месяца, в то время как во 2кв17 среднемесячный темп роста данного показателя составил более 7,5% м/м са.

По оценкам Минэкономразвития, во второй половине года восстановление инвестиций продолжится более умеренными темпами за счет исчерпания эффекта компенсационного роста. Минэкономразвития ожидает сохранения положительной динамики инвестиций в терминах помесечных приростов в следующие месяцы, однако годовые темпы роста инвестиций несколько снизятся за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года. При этом с учетом успешного первого полугодия динамика инвестиций за год может существенно превысить текущий прогноз Минэкономразвития (2,0%).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.22 Восстановление строительства оказывает поддержку производству

Рис.3.2.23 Инвестиционный импорт стабилизируется после бурного роста во 2

стройматериалов

квартале

Показатели инвестиционной активности

	7 мес17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			6,3				2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			2,5				2,0		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	7,1	3,2	5,3	3,8	-0,4	-4,3	-4,3	-4,8
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,7	2,1	0,5	1,1	1,2	-0,5		
Производство инвест. товаров²									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	6,8	4,4	6,6	7,0	-0,8	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-2,3	2,6	3,1	5,0	-4,8	-0,2		
Импорт инвестиционных товаров³									
в % к соотв. периоду предыдущего года			36,9	43,3	44,3	23,7	7,0	5,5	-30,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			11,0	-0,7	11,0	-1,5	9,2		
Грузоперевозки инвест. товаров⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,0	-11,0	-6,2	-8,6	-6,1	-3,6	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-2,4	-2,7	-1,9	-2,6	-0,8	8,5		

Источник: Росстат, ФТС, РЖД, Расчеты Минэкономразвития России

² Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

³ Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

⁴ Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

Источник информации: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7/econ_picture_20170828.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7

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%), чуваш 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.Шаляпина, фестиваль классического балета им. Р.Нуриева, фестиваль современной музыки «Европа-Азия» и фестиваль татарской песни имени Рашида 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 Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-июль 2017 года

Основные экономические и социальные показатели

	Январь-июль 2017г.	В % к январю-июлю 2016г.	Июль 2017г. в % к		Справочно:		
			июню 2017г.	июлю 2016г.	январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г.	июль 2016г. в % к	
						июню 2016г.	июлю 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	103,4	101,1	103,5	103,2	103,4	102,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ¹⁾ , млн. рублей	1220772,8	114,1 ²⁾	96,5 ²⁾	113,8 ²⁾	101,5 ²⁾	90,3 ²⁾	100,9 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ³⁾ , млн. рублей	119829,3	99,9	89,5	91,5	105,3	103,7	105,6
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади	1321,5	105,3	139,1	132,6	98,4	140,8	80,4
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	108457,1	100,2	111,6	96,1	103,6	147,6	110,7
Грузооборот автотранспорта крупных и средних предприятий всех видов деятельности, млн. т-км	2105,6	102,3	97,0	96,1	123,3	99,0	117,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	465079,1	102,2	98,8	101,5	97,8	105,2	92,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	155163,0	98,4	107,3	95,9	99,7	107,3	99,6

Индекс потребительских цен	х	103,2	100,4	102,9	106,3	100,6	105,5
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	х	108,6	101,4	101,3	---	99,2	---
- в том числе реализуемых на внутреннем рынке	х	106,4	100,9	100,7	---	100,0	---
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	12,9	х	98,8	85,0	х	99,1	91,2

1) С досчетом на малое предпринимательство. По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». Показатель «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по «чистым» видам экономической деятельности.

2) В действующих ценах.

3) Начиная с итогов за январь 2016 года, в объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением.

4) Индекс цен производителей промышленных товаров с 2017 года рассчитывается в соответствии с новым классификатором товаров (ОКПД2) по следующим видам экономической деятельности (ОКВЭД2): «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнения». За 2016 год представлены сопоставимые данные, рассчитанные в соответствии с новым классификатором видов экономической деятельности ОКВЭД2.

	Январь- июнь 2017г.	В % к январю- июню 2016г.	Июнь 2017г. в % к		Справочно:		
			маю 2017г.	июню 2016г.	январь- июнь 2016г. в % к январю- июню 2015г.	июнь 2016г. в % к	
						маю 2016г.	июню 2015г.
Внешнеторговый оборот ¹⁾ , млн. долларов США	8509,5	162,7	х	х	73,2	х	х
экспорт	6649,5	163,0	х	х	68,5	х	х
импорт	1860,0	161,5	х	х	96,7	х	х
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млн. руб.	210952,7	98,1	х	х	101,6	х	х
Реальные денежные доходы	х	96,7	105,7	98,5	95,8	105,2	99,3
Реальные располагаемые денежные доходы ³⁾	х	96,6	106,1	97,7	95,9	105,6	98,2
Начисленная среднемесячная зарплата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство ⁴⁾							
номинальная, рублей	31488,3	106,5	100,3	105,5	108,0	98,5	108,8
реальная	х	103,2	99,9	102,4	101,6	98,4	103,2

1) По данным таможенной статистики внешней торговли и взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по состоянию на 7 августа 2017г.

2) Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций

в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. № 569.

3) Доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

4) Начиная с итогов за январь 2017г., официальная статистическая информация сформирована на основе новой версии Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2). Информация представлена по хозяйственным видам экономической деятельности; за 2017г. данные предварительные.

Источник информации: http://tatstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tatstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

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	40-90 (макс.100)*	50-100 (макс.200)*	9-19
Кировский	30-70 (макс.100)*	30-65 (мин.25, макс.100)*	10-19 (макс.30)*
Московский	39-70 (макс.100)*	39-100 (макс.150)*	9-18 (макс.30)*
Ново-Савиновский	40-100 (макс.180)*	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)*	90-200 (макс.400)*
Вахитовский	500-900 (макс.1300)*	650-1000 (макс.1500)*	160-220
Кировский	400-600	450-600 (макс.1500)*	120-200 (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	100-250

		(макс.1300)*	
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 01.09.2017 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

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

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

$x_{\text{А}}$ – площадь аналога.

- 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

$$Корр. = \left(\frac{x_{00}}{x_A} \right)^{-0,1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

x_{00} – 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	Площадь ЗУ, кв.м.	Коммуникации	Тех. Сост.	Ж/д ветка	Источник информации
1	ул. Бухарская, 5а	43 000 000	991,9	43 351	4 130	Все коммуникации	Хорошее	Нет	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2151928
2	ул. Халитова, 15	180 000 000	3 409,0	52 801	12 867	Все коммуникации	Хорошее	Есть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv_m_848861728
3	ул. Магистральная, д.4	38 000 000	1 498,3	25 362	5 118	АБК- все коммуникации, произв. Помещ. - отопление, эл-во, гаражи, подсоб. помещ., склады - эл-во	Хорошее	Нет	http://agentstvo-m2.ru/object/1649583
4	ул. Тэцевская, д.5б	115 000 000	4 968,5	23 146	10 280	АБК - все коммуникации, склады -эл-во	Удовл.	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4_968.5_m_1021233889
5	ул. Бухарская д. 4а	100 000 000	3 134,0	31 908	6 000	АБК - все коммуникации, склады -эл-во	Удовл.	Нет	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-180650937
6	ул. Автосервисная 33	49 000 000	15 117,2	3 241	59 820	все коммуникации (9870 кв.м.)	удовл.	Нет	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-148559071
7	ул. Магистральная	17 000 000	580,0	29 310	5 000	частично (130 кв.м.)	хорошее	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5_000_m_949107025
8	ул. Восстания, 100 к205	11 000 000	1 500,0	7 333	1 000	Все коммуникации	удовл.	Есть	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-145471503
9	ул. Автосервисная 28	20 000 000	3 000,0	6 667	25 000	частично	удовл.	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3_000_m_1016329818
10	ул.Тэцевская д.32/2	42 000 000	3 200,0	13 125	4 500	частично	удовл.	Нет	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-169894658
11	ул.Тэцевская д.191	75 000 000	3 638,0	20 616	9 689	есть	удовл.	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3_638_m_864221064
12	ул. Северо-Западная улица, 14	140 000 000	7 820,7	17 901	15 000	нет	удовл.	есть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_7820.7_m_1100064831
13	ул.Техническая д.23А	110 000 000	4 361,0	25 224	3 500	есть	удовл.	рядом	http://kazan.cian.ru/sale/commercial/14601478/
14	ул. Гвардейская	920 000 000	10 705	85 941	44 000	есть	хорошая	есть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4_3569_m_1108398770
15	ул. Алебастровая, 11	33 500 000	1 660,0	20 181	4 490	есть	удовл.	Нет	http://www.beboss.ru/kn/kzn/970741
16	ул. Васильченко	560 000 000	11 600,0	48 276	20 000	частично	хорошее	есть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_skladskoy_kompleks_v_g_kazani_116864900
17	ул.Восстания, 100	140 000 000	10 000,0	14 000	12 000	частично	удовл.	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyashee_zdanie_10000_m._promnaznachenie_762486036

Продолжение таблицы

№	Адрес (г.Казань):	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Площадь ЗУ, кв.м.	Коммуникации	Тех. Сост.	Ж/д ветка	Источник информации
18	ул.Васильченко, 1, к153а	362 000 000	10 360,0	34 942	7 141	частично	хорошее	есть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_10360_m_1164430640
19	ул. Халитова, д.4	300 000 000	32 400,0	9 259	62 000	частично	удовл.	нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_32000.0_m_995833346
20	ул.Магистральная, д.100	25 000 000	580,0	43 103	5 000	частично	хорошее	нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_0.5ga_s_kozlovym_kr_499516672

Согласно анализу предложений по продаже на рынке производственно-складских баз в Казани ценовой диапазон составляет от 3 241 до 85 941 руб. за 1 кв.м.

В соответствии с данными мониторинга рынка производственно-складской недвижимости в Казани представлен более узкий диапазон цен – от 15 000 до 22 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложения 18 500 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	Мамадышский тракт	1 650	4 125 000	2 500	Производство	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-188074752	Ришад 89520389496
2	ул. Южно-Промышленная, уч.3	3 400	6 490 000	1 909	Промышленные объекты, производство, склад	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_899446665	Юрий 89046682147
3	ул. Техническая	15 000	55 500 000	3 700	Производство	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-171796518	Евгений 89600379600
4	ул. Залесная	25 700	60 000 000	2 335	под размещение производственных объектов	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-194332944	АН Ваш денежный риелтор 89510665556
5	п Константиновка, ул. Кленовая, д. 56	4 314	12 000 000	2 782	Склады	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-140453823	Андрей 89376153447
6	ул. Шоссейная 4а	1 000	3 400 000	3 400	Производство	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-184612157	Казанский риелтор 89872904165
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.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-158842663	ООО "Индустриальный парк "М-7" 89871874028
9	ул Южно-Промышленная	1 100	3 300 000	3 000	Производство	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185654253	Грузовой Автомаг 89655899995
10	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
11	ул.Тэцевская, д.10	6 027,0	7 769 000	1 289	Под здания административно-производственного назначения	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_60.3_sot_promnaznacheniya_1006755564	АО Татэнерго 88432000012
12	ул. Петра Витера	17 618,0	63 000 000	3 576	Производство, склад	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1115953724	ОООКартель ЖБИ&Татарстан 89872682864

Согласно анализу предложений по продаже земельных участков под производственное назначение, расположенных в Казани, ценовой диапазон составляет от 937 до 7 400 руб. за 1 кв.м.

В соответствии с данными мониторинга рынка коммерческой недвижимости в Казани представлен более узкий диапазон цен – от 1 800 до 4 000 руб. за 1 кв.м. Средневзвешенная цена предложения 2 900 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.Халитова, д.8	250	655	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_655_m_900222832	Альбина 89872134626
2	ул.Халитова, д.8	250	121	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_120.5_m_900222832	Альбина 89872134626
3	ул.Журналистов, д.62	260	168	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия внутриквартальной улицы	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_167.5_m_796259308	КН "Арендас" 88432030300
4	ул. Халитова - 1-ая Владимирская, 108	160	100	Электроосвещение	Удовл.	1 линия внутриквартальной улицы	Склад, пр-во	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-160462787	Рамиль 88432739445

Согласно анализу предложений по аренде объектов производственно-складского назначения, расположенных в районе расположения объекта оценки, ставки аренды составляют от 160 до 260 руб. за 1 кв.м. в мес.

В соответствии с данными мониторинга рынка коммерческой недвижимости в Казани диапазон ставок аренды производственно-складской недвижимости – от 130 до 250 руб. за 1 кв.м. в мес. Средневзвешенная ставка аренды составляет 190 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 85 941 руб. за 1 кв.м.

В соответствии с данными мониторинга рынка производственно-складской недвижимости в Казани представлен более узкий диапазон цен – от 15 000 до 22 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложения 18 500 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 937 до 7 400 руб. за 1 кв.м.

В соответствии с данными мониторинга рынка коммерческой недвижимости в Казани представлен более узкий диапазон цен – от 1 800 до 4 000 руб. за 1 кв.м. Средневзвешенная цена предложения 2 900 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 от 160 до 260 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 известны 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 вряд ли может дать скольнибудь 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)

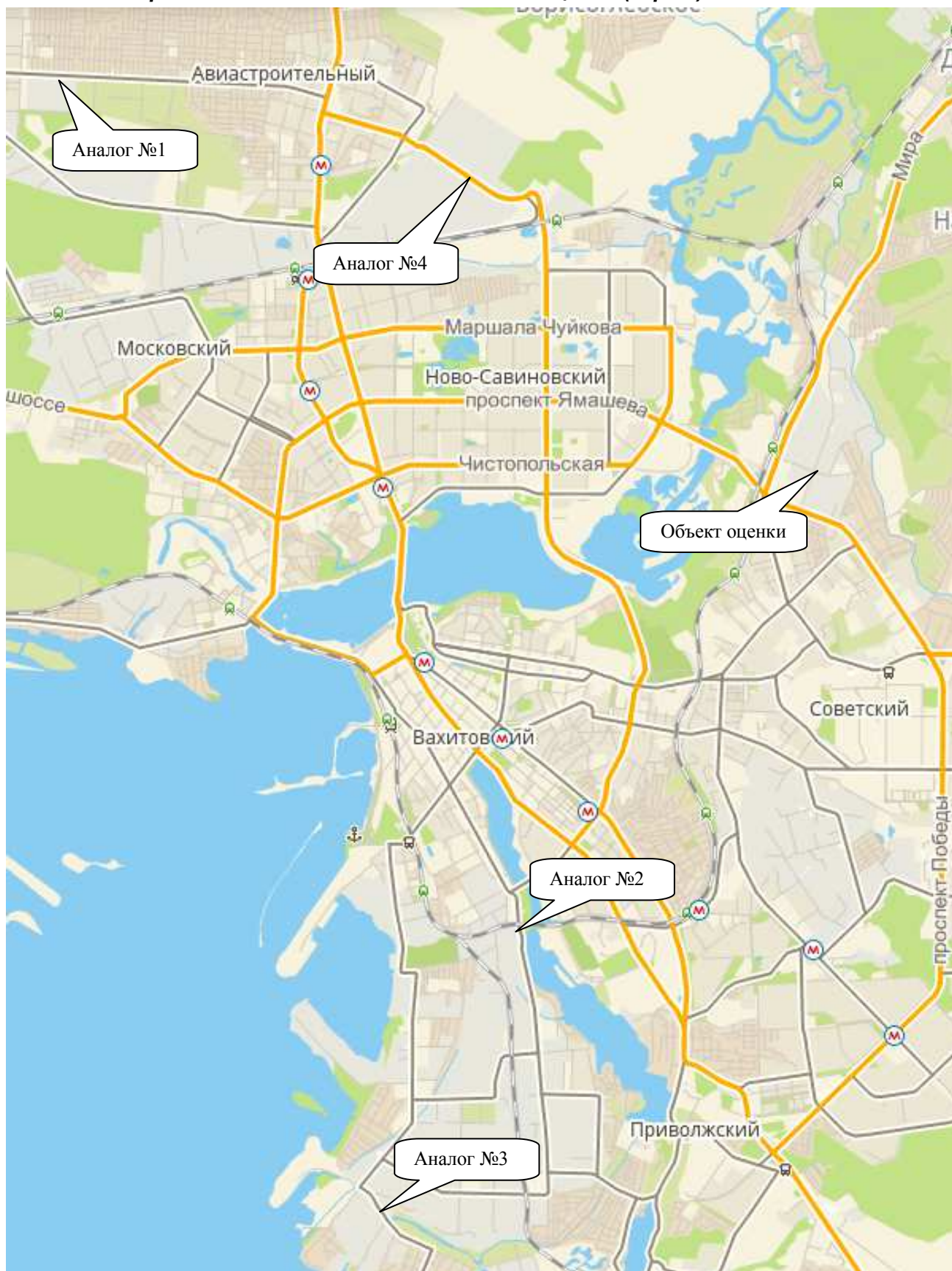
Объекты-аналоги

№	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. Техническая	15 000	55 500 000	3 700	Производство	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-171796518	Евгений 89600379600
3	ул Южно-Промышленная	1 100	3 300 000	3 000	Производство	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185654253	Грузовой Автомаг 89655899995
4	ул. Петра Витера	17 618	63 000 000	3 576	Производство, склад	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1115953724	ОООКартель ЖБИ&Татарстан 89872682864

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 районах.

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

Взаимное расположение аналогов и объекта оценки (карта)



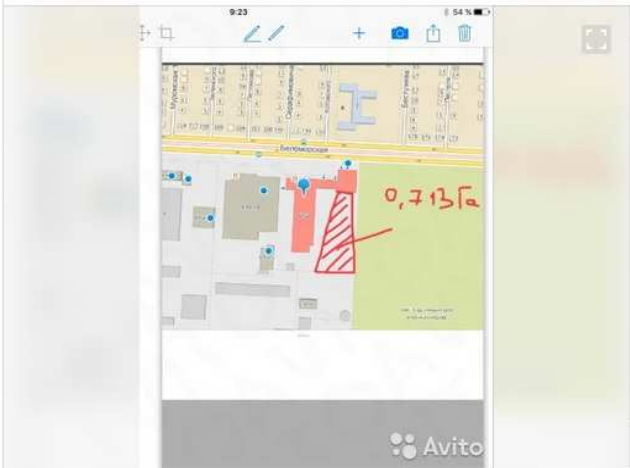
Расположение аналогов на карте Казани. Источник: 2Gis.ru.



Скриншоты объявлений Аналог 1

← → ↺ 🏠 https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchasti 80% 🔍 Поиск

★ Участок 77 сот. (промназначения) 24 900 000 ₽
№ 843833959, размещено 24 октября в 15:25 2323 (+5)



Расстояние до города: 1 км; Площадь: 77 сот.

Адрес: Казань, ул Беломорская, 69А [Скрыть карту](#)

Беломорская 69а, продается земельный участок 7 713 кв.м (0,71 Га). 2-линия от Беломорской. Разрешённое использование: административно-производственное предприятие. Свободен от построек.
Коммуникации:
Эл-во: КТП 10 000 кВт
Отопление: своя ГРП
Водоснабжение: централизованное
Канализация: централизованная
Рядом остановки общественного транспорта, автосалон "ДЕЛФО-авто".
Кадастровый номер 16:50:210201:219
Стоимость: 27 млн. руб.

[В](#) [📷](#) [f](#) [G+](#) [🐦](#) [📺](#) [📱](#)

8 903 305-00-05

Написать сообщение

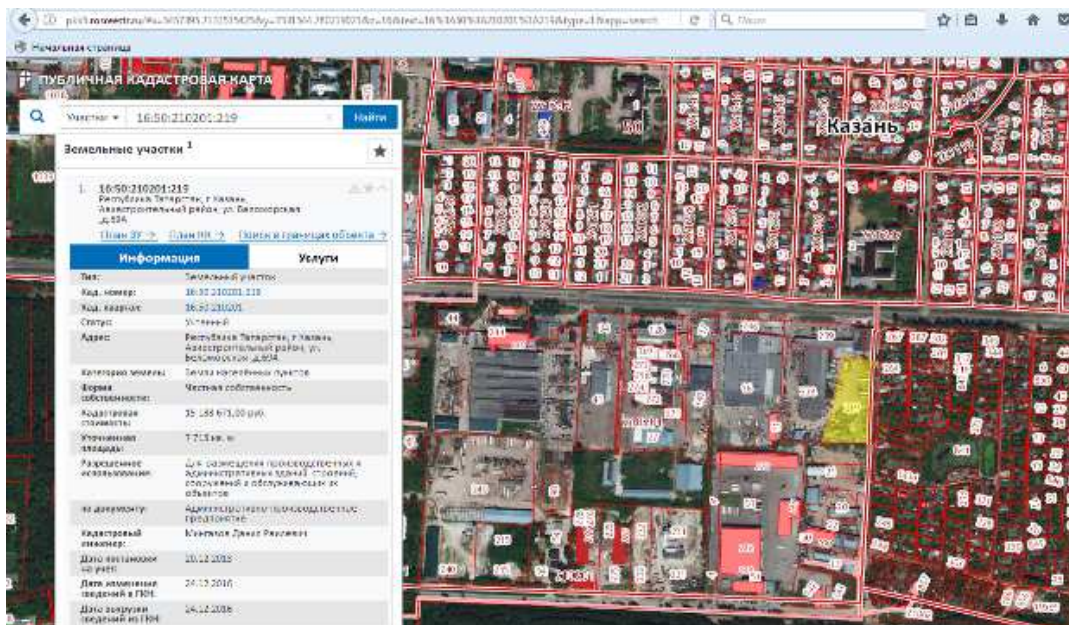
ЭЛКОМ-ДОМ
На Avito с октября 2013
Агентство

24 объявления пользователя

Контактное лицо:
Дмитрий Александрович

Адрес
Татарстан, Казань, ул Беломорская, 69А

[Пожаловаться](#)



Аналог 2

370 000 РУБ.

Промземли на продажу
ул Техническая, Приволжский, Казань, Татарстан
Аметьево 2,62 км

В избранное

Получать похожие объявления

Евгений
Размещает объявления: 1 год 7 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 2
Всего за 3 месяца: 0

8 960 037-96-00

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk

od

f

tw

g+

1 из 2

Связаться с владельцем

Показать номер

Участок 1.5 га (промназначения)

Вашему вниманию предлагается земельный участок площадью 1,5 Га, расположенный по адресу: г. Казань, ул.Техническая. Земельный участок расположен на первой линии крупной транспортной магистрали города, удобен для размещения крупных объектов торговли или производства, находится в 5-10 минутной транспортной доступности как от центра города, так и от спальных районов. По ул.Технической движется большой транспортный поток, осуществляется связь между центром города и жилыми массивами, частным сектором и пригородами, расположен магазин Metro Cash & Carry. Цена за сот. Цена оговаривается

Аналог 3

[←](#)
[→](#)
[↺](#)
[🏠](#)

[🔒](#)
[🔒](#)
[https://www.domofond.ru/uchasto](#)

[📄](#)
[⋮](#)
[📧](#)
[🌟](#)

[⬇](#)
[≡](#)
[📖](#)
[☰](#)

3 300 000 РУБ.

Промземли на продажу
ул Южно-Промышленная, Приволжский, Казань, Татарстан
Приволжский

[★ В избранное](#)
[🔔 Получать похожие объявления](#)

[←](#)
[→](#)

[Связаться с владельцем](#)
[📞 Показать номер](#)

Участок 11 сот. (промназначения)

Продается земельный участок примыкающий к нефтебазе, назначение-земли населенных пунктов.
Кадастровая стоимость 4.5млн.руб. Цена за срочность.
Продажа земельного участка АЗС№224 с объектом недвижимости по адресу:
РТ, г. Чистополь, ул. Н. Курченко, 2а
Цена 8млн.руб.
Кадастр номер вышлем по запросу.

[📌 Создать заметку](#)
[🖨 Распечатать](#)
[🔔 Получать похожие](#)
[💬 Пожаловаться](#)

Грузовой Автомаг
Размещает объявления: 1 год 6 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)
Всего за 3 месяца: 0

8 965 589-99-95

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[✉ Написать владельцу объявления](#)

[vk](#)
[od](#)
[f](#)
[tw](#)
[g+](#)

Аналог 4

358 000 РУБ.

Промземли на продажу

Казань, улица Петра Витера, Авиастроительный, Казань, Татарстан

Авиастроительная 1,49 км

В избранное

Получать похожие объявления

ООО,, КартельЖБИ&Татарстан,,

Размещает объявления: 1 год

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

8 987 268-28-64

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

ВКонтакте

Одноклассники

Facebook

Twitter

Google Plus

Связаться с владельцем

Показать номер

Участок 1.76 га (промназначения)

Земли в собственности по ул. Петра Витера
Земельные участки общей площадью 17618 кв/м
Участок состоит из трёх кадастровых единиц на фото
в) 1958 кв/м кадастровая стоимость 8.968795.25 руб + б) 5469 кв/м кадастровая стоимость 25.165275.36 руб + а) 10233 кв/м кадастровая стоимость 47.024421.21 руб + между которыми проходит ж/д ветка, ведущая к ж/д станции Воровского, которым смогут пользоваться будущие собственники участков. (имеется возможность в этом году проложить к себе на участок ветку-тупик)
Все коммуникации – электричество, вода, газ проходят по периметру участков. Возможна продажа участков по частям.
На меньшей по площади участке а) по документам располагалось складское здание, которого фактически не существует (демонтировано), данное обстоятельство при необходимости поможет без получения новой разрешительной документации возвести новое здание в тех же границах.
Общая кадастровая стоимость 3-х участков = 81.158.491 руб
Цена на наличку 450 т.р./сотка по отдельности за участок
При покупке всей площади 17618 кв/м цена за наличку 358 т.р./сотка + итого 63 000 000 руб.
Рассмотрим возможность 50% за наличку + Ваша недвижимость (участки под ИЖС от Га, др. назначения, коттеджи, квартиры, авто + микроавтобусы 7-8 мест, спец/техника манипулятор, кран лафет или любого другого обмена).
Имеется возможность только обмена - от Вас варианты?
Ждем Ваши предложения через АВИТО сообщения.
Посредникам готов оплатить %
Кадастровые № и фото на Вашу эл/почту только реальному покупателю.
Земли в собственности, документы на продажу готовы.
Пишите на ВАЦАП

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

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

$$Корр. = \left(\frac{x_{00}}{x_A} \right)^{-0,1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

x_{00} – площадь объекта оценки;

x_A – площадь аналога.

– **Корректировка на расположение относительно транспортной магистрали (№3)**

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 внутри квартала (на удалении от проезжей части):

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	Да	1,27	0%
Аналог 3	Да	1,27	0%
Аналог 4	Да	1,27	0%

– **Обеспеченность железнодорожной веткой (№4).**

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 (№5).**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеет место следующая шкала корректировок на местоположение:

Местоположение	Минимальное значение интервала	Максимальное значение интервала	Корректировка (сред.значение)
Исторический и культурный центр	1,00	1,00	1,00
Район вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,91	0,79
Транспортная магистраль города	0,79	0,83	0,81

Так как объект аналог №1 расположен в промзоне удаленной части Казани, для него в расчетах использовался коэффициент, равный минимальному значению интервала, а именно 0,76.

Корректировка проводилась по формуле

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

Корректировка №5						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Халитова, 8	ул. Беломорская, д. 69А	ул. Техническая	ул. Южно-Промышленная	ул. Петра Витера
Тип места		Промзона	Промзона. Удаленная часть	Промзона	Промзона	Осн. Трансп. Магистрали
Коэффициент		0,79	0,76	0,79	0,79	0,81
Коэффициент местоположения			4%	0%	0%	-2%

– **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	3 700	3 000	3 576
Общая площадь	кв.м	54 295	7 713	3 400	7 000	17 618
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	3 271	2 652	3 161
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		54 295	7 713	3 400	7 000	17 618
Корректировка	%		-14%	-20%	-15%	-9%
Скорректированная цена	руб.		2 454	2 617	2 254	2 877
Корректировка №3						
Близость к транспортной магистрали						
Близость к транспортной магистрали		вблизи магистрали	вблизи магистрали	вблизи магистрали	вблизи магистрали	вблизи магистрали
Коэффициент близости к магистрали		1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 454	2 617	2 254	2 877
Корректировка №4						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		есть	нет	нет	нет	есть
Коэффициент на наличие ж/д ветки		1,16	1,00	1,00	1,00	1,16
Корректировка	%		16%	16%	16%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 847	3 036	2 615	2 877
Корректировка №5						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Халитова,8	ул.Беломорская, д.69А	ул. Техническая	ул Южно-Промышленная	ул. Петра Витера
Тип места		Промзона	Промзона. Удаленная часть	Промзона	Промзона	Осн. Трансп. Магистрали
Коэффициент		0,79	0,76	0,79	0,79	0,81
Коэффициент местоположения			4%	0%	0%	-2%
Скорректированная цена	руб.		2 961	3 036	2 615	2 819
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			34%	36%	31%	11%
Коэффициент местоположения			0,04	0,00	0,00	-0,02
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			0,7692	0,7353	0,7634	0,8850
Веса, принимаемые к расчету			24,40%	23,30%	24,20%	28,10%
Скорректированная цена	руб.		2 961	3 036	2 615	2 819
Средневзвешенное значение		2 855				

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	2 961
2	3 400	3 700	3 036
3	7 000	3 000	2 615
4	17 618	3 576	2 819

	До корректировок	После корректировок
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	9,5%	6,5%
Асимметрия	-0,41	-1,11
Эксцесс	-5,25	-0,80
Стандартное отклонение	320,55	185,17
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	2895	2580
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	3857	3136

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 $V = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. 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 наоборот. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь. Рассчитывается при помощи функции СКООС 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.

Экссесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значительно 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

$$\sigma_{\text{екс}} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$$

Результат анализа: Эксцесс 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 данным участком применена дополнительная скидка в размере 50% на форму участков. Их удельная стоимость составит **1 427 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	6 842 000	1 428
2	Земельный участок, К№ 16:50:050203:236	18 917	54 008 000	2 855
3	Земельный участок, К№ 16:50:050203:237	6 764	19 311 000	2 855
4	Земельный участок, К№ 16:50:050203:238	2 890	8 251 000	2 855
5	Земельный участок, К№ 16:50:050203:239	3 711	10 595 000	2 855
6	Земельный участок, К№ 16:50:050203:240	3 487	9 955 000	2 855
7	Земельный участок, К№ 16:50:050203:241	2 096	5 984 000	2 855
8	Земельный участок, К№ 16:50:050203:242	2 008	5 733 000	2 855
9	Земельный участок, К№ 16:50:050203:243	1 759	5 022 000	2 855
10	Земельный участок, К№ 16:50:050203:244	1 694	4 836 000	2 855
11	Земельный участок, К№ 16:50:050203:245	386	1 102 000	2 855
12	Земельный участок, К№ 16:50:050203:246	3 565	5 089 000	1 427
13	Земельный участок, К№ 16:50:050203:247	994	2 838 000	2 855
14	Земельный участок, К№ 16:50:050203:248	644	1 839 000	2 856
15	Земельный участок, К№ 16:50:050203:249	587	1 676 000	2 855
	Итого:	54 295	143 081 000	

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 4 объекта-аналога 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: • 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;	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.



Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
• 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	
Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования	Другие расчетные показатели не определялись

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	Площадь ЗУ, кв.м.	Коммуни- кации	Тех. Сост.	Ж/д ветка	Источник информации	Контакты
1	ул. Бухарская, 5а	43 000 000	991,9	43 351	4 130	Все комму- никации	Хорошее	Нет	https://www.beboss.ru/kn/kzn/2151928	Владислав 7(987)2905379
2	ул. Халитова, 15	180 000 000	3 409,0	52 801	12 867	Все комму- никации	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. Тэцевская, д.5б	115 000 000	4 968,5	23 146	10 280	АБК -все коммуникации, склады -эл-во	Удовл.	Нет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4968.5_m_1021233889	A-Development 89179120606
4	ул. Бухарская д. 4а	100 000 000	3 134,0	31 908	6 000	АБК -все коммуникации, склады -эл-во	Удовл.	Нет	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-180650937	АН Мегалит 221-67-89

В качестве аналогов подобраны производственно-складские базы, расположенные в промзонах города г. Казани.

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

Аналоги №1,4 располагаются в сходной по престижности и ценности индустриальной недвижимости промзонах.

Аналог №3 расположен в Авиастроительном районе, удаленной части г.Казани, в промзоне, образованной улицей Тэцевской.

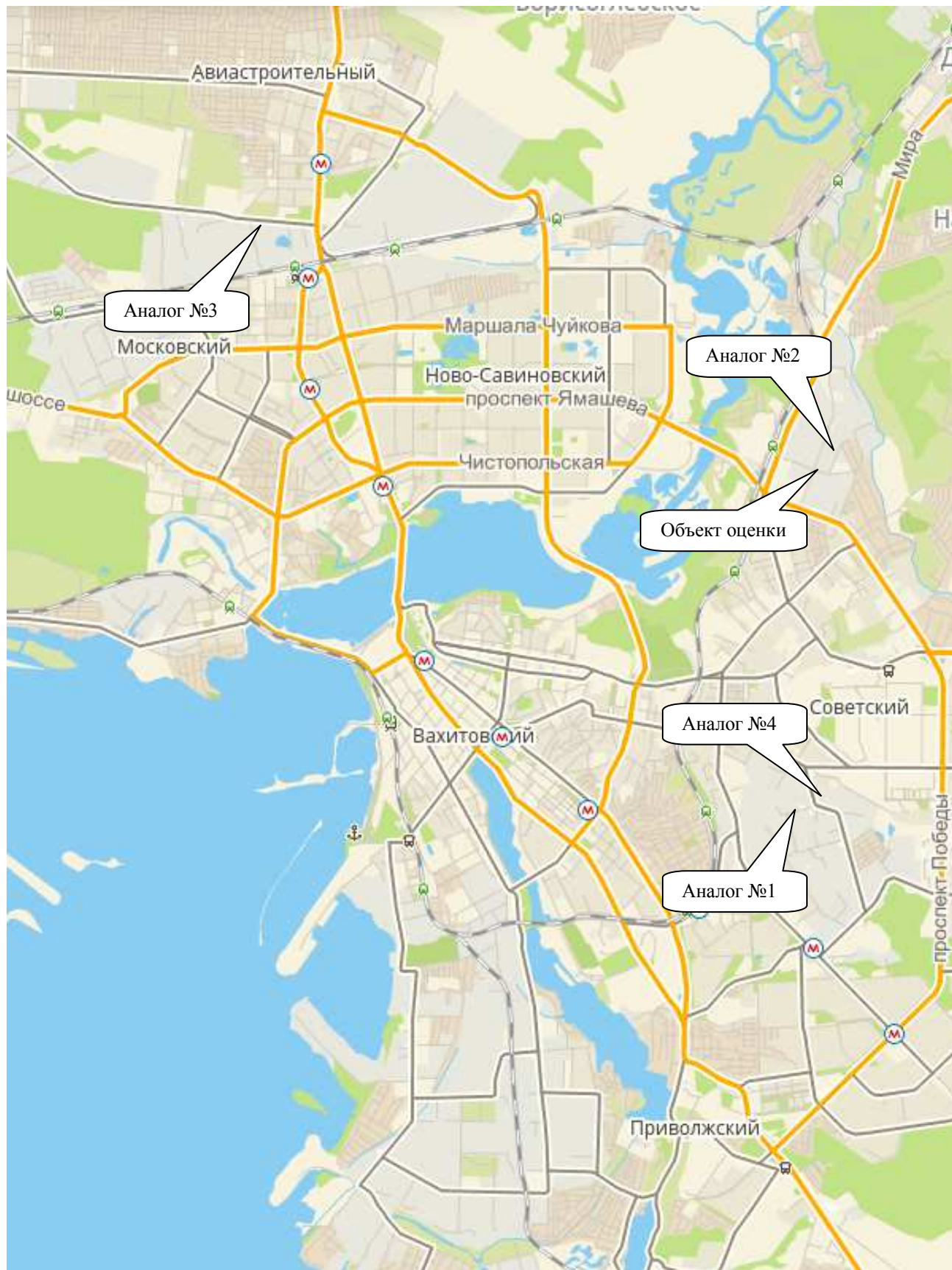
Аналог №1 обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. В структуре аналога 108,1 кв.м. располагаются на 1-м этаже и являются офисными. В структуре аналога 111 кв.м. располагаются на 2-м этаже и являются офисными. Аналог находится в очень хорошем состоянии. Преимущественный материал стен: сэндвич. **Площадь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

Аналог №2 является высококласным производственно-складским объектом и 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 1038,3 кв.м. являются офисными площадями, остальная площадь – производственные помещения. Аналог представляет из себя трехэтажное офисное здание и одноэтажные производственно-складские здания в удовлетворительном состоянии. Офисная площадь 1038,3 кв.м. обеспечена всеми коммуникациями, производственные здания общей площадью 3178,5 кв.м. обеспечены электроснабжением и отоплением, складские здания общей площадью 751,2 обеспечены только электроснабжением. Часть производственных зданий площадью 3126,3 кв.м. выполнены из профлиста, остальные здания – из кирпича и ж/б панелей. **Площадь земельного участка: 10 280 кв.м**

Аналог №4.. Аналог представляет собой комплекс производственно-складских одноэтажных неотапливаемых зданий с ГПМ из кирпича и трехэтажного административного здания с мансардой. В структуре аналога 1080 кв.м офисных помещений со всеми коммуникациями. Данная база находится в удовлетворительном состоянии. **Площадь земельного участка: 6 000 кв.м.**

Расположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте



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

Подробная информация об аналогах (скриншоты объявлений)

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

Аналог 1

ПРОДАЖА

Обновлено 8.11.2017, 16:32, 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 Хорочкин

контактное лицо

ОрЦ

о недви

Написать сообщение

Контактные данные

+7 (987) 29X-XX-XX

Показать телефон

Об объекте

Район

Советский

Описание объекта

Бухарская, 5 (Советский район). Продаётся производственно-складская ЛА36А, состоящая из каркасного ангара (теплого - оштукатуренного), 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 4130 кв. м., половина участка 5-2000 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 - полностью приобрести как готовый торговый бизнес. Отличная транспортная развязка - улицы Подъезда, Проектируемая, Дорго, Аделя Кутуя, Фучика, Оренбургский тракт. Быстрый выезд на трассу М7. Все в собственности, документы 100% в порядке (без залогов и арестов).

Написать представителю

ОрЦ

Владислав Хорочкин

Контактные данные

+7 (987) 290 53 79

Позвоните, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

Оформить

Казань, другие в аренду

110 000 руб.

Подробнее

Казань, другие в аренду

600 руб.

Подробнее

Казань, другие в аренду

117 000 руб.

Подробнее

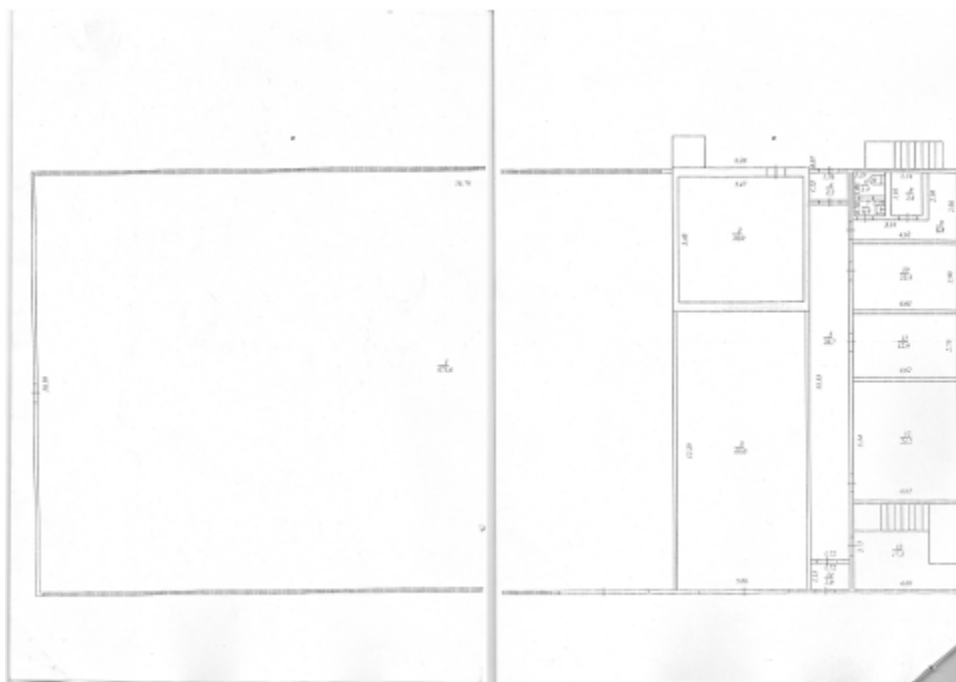
Казань, производство и т.

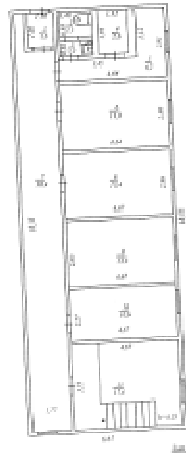
700 000 000

Подробнее

ЦИАН







Аналог 2



Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение

В каталог Следующее →

★ Складской комплекс с ж/д 3137 кв.м

№ 848861728, размещено 8 ноября в 17:01 2269 (+5)

180 000 000 ₽

8 843 221-67-89

Агентство недвижимости
«МЕГАЛИТ»
На Avito с мая 2011
Агентство

Контактное лицо:
Служба входящих звонков

Адрес:
Татарстан, Казань, Халитова 15

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

517 объявлений агентства

Складской комплекс с жд 9137 кв м 180 000 000 Р Служба поддержки: 8000000000 +7 843 2016178

Площадь: 3137 м²

Адрес: Казань, Халитова 17 Показать карту

Продается складской комплекс с жд путями в выгодном местоположении в Казани.

Складской комплекс расположен в Советском районе. Близко ж/д и от всех видов транспорта, по ул. Халитова д.16. Выгодность - в удобстве доставки товаров/изготовленной продукции жд транспортом практически в центр города, а также разгрузочная/разгрузочно-упаковочная и дальнейшей оптовой розничной торговли провозом в любой район Казани. С такой же помощью будет осуществляться вывоз отходов с предприятия, если оно есть, организация и обратный процесс по отработке отходов в другие регионы РФ.

Складской комплекс расположен на земельном участке 12 587 кв м и включает в себя:

- Склад №1 - производственное складское здание общей площадью 2 360 кв м, в котором два складских помещения по 850 кв м и 623 кв м., первая часть в две этажа, общей площадью 700 кв м., здесь же газовая котельная мощностью 300 кВт и другие вспомогательные помещения. Здание имеет скатную крышу из оцинкованного железа, высотой 420 см, двускатная по 15°, длиной 46 м., металл кровли имеет усиленную пространственную жесткость. В здании проект складский вход с автоматическими воротами. Полы бетонные, шлифованные с максимальной нагрузкой 5 тонн/кв.м.
- Склад №2 - производственное складское здание общей площадью 748 кв м. 3 этажа расположено три грузовых склада и встроенная ТЭЦ 160 кВт. Полы бетонные, шлифованные с максимальной нагрузкой 5 тонн/кв.м.
- Склад №3 - просторное не отопляемое помещение в складе №1, размеры 31х5 метров, площадью 155 кв.м.
- Склад №4 - просторное помещение размером 3х15 метров, площадь 117 кв.м.
- Железнодорожная линия - протяженность 770 м. Покрытие вагона (стеллажи), длиной 32 метра для загрузки и погрузки вагонов.
- Котловой агрегат КЗО-32, производительностью 30 тонн с пролетом 50 метра и длиной подпроектировки 60 метров.
- Подготовочная площадка для железнодорожных вагонов площадью 1 500 кв.м.
- Помещение для хранения железнодорожных инструментов (домик железнодорожника)

КАЗАНЬ, АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННОЩИКА

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

medproekt.ru







Аналог 3

← → ↻ 🏠 <https://www.avito.ru/kazan/kommer> 80% ... ☆ 🔍 Поиск

📱 ЗАГРУЗИТЕ НА Google Play 📱 ЗАГРУЗИТЕ в App Store +7 _____ Выслать ссылку 16+ ✕

Объявления Магазины Помощь ☆ Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение Назад Следующее →

★ Производственное помещение, 4968.5 м² 115 500 000 ₽

№ 1021233889, размещено 15 ноября в 13:14 👁 774 (+5)

8 917 912-06-06

Написать сообщение

A-DEVELOPMENT
На Avito с ноября 2015 🌐
Агентство

Контактное лицо
Кристина

Адрес
Татарстан, Казань, м. Авиастроительная,
ул Тэцевская, 56

A-DEVELOPMENT
Брокеридж коммерческой недвижимости
Инвестиционный консалтинг
Девелопмент Сдача в аренду продажа
коммерческой недвижимости

109 объявлений агентства



★ Производственное помещение, 4968.5 м² 115 500 000 ₽

Кристина

8 917 912-06-06

Написать сообщение

Производственный комплекс расположен по адресу - ул.Тэцевская, 5б.

Комплекс состоит из зданий и сооружений:

1. Здание (с проходной), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1038,80м²
2. Производственное помещение, общая площадь 1434,2м²
3. Производственное помещение, общая площадь 1692,1м²
4. Здание трансформаторной подстанции, общая площадь 52,2м²
5. Гараж, общая площадь 234,6м²
6. Гараж, общая площадь 107,6м²
7. Подсобное здание, общая площадь 89,1м²
8. Склад для хранения, общая площадь 26,2м²
9. Склад для хранения сырья, общая площадь 119,7
10. Склад для хранения материалов, общая площадь 174м²

Итого общая площадь зданий и сооружений 4968,5м²

11. Земельный участок категории земли - Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под административно-служебные здания и сооружения, общая площадь 102,8 сот.

Коммуникации:

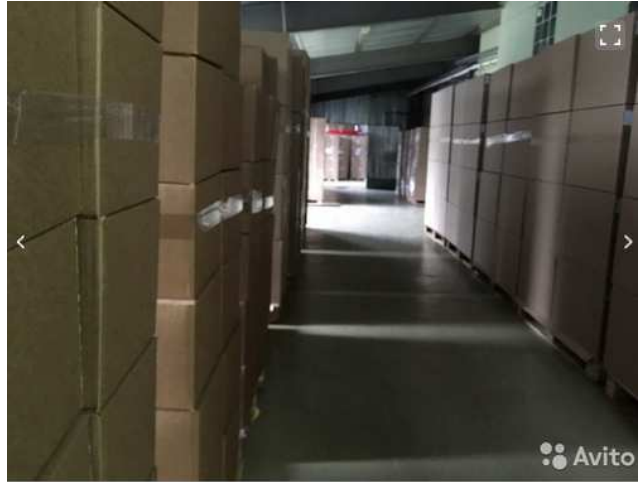
- Электричество 350 кВт с возможность увеличения
- Собственная газовая котельная (ГРПШ), газ высокого давления
- Водоснабжение, канализация централизованная.



Пожаловаться







Аналог 4

100 000 000 РУБ. Склад на продажу

Бухарская, 4а, Советский, Казань, Татарстан
 Горки 1, 29 км



Domofond.ru

Найдите свое идеальное жилье

Агентство недвижимости «МЕГАЛИТ»

Размещает объявления: 6 лет 6 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 298
 Открыть другие объекты в аренду: 187
 Всего за 3 месяца: 505

8 843 221-67-89

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

3 из 11



Производственно-складской комплекс на зу 0,6 га

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

- Административное здание общей площадью 1080 кв.м. - 3-х этажное кирпичное (+цокольный этаж). Здание проектировалось и строилось с соблюдением всех нормативов, выполнены удобная планировка и качественная отделка всех помещений. Здание имеет торжественную входную группу. Отличное состояние кровли, надежная гидроизоляция фундамента.
- Холодный склад, общей площадью 1012,8 кв.м, кирпичный, утепленный, на бетонноленточном фундаменте, ровное напольное покрытие.
- Холодный склад общей площадью 659 кв.м, рама 115 кв.м. Фундамент ж/б блоки, панельные стены, в пристрой два кабинета, касса и пульт охраны.
- Два холодных склада общей площадью 183,2 и 84 кв.м.
- Техническое помещение 84 кв.м.
- Земельный участок 60 соток, асфальтирован, огорожен бетонным забором.

Все объекты недвижимости в собственности.

Объект обеспечен следующими коммуникациями:

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

Со всеми поставщиками заключены прямые договора

Данный объект выгодно отличается от аналогичных:

- Наличием удобных подъездных путей как для легковых автомобилей, так и для «большегрузов».
 - Наличием парковки для персонала и клиентов компании в количестве более 50 м/м.
 - Наличием собственной газовой котельной.
 - Конструкция здания выполнена таким образом, что легко можно поменять планировочное решение любого этажа.
 - Выгодным расположением: из самого центра Казани до объекта легко добраться за 10-15 минут через улицы Вишневского, Достоевского, Аделя Кутуя. А из Азино, за 5 минут доберетесь через ул. Сахарова или по ул. Родина через ул. Ломоносовская или проспект Победы.
- Подробнее: артикул объекта 44168 на сайте компании.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

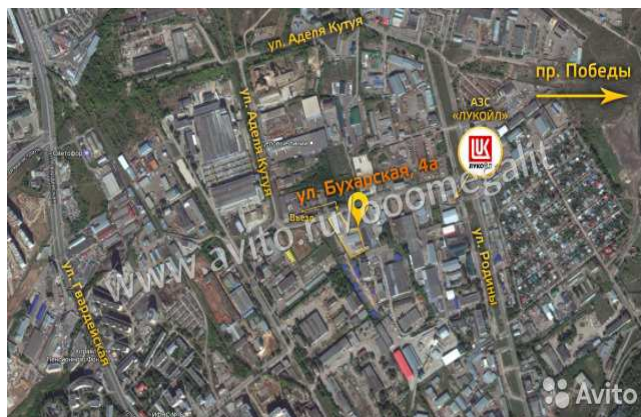
Информация о предложении

Цена: 100 000 000 РУБ.

Цена за м²: 32 082 РУБ.

Площадь: 3117 м²

Дата обновления объявления: 16/11/2017



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).
- Отопление
- Наличие грузоподъемных механизмов
- Назначение помещений.
- Функциональное назначение

- Техническое состояние.
- Материал стен.

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка №1 (на торг).

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 12% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок. Эти скидки соответствуют средним скидкам на цены предложений производственно-складских объектов (соответственно высококлассных и низкокласных) на активных рынках.

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	3 700	3 000	3 576
Общая площадь	кв.м	4 130	7 713	3 400	7 000	17 618
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	3 271	2 652	3 161
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		4 130	7 713	3 400	7 000	17 618
Корректировка	%		5%	-2%	4%	12%
Скорректированная цена	руб.		2 997	3 206	2 758	3 540
Корректировка №3						
Близость к транспортной магистрали						
Близость к транспортной магистрали		среднее значение	вблизи магистрали	среднее значение	вблизи магистрали	вблизи магистрали
Коэффициент близости к магистрали		1,135	1,27	1,27	1,27	1,27
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	руб.		2 667	2 853	2 455	3 151
Корректировка №4						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		нет	нет	нет	нет	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,16
Корректировка	%		0%	0%	0%	-14%
Скорректированная цена	руб.		2 667	2 853	2 455	2 710
Корректировка №5						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Бухарская, 5а	ул. Беломорская, д.69А	ул. Техническая	ул. Южно-Промышленная	ул. Петра Витера
Тип места		Промзона	Промзона. Удаленная часть	Промзона	Промзона	Осн. Трансп. Магистрали
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		0,79	0,76	0,79	0,79	0,81
Коэффициент местоположения			1,04	1,00	1,00	0,98
Скорректированная цена	руб.		2 774	2 853	2 455	2 656
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			28%	25%	27%	49%
Коэффициент местоположения			1,04	1,00	1,00	0,98
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			3,1646	4,0650	3,7594	1,9763
Веса, принимаемые к расчету			24,41%	31,35%	29,00%	15,24%
Скорректированная цена	руб.		2 774	2 853	2 455	2 656
Средневзвешенное значение		2 688				



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	3 700	3 000	3 576
Общая площадь	кв.м	12 867	7 713	3 400	7 000	17 618
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	3 271	2 652	3 161
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		12 867	7 713	3 400	7 000	17 618
Корректировка	%		-4%	-10%	-5%	3%
Скорректированная цена	руб.		2 740	2 944	2 519	3 256
Корректировка №3						
Близость к транспортной магистрали						
Близость к транспортной магистрали		на удалении	вблизи магистрали	на удалении	вблизи магистрали	вблизи магистрали
Коэффициент близости к магистрали		1,00	1,27	1,27	1,27	1,27
Корректировка	%		-21%	-21%	-21%	-21%
Скорректированная цена	руб.		2 165	2 326	1 990	2 572
Корректировка №4						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		есть	нет	нет	нет	есть
Корректировка		1,16	1,00	1,00	1,00	1,16
Корректировка	%		16%	16%	16%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 511	2 698	2 308	2 572
Корректировка №5						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Халитова, 15	ул.Беломорская, д.69А	ул. Техническая	ул Южно-Промышленная	ул. Петра Витера
Тип места		Промзона	Промзона. Удаленная часть	Промзона	Промзона	Осн. Трансп. Магистрали
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		0,79	0,76	0,79	0,79	0,81
Коэффициент местоположения			1,04	1,00	1,00	0,98
Скорректированная цена	руб.		2 611	2 698	2 308	2 521
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			53%	59%	54%	36%
Коэффициент местоположения			1,04	1,00	1,00	0,98
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			1,7668	1,7065	1,8657	2,6596
Веса, принимаемые к расчету			22,09%	21,34%	23,33%	33,25%
Скорректированная цена	руб.		2 611	2 698	2 308	2 521
Средневзвешенное значение		2 529				



Аналог 3 (ул. Тэцевская, д.56)

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	3 700	3 000	3 576
Общая площадь	кв.м	10 280	7 713	3 400	7 000	17 618
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	3 271	2 652	3 161
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		10 280	7 713	3 400	7 000	17 618
Корректировка	%		-2%	-8%	-3%	4%
Скорректированная цена	руб.		2 797	3 009	2 572	3 287
Корректировка №3						
Близость к транспортной магистрали						
Близость к транспортной магистрали		вблизи магистрали	вблизи магистрали	вблизи магистрали	вблизи магистрали	вблизи магистрали
Коэффициент близости к магистрали		1,27	1,27	1,27	1,27	1,27
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 797	3 009	2 572	3 287
Корректировка №4						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		нет	нет	нет	нет	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,16
Корректировка	%		0%	0%	0%	-14%
Скорректированная цена	руб.		2 797	3 009	2 572	2 827
Корректировка №5						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Тэцевская, д.56	ул.Беломорская, д.69А	ул. Техническая	ул Южно-Промышленная	ул. Петра Витера
Тип места		Промзона. Удаленная часть	Промзона. Удаленная часть	Промзона	Промзона	Осн. Трансп. Магистрали
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		0,76	0,76	0,79	0,79	0,81
Коэффициент местоположения			1,00	0,96	0,96	0,94
Скорректированная цена	руб.		2 797	2 889	2 469	2 657
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			14%	20%	15%	30%
Коэффициент местоположения			1,00	0,96	0,96	0,94
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			7,3529	4,2373	5,3763	2,8090
Веса, принимаемые к расчету			37,18%	21,43%	27,19%	14,20%
Скорректированная цена	руб.		2 797	2 889	2 469	2 657
Средневзвешенное значение		2 708				



Аналог 4 (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	3 700	3 000	3 576
Общая площадь	кв.м	6 000	7 713	3 400	7 000	17 618
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	3 271	2 652	3 161
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		6 000	7 713	3 400	7 000	17 618
Корректировка	%		2%	-4%	1%	9%
Скорректированная цена	руб.		2 911	3 140	2 679	3 445
Корректировка №3						
Близость к транспортной магистрали						
Близость к транспортной магистрали		среднее значение	вблизи магистрали	среднее значение	вблизи магистрали	вблизи магистрали
Коэффициент близости к магистрали		1,135	1,27	1,27	1,27	1,27
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	руб.		2 591	2 795	2 384	3 066
Корректировка №4						
Наличие ж/д ветки						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		нет	нет	нет	нет	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,16
Корректировка	%		0%	0%	0%	-14%
Скорректированная цена	руб.		2 591	2 795	2 384	2 637
Корректировка №5						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		ул. Бухарская д. 4а	ул.Беломорская, д.69А	ул. Техническая	ул Южно-Промышленная	ул. Петра Витера
Тип места		Промзона	Промзона. Удаленная часть	Промзона	Промзона	Осн. Трансп. Магистрали
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		0,79	0,76	0,79	0,79	0,81
Коэффициент местоположения			1,04	1,00	1,00	0,98
Скорректированная цена	руб.		2 695	2 795	2 384	2 584
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			25%	27%	24%	46%
Коэффициент местоположения			1,04	1,00	1,00	0,98
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			3,4965	3,7594	4,2373	2,1008
Веса, принимаемые к расчету			25,72%	27,65%	31,17%	15,45%
Скорректированная цена	руб.		2 695	2 795	2 384	2 584
Средневзвешенное значение		2 609				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Очистка от земельного участка						
Площадь земельного участка	кв.м		4 130	12 867	10 280	6 000
Удельная стоимость земельного участка	руб./ кв.м		2 688	2 529	2 708	2 609
Стоимость земельного участка	руб.		11 101 440	32 540 643	27 838 240	15 654 000

– **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

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

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

$x_{\text{А}}$ – площадь аналога.

– **Корректировка №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	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 необходимыми коммуникациями.	1,3125	-12%
Аналог №3	Аналог №3. Офисная площадь 1038,3 кв.м. обеспечена всеми коммуникациями, производственные здания площадью 3178,5 кв.м. – электроснабжением и отоплением, складские здания площадью 751,2 кв.м. – электроснабжением.	1,1653	-1%
Аналог №4	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. 3, 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 №4 (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 №5 (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 проведение капитального ремонта (20%)	0,94	
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%

– **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 3126,3 кв.м. являются отапливаемыми производственными зданиями, выполненные из профлиста, остальное – каменные здания	0,92	7%
Аналог №4	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 6, 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. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 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 №7 (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	АБК -3 этажа, склады и гаражи -1 этажные	0,98	-2%
Аналог 4	АБК – 3 этажа +цоколь, склады -1 этаж	0,96	0%

№	Наименование	Этажность	Общая площадь, кв.м по документам	Кэффициент	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, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	1	67,3	1,000	67
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. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 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 №8 (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 1038,3 кв.м. являются офисными	1,11	-1%
Аналог 4	В структуре аналога 1080 кв.м. являются офисными	1,19	-8%

– Корректировка №9. Функциональное назначение

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 отношения цен продажи / аренды:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены высококласного специализированного складского объекта к удельной цене универсального производственно-складского объекта	1,22

– 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	руб.		43 000 000	180 000 000	115 000 000	100 000 000
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена	руб.		37 840 000	158 400 000	101 200 000	88 000 000
Очистка от земельного участка						
Площадь земельного участка	кв.м		4 130	12 867	10 280	6 000
Удельная стоимость земельного участка	руб./кв.м		2 688	2 529	2 708	2 609
Стоимость земельного участка	руб.		11 101 440	32 540 643	27 838 240	15 654 000
Скорректированная цена без учета стоимости земельного участка	руб.		26 738 560	125 859 357	73 361 760	72 346 000
Площадь строений	кв.м		992	3 409,0	4 969	3 134
Скорректированная цена	руб./кв.м		26 957	36 920	14 765	23 084
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь строений		39 450,5	992	3 409,0	4 969	3 134
Корректировка	%		-26%	-18%	-15%	-18%
Скорректированная цена	руб.		19 948	30 274	12 551	18 929
Корректировка №3						
Коммуникации						
Наличие инженерных коммуникаций		частично	Все комму-никации	Все комму-никации	АБК- все коммуникации, произв. Помещ. - отопление, эл-во, гаражи, подсоб. помещ.,склады - эл-во	АБК -все коммуникации, склады -эл-во
Коэффициент наличия коммуникаций		1,1574	1,3125	1,3125	1,1653	1,1063
Корректировка	%		-12%	-12%	-1%	5%
Скорректированная цена	руб.		17 554	26 641	12 425	19 875
Корректировка №4						



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие грузоподъемных механизмов						
Наличие грузоподъемных механизмов		нет	нет	есть	нет	есть
Коэффициент наличия грузоподъемных механизмов		0,89	0,89	1,00	0,89	1,00
Корректировка	%		0%	-11%	0%	-11%
Скорректированная цена	руб.		17 554	23 710	12 425	17 689
Корректировка №5						
Техническое состояние						
Техническое состояние		Удовл.-80%, неудовл 20%	хорошее	хорошее	удовл.	удовл.
Коэффициент технического состояния		0,94	1,25	1,25	1,00	1,00
Корректировка	%		-25%	-25%	-6%	-6%
Скорректированная цена	руб.		13 166	17 783	11 680	16 628
Корректировка №6						
Конструктивные характеристики						
Конструктивные характеристики		Кирпич, металл, панели "сэндвич"	Профлист, сэндвич	Профлист, сэндвич, кирпич	частично кирпич, ж/б, частично профлист	Кирпич, ж/б панели
Коэффициент конструктивных систем		0,988	0,88	0,97	0,92	1,00
Корректировка	%		12%	1%	7%	-1%
Скорректированная цена	руб.		14 746	17 961	12 498	16 462
Корректировка №7						
Этажность						
Этаж		Разная	1 и 2 этажи	1 и 2 этажи	АБК -3 этажа, склады и гаражи -1 этажные	АБК 3 этажа +цоколь, склады одноэтажные
Коэффициент этажности		0,958	0,98	0,99	0,98	0,960
Корректировка	%		-2%	-3%	-2%	0%
Скорректированная цена	руб.		14 451	17 422	12 248	16 462
Корректировка №8						
Назначение помещений (доли производственно-складских и административных помещений в структуре объекта недвижимости)						



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
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
Коэффициент назначения помещений		1,10	1,12	1,11	1,11	1,19
Корректировка	%		-2%	-1%	-1%	-8%
Скорректированная цена	руб.		14 162	17 248	12 126	15 145
Корректировка №9						
Функциональное назначение объекта						
Функциональное назначение объекта		универс. пр./скл. объект	универс. пр./скл. объект	высококлас. пр./скл. объект	универс. пр./скл. объект	универс. пр./скл. объект
Коэффициент		1,00	1,00	1,22	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	-18%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		14 162	14 143	12 126	15 145
Согласование результатов						
Скорректированная цена	руб.					
Показатель совокупной корректировки			79%	89%	32%	49%
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,266	1,124	3,125	2,041
Веса, принимаемые к расчету			16,75%	14,87%	41,36%	27,01%
Скорректированная цена	руб.		14 162	14 143	12 126	15 145
Согласование результатов						
Скорректированная цена	руб.					
Показатель совокупной корректировки			94%	71%	89%	70%
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,064	1,408	1,124	1,429
Веса, принимаемые к расчету			16,15%	21,38%	17,06%	21,69%
Скорректированная цена	руб.		13 275	15 285	14 788	15 596
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 выбранная для оценки выборка аналогов является однородной.

Статистическая обработка объектов аналогов

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	5
Коэффициент вариации	34,3%	9,1%
Асимметрия	0,08	-1,63
Экссесс	-3,23	3,01
Стандартное отклонение	12 978	1 268
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	11 845	11 358
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	63 758	16 430

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 $V = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. 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 SKOS 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	13 583	535 856 142
Земельные участки	54 295,0	2 855	143 081 000
Итого:			678 937 142

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: • 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
вычитания их физического износа и устареваний; определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;	
Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования	Все условия выполнены
Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: - 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;	Все условия выполнены. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства произведен на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.
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	Все условия выполнены
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	Все условия выполнены. Применена экспертная модель.
Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в	Все условия выполнены.

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	143 081 000

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
Письмо от 05.10.2017 г. № 35948-ХМ/09 О рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в III квартале 2017 года	6,40

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	65,27
Резльтирующий индекс 1969 -> дата оценки	120,80



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 6, 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
	Г 6		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	3, 31, 32	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 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	120,80	87 406 496	15 733 169	103 139 665
2	Г15, Г16	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	75 515	1 970	120,80	9 122 549	1 642 059	10 764 608
3	Г4	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	36 327	1 971	120,80	4 388 464	789 924	5 178 388
4	Г 14	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	37 914	1 972	120,80	4 580 180	824 432	5 404 612
5	Г 13	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	22 387	1 973	120,80	2 704 449	486 801	3 191 250
6	Г2, Г3	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	39 320	1 974	120,80	4 750 031	855 006	5 605 037
7	Г 18	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	5 432	1 975	120,80	656 210	118 118	774 328
8	Г9	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	33 313	1 976	120,80	4 024 359	724 385	4 748 744
9	Г7	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	15 606	1 977	120,80	1 885 274	339 349	2 224 623
10	Г5	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	30 589	1 978	120,80	3 695 288	665 152	4 360 440
	Г 6		23 173	1 979	120,80	2 799 402	503 892	3 303 294
11	В	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	428 426	1 980	120,80	51 755 771	9 316 039	61 071 810
12	Л	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	1 794	1 981	120,80	216 723	39 010	255 733
13	Г	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	11 004	1 982	120,80	1 329 332	239 280	1 568 612
14	Е	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	24 645	1 983	120,80	2 977 226	535 901	3 513 127
15	Г11, Г12	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	25 533	1 984	120,80	3 084 500	555 210	3 639 710
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	120,80	8 565 519	1 541 793	10 107 312



№	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, 2 этажа №№ 12-26	173 236	1 986	120,80	20 927 681	3 766 983	24 694 664
18	И	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	659 400	1 987	120,80	79 658 461	14 338 523	93 996 984
	Г1		4 534	1 988	120,80	547 727	98 591	646 318
19	Г 17	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	13 284	1 989	120,80	1 604 766	288 858	1 893 624
20	3, 31, 32	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	57 204	1 990	120,80	6 910 498	1 243 890	8 154 388
21	Д	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	12 844	1 991	120,80	1 551 612	279 290	1 830 902
22	А	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	1 050 551	1 992	120,80	126 911 246	22 844 024	149 755 270
	Г 19	Пристрой	36 764	1 993	120,80	4 441 255	799 426	5 240 681
23	Ж, ж, ж1, Г8	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:			120,80			
	Ж	Котельная, здание подстанции	38 267	1 995	120,80	4 622 824	832 108	5 454 932
	ж	Тамбур	65	1 996	120,80	7 852	1 413	9 265
	ж1	Дымовая труба	33 000	1 997	120,80	3 986 547	717 578	4 704 125
	Г8	Здание подстанции	5 506	1 998	120,80	665 149	119 727	784 876
		ИТОГО:				445 777 391		

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	103 139 665	17%	12%	135 154 217
2	Г15, Г16	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	10 764 608	17%	12%	14 105 942
3	Г4	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	5 178 388	17%	12%	6 785 760
4	Г 14	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	5 404 612	17%	12%	7 082 204
5	Г 13	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	3 191 250	17%	12%	4 181 814
6	Г2, Г3	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	5 605 037	17%	12%	7 344 840
7	Г 18	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	774 328	17%	12%	1 014 679
8	Г9	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	4 748 744	17%	12%	6 222 754
9	Г7	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	2 224 623	17%	12%	2 915 146
10	Г5	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	4 360 440	17%	12%	5 713 921
	Г 6		3 303 294	17%	12%	4 328 636
11	В	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	61 071 810	17%	12%	80 028 500
12	Л	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	255 733	17%	12%	335 113
13	Г	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	1 568 612	17%	12%	2 055 509
14	Е	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	3 513 127	17%	12%	4 603 602
15	Г11, Г12	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	3 639 710	17%	12%	4 769 476
16	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	10 107 312	17%	12%	13 244 622
17	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	24 694 664	17%	12%	32 359 888
18	И	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	93 996 984	17%	12%	123 173 648
	Г1		646 318	17%	12%	846 935
19	Г 17	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	1 893 624	17%	12%	2 481 405
20	3, 31, 32	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	8 154 388	17%	12%	10 685 510
21	Д	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	1 830 902	17%	12%	2 399 214
22	А	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	149 755 270	17%	12%	196 239 306
	Г 19	Пристрой	5 240 681	17%	12%	6 867 388
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	5 454 932	17%	12%	7 148 143
	ж	Тамбур	9 265	17%	12%	12 141
	ж1	Дымовая труба	4 704 125	17%	12%	6 164 285
	Г8	Здание подстанции	784 876	17%	12%	1 028 502
		ИТОГО:				689 293 100

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%	40%	2,00%
5	Полы	8%	35%	2,80%
6	Проемы	6%	40%	2,40%
7	Отделочные работы	5%	40%	2,00%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	20%	40%	8,00%
9	Прочие работы	15%	45%	6,75%
	Итого:	100,00%		38,3%
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%	60%	4,20%
5	Полы	9,00%	55%	4,95%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	4,00%	60%	2,40%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	60%	1,80%
9	Прочие работы	13,00%	55%	7,15%
	Итого:	100%		50,1%



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%	60%	4,80%
5	Полы	12,00%	60%	7,20%
6	Проемы	0,00%	60%	0,00%
7	Отопление печное	0,00%	-	-
8	Отделочные работы	0,00%	-	-
9	Вентиляция	0,00%	60%	0,00%
10	Прочие работы	0,00%	60%	0,00%
	Итого:	60,00%		50,0%

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%	60%	4,20%
5	Полы	8,00%	55%	4,40%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	4,00%	60%	2,40%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	60%	1,80%
9	Прочие работы	10,00%	60%	6,00%
	Итого:	100%		50,2%

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%	60%	4,20%
5	Полы	7,00%	55%	3,85%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	4,00%	60%	2,40%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	60%	1,80%
9	Прочие работы	8,00%	60%	4,80%
	Итого:	100%		49,8%

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%	60%	4,20%
5	Полы	8,00%	55%	4,40%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	4,00%	60%	2,40%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	60%	1,80%
9	Прочие работы	10,00%	60%	6,00%
	Итого:	100%		50,2%



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%	45%	2,70%
5	Полы	8,00%	40%	3,20%
6	Проемы	7,00%	40%	2,80%
7	Отделочные работы	3,00%	45%	1,35%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	2,00%	45%	0,90%
9	Прочие работы	8,00%	45%	3,60%
	Итого:	100%		41,0%

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%	45%	3,15%
5	Полы	8,00%	40%	3,20%
6	Проемы	8,00%	40%	3,20%
7	Отделочные работы	4,00%	45%	1,80%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	45%	1,35%
9	Прочие работы	10,00%	45%	4,50%
	Итого:	100%		41,2%

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%	45%	3,15%
5	Полы	8,00%	40%	3,20%
6	Проемы	8,00%	40%	3,20%
7	Отделочные работы	4,00%	45%	1,80%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	45%	1,35%
9	Прочие работы	10,00%	45%	4,50%
	Итого:	100%		41,2%

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%	45%	3,15%
5	Полы	7,00%	40%	2,80%
6	Проемы	8,00%	40%	3,20%
7	Отделочные работы	4,00%	45%	1,80%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3,00%	45%	1,35%
9	Прочие работы	8,00%	45%	3,60%
	Итого:	100%		41,1%



10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г 6, 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%	60%	4,20%
5	Полы	10,00%	55%	5,50%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	4,00%	60%	2,40%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	14,00%	60%	8,40%
9	Прочие работы	1,00%	60%	0,60%
	Итого:	100%		50,7%

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%	50%	6,00%
5	Полы	6,00%	45%	2,70%
6	Проемы	10,00%	45%	4,50%
7	Отделочные работы	6,00%	50%	3,00%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	19,00%	50%	9,50%
9	Прочие работы	1,00%	50%	0,50%
	Итого:	100%		46,9%

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%	45%	6,75%
5	Полы	9,00%	40%	3,60%
6	Проемы	11,00%	40%	4,40%
7	Отделочные работы	6,00%	45%	2,70%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18,00%	45%	8,10%
9	Прочие работы	5,00%	45%	2,25%
	Итого:	100%		42,2%

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%	45%	3,60%
5	Полы	7,00%	40%	2,80%
6	Проемы	11,00%	40%	4,40%
7	Отделочные работы	2,00%	45%	0,90%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5,00%	45%	2,25%
9	Прочие работы	12,00%	45%	5,40%
	Итого:	100%		41,4%



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%	45%	3,15%
5	Полы	9,00%	40%	3,60%
6	Проемы	8,00%	40%	3,20%
7	Отделочные работы	3,00%	45%	1,35%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	13,00%	45%	5,85%
9	Прочие работы	2,00%	45%	0,90%
	Итого:	100%		41,3%

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%	45%	1,80%
5	Полы	23,00%	40%	9,20%
6	Проемы	4,00%	40%	1,60%
7	Отделочные работы	2,00%	45%	0,90%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	7,00%	45%	3,15%
9	Прочие работы	1,00%	45%	0,45%
	Итого:	100%		40,7%

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%	45%	5,40%
5	Полы	6,00%	40%	2,40%
6	Проемы	10,00%	40%	4,00%
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%		41,9%

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%	45%	5,40%
5	Полы	6,00%	40%	2,40%
6	Проемы	10,00%	40%	4,00%
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%		41,9%



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%	50%	1,50%
6	Проемы	2,00%	45%	0,90%
7	Полы	2,00%	45%	0,90%
8	Кровля	9,00%	50%	4,50%
9	Отделочные работы	4,00%	45%	1,80%
10	Загрузка фильтров	6,00%	45%	2,70%
11	Сантехнические работы и электроосвещение	1,00%	50%	0,50%
12	Разные работы	2,00%	50%	1,00%
	Итого:	100%		45,8%

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%	60%	10,20%
6	Проемы	-	-	-
7	Отделочные работы	-	-	-
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	2,00%	60%	1,20%
9	Прочие работы	14,00%	60%	8,40%
	Итого:	100%		56,7%

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%	60%	3,60%
5	Полы	8,00%	55%	4,40%
6	Проемы	7,00%	55%	3,85%
7	Отделочные работы	3,00%	60%	1,80%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	2,00%	60%	1,20%
9	Прочие работы	8,00%	60%	4,80%
	Итого:	100%		49,4%

20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 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%	45%	3,60%
5	Полы	7,00%	40%	2,80%
6	Проемы	9,00%	40%	3,60%
7	Отделочные работы	6,00%	45%	2,70%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	10,00%	45%	4,50%
9	Прочие работы	6,00%	45%	2,70%
	Итого:	100%		41,5%



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%	60%	4,20%
5	Полы	10,00%	55%	5,50%
6	Проемы	8,00%	55%	4,40%
7	Отделочные работы	3,00%	60%	1,80%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	10,00%	60%	6,00%
9	Прочие работы	2,00%	60%	1,20%
	Итого:	100%		50,1%

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%	50%	7,00%
5	Полы	13,00%	45%	5,85%
6	Проемы	4,00%	45%	1,80%
7	Отделочные работы	5,00%	50%	2,50%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18,00%	50%	9,00%
9	Прочие работы	3,00%	50%	1,50%
	Итого:	100%		44,9%

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%	50%	7,00%
5	Полы	13,00%	45%	5,85%
6	Проемы	4,00%	45%	1,80%
7	Отделочные работы	5,00%	50%	2,50%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	18,00%	50%	9,00%
9	Прочие работы	3,00%	50%	1,50%
	Итого:	100%		47,0%

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%	50%	3,50%
5	Полы	4,00%	45%	1,80%
6	Проемы	8,00%	45%	3,60%
7	Отделочные работы	8,00%	50%	4,00%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	22,00%	50%	11,00%
9	Прочие работы	4,00%	50%	2,00%
	Итого:	100%		47,1%



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%	45%	29,25%
3	Светоограждение	-	-	-
	Итого:	100%		43,3%

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%	50%	3,00%
5	Полы	5,00%	45%	2,25%
6	Проемы	22,00%	45%	9,90%
7	Отделочные работы	2,00%	50%	1,00%
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	2,00%	50%	1,00%
9	Прочие работы	7,00%	50%	3,50%
	Итого:	100%		45,9%

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	135 154 217	38,3%	0,0%	0,0%	83 390 152
2	Г15, Г16	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	14 105 942	50,1%	0,0%	0,0%	7 038 865
3	Г4	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	6 785 760	50,0%	0,0%	0,0%	3 392 880
4	Г 14	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	7 082 204	50,2%	0,0%	0,0%	3 526 938
5	Г 13	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	4 181 814	49,8%	0,0%	0,0%	2 099 271
6	Г2, Г3	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	7 344 840	50,2%	0,0%	0,0%	3 657 730
7	Г 18	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	1 014 679	41,0%	0,0%	0,0%	599 168
8	Г9	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	6 222 754	41,2%	0,0%	0,0%	3 658 979
9	Г7	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	2 915 146	41,2%	0,0%	0,0%	1 714 106
10	Г5	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	5 713 921	41,1%	0,0%	0,0%	3 365 499
	Г 6		4 328 636	50,7%	0,0%	0,0%	2 134 018
11	В	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	80 028 500	46,9%	0,0%	0,0%	42 495 134
12	Л	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	335 113	42,2%	0,0%	0,0%	193 695
13	Г	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	2 055 509	41,4%	0,0%	0,0%	1 205 556
14	Е	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	4 603 602	41,3%	0,0%	0,0%	2 704 616
15	Г11, Г12	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	4 769 476	40,7%	0,0%	0,0%	2 828 299
16	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 20-ого этажа №№ 1-4, 6-11	13 244 622	41,9%	0,0%	0,0%	7 695 125
17	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	32 359 888	41,9%	0,0%	0,0%	18 801 095
18	И	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1,	123 173 648	45,8%	0,0%	0,0%	66 821 704
	Г1		846 935	56,7%	0,0%	0,0%	367 146
19	Г 17	Склад 3, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	2 481 405	49,4%	0,0%	0,0%	1 256 832
20	3, 31, 32	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	10 685 510	41,5%	0,0%	0,0%	6 251 023
21	Д	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	2 399 214	50,1%	0,0%	0,0%	1 197 208
22	А	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	196 239 306	44,9%	0,0%	0,0%	108 225 977
	Г 19	Пристрой	6 867 388	47,0%	0,0%	0,0%	3 639 716
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	7 148 143	47,1%	0,0%	0,0%	3 784 942
	ж	Тамбур	12 141	47,1%	0,0%	0,0%	6 429
	ж1	Дымовая труба	6 164 285	43,3%	0,0%	0,0%	3 498 232
	Г8	Здание подстанции	1 028 502	45,9%	0,0%	0,0%	556 934
		ИТОГО:	689 293 100				386 107 269



Вывод о стоимости по затратному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Строения	39 450,5	9 787	386 107 269
Земельные участки	54 295,0	2 635	143 081 000
Итого:			529 188 269

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, д.8	250	655	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_655_m_900222832	Альбина 89872134626
2	ул.Халитова, д.8	250	121	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_120.5_m	Альбина 89872134626
3	ул.Журналистов, д.62	260	168	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия внутриквартальной улицы	Склад, пр-во	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_167.5_m_796259308	КН "Арендас" 88432030300
4	ул. Халитова - 1-ая Владимирская, 108	160	100	Электроосвещение	Удовл.	1 линия внутриквартальной улицы	Склад, пр-во	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-160462787	Рамиль 88432739445



Скриншоты объявлений о сдаче в аренду Аналог №1

← → ↺ 🏠 <https://www.avito.ru/kazan/kommer> 80% ... 🔍 Поиск

★ Производственное помещение, 655 м² 163 750 ₽ в месяц
№ 900222832, размещено 24 ноября в 09:26 👁 3455 (+6) Залог 163 750 ₽



Площадь: 655 м²

8 987 213-46-26

Написать сообщение

Альбина
На Avito с февраля 2016
Агентство

13 объявлений пользователя

Контактное лицо
Лиля

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Халитова, 8

Аналог №2

← → ↺ 🏠 <https://www.avito.ru/kazan/kommer> 80% ... 🔍 Поиск

★ Производственное помещение, 120.5 м² 30 125 ₽ в месяц
№ 779768865, размещено 24 ноября в 09:26 👁 6949 (+10) Залог 30 125 ₽



Площадь: 120.5 м²

8 987 213-46-26

Написать сообщение

Альбина
На Avito с февраля 2016
Агентство

13 объявлений пользователя

Контактное лицо
Лиля

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Халитова, 8

Сдается от собственника отапливаемое производственно-складское помещение 120.5 кв. м. Ворота не широкие. Удобные подъездные пути, охраняемая территория. Цена за 1 кв. м. - 250 рублей. Отдельно от аренды оплачивается э/э по показаниям приборов учета.

Вконтакте Facebook Google+ Twitter YouTube

Пожаловаться



Аналог №3

← → ↺ 🏠

🔒 <https://www.avito.ru/kazan/kommer> 80% 🔍 Поиск

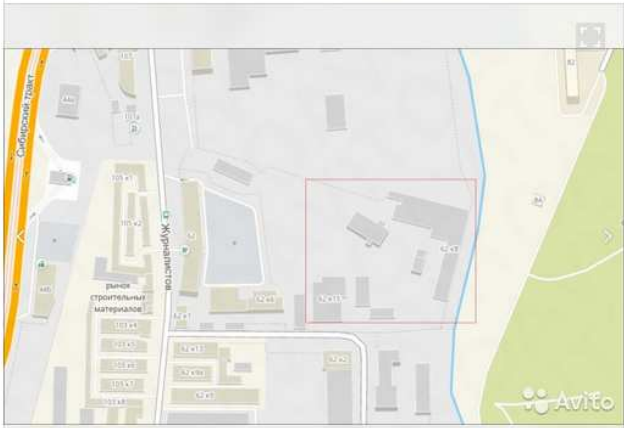
📄 📄

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение Назад Следующее →

★ Складское помещение, 167.5 м²

№ 796259308, размещено сегодня в 10:49 477 (+18)



260 Р в месяц за м²

47 100 Р в месяц за м²

Залог 520 Р

8 843 203-03-00

Написать сообщение

Коммерческая недвижимость Казани "Арендас" Агентство

Контактное лицо
Отдел аренды

Адрес
Татарстан, Казань, м. Козья Слобода, ул. Журналистов, д.62



Площадь: 167.5 м²; Класс здания: b

Сдается отапливаемое складское помещение площадью 167.5 кв.м. по ул. Журналистов. Помещение на 1-ом этаже. Полы бетонные. Рядом со складским комплексом находится торгово-офисный центр "Уницентр", охраняемая парковка. Имеются удобные подъездные пути. Арендная ставка 260 руб/кв.м. Звоните!

В О f G+ t e

Пожаловаться

Коммерческая недвижимость Казани "Арендас"

Аренда помещений и управление от собственника в Казани.







Аналог №4



16 000 РУБ.

Без комиссии

Склад в аренду

Халитова - 1-ая Владимирская, 108, Советский, Казань, Татарстан
Советский

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



Рамиль

Размещает объявления: 5 лет 8 мес.

[Открыть другие объекты в аренду: 1](#)

Всего за 3 месяца: 0

8 843 273-94-45

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

📞 Показать номер

Складское помещение, 100 м²

Холодное складское помещение, 100 м2, расположено в районе ул.Журналистов, высота потолков 7 м, ворота 4*4, круглосуточно охраняемые территория и парковка, видеонаблюдение, удобные подъездные пути, новое здание

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться



Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка №1 (на торг).

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 5% 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	5%	14%	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	1,0	0,1%
Аналог №4	Электроосвещение	1,0	15,74%

– 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	Металл.	0,72	36%

– **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.		250	250	260	160
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб.		238	238	247	152
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.		238	238	247	152
Корректировка №3						
Коммуникации						
Наличие инженерных коммуникаций		Электроосвещение, отопление (частично)	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение
Коэффициент наличия коммуникаций		1,1574	1,1563	1,1563	1,1563	1,0000
Корректировка	%		0,10%	0,10%	0,10%	15,74%
Скорректированная цена	руб.		238	238	247	176
Корректировка №4						
Техническое состояние						
Техническое состояние		Удовл.-80%, неудовл 20%	Удовл.	Удовл.	Удовл.	Удовл.
Коэффициент технического состояния		0,94	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-6%	-6%	-6%	-6%
Скорректированная цена	руб.		224	224	232	165
Корректировка №5						
Конструктивные характеристики						
Конструктивные характеристики		Кирпич, металл, сэндвич-панели	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Металл
Коэффициент конструктивных систем		0,982	1,00	1,00	1,00	0,72
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	36%
Скорректированная цена	руб.		220	220	227	224
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.		211	211	218	215
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.		232	232	240	237
Корректировка №8						
Местоположение (внутригородское)						
Местоположение внутри города		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия внутриквартальной улицы	1 линия внутриквартальной улицы
Коэффициент местоположения		1,000	1,000	1,000	0,895	0,895
Корректировка	%		0%	0%	12%	12%
Скорректированная цена	руб.		232	232	269	265
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			22%	22%	34%	84%
Коэффициент соответствия объекту оценки			4,526	4,526	2,933	1,194
Весы, принимаемые к расчету			34,34%	34,34%	22,26%	9,06%
Скорректированная цена	руб.		232	232	269	265
Средневзвешенное значение		243				

Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 243 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	20,39%	8,13%
Ассиметрия	-2,70	0,05
Эксцесс	6,55	-9,98
Стандартное отклонение	47	20
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	136	209
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	324	290

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)	243
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)	8 341 291
ПВД, руб. в год	100 095 492

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)	87 083 078

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	19 018 143
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	68 064 935

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 7,57%. Это доходность рынка ГКО-ОФЗ в России на дату оценки. Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/.

– **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, м2				
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 конкретным объектом 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	специализи- рованная
			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		х
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное
			х		
Количество наблюдений	0	0	2	0,5	1,5
Взвешенный итог	0%	0%	6%	2%	8%
			Итог		16%
			Количество факторов		4
Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость					3,88%

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 понадобились 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 16,45%, следовательно риск низкой ликвидности равен 2,71%.

Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконтирования
	Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
7,57%	5,0%	3,88%	2,71%	19,16%

– Вывод о размере ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования	Прогноз темпа роста цен на недвижимость	Ставка дисконтирования реальная
19,16%	4,5%	14,66%

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 14,66%.

– 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	1,5%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	66,7	НСС = 100% / НА
Реальная ставка дисконтирования для недвижимости	14,66%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	44%	Затратный подход
Остаточный срок службы объекта оценки	37,4	$ОССОО = НСС * (100\% - ФИОО) / 100\%$
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,088%	НБК, по методу Инвуда
Ставка капитализации (метод кумулятивного построения)	14,75%	СК = СД + НБК

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	14,75%	50,00%
Экспертные данные Лейфер. 2016г.	12,10%	50,00%
Среднее значение ставки капитализации		13,42%

Итоговая ставка капитализации составила **13,42%**.



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)	243
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)	8 341 291
ПВД, руб. в год	100 095 492
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,0%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	87 083 078
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	19 018 143
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	68 064 935
Ставка капитализации (R)	13,42%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	507 030 459
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	507 030 459
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	

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	12 852	507 030 459
Итого:			507 030 459

6.4. Согласование результатов оценки

Анализ качества результатов оценки по каждому подходу

Затратный подход	Затратный подход может оказаться точен в случаях, когда физический износ либо другие виды износа объекта оценки невысоки. 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).
Сравнительный подход	В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж. Для оценки были подобраны 4 объекта аналога. Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов. Итоговый результат по сравнительному подходу, на наш взгляд, является достоверным.
Доходный подход	В рамках доходного подхода был применен метод капитализации по расчетным моделям. Для оценки были подобраны 4 объекта аналога для обоснования арендного дохода. Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов.

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	P*B
Сравнительный	678 937 142	50%	339 468 571
Затратный	529 188 269	0%	0
Доходный	507 030 459	50%	253 515 230
Итого:			592 983 801
Округленно:			592 984 000

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 15 031 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 15 000 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 9,1%.

По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки.

Таким образом, интервал стоимости представляет собой значения равные $\pm 9,1\%$ от рыночной стоимости (592 984 000 руб. – итоговая стоимость):

Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляет (округленно) от 539 022 000 рублей до 646 946 000 рублей.



6.5. Разбивка итоговой стоимости по каждому объекту

Рассчитанная стоимость – 592 984 000 руб. включает в себя стоимость права собственности на земельные участки под зданиями.

Ранее стоимость участков была определена в размере 143 081 000 руб.

Следовательно, стоимость объектов оценки без учета стоимости прав на землю составляет 449 903 000 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 13.12.2017г, 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	78 851 186,00	20,52959%	92 363 228	92 363 000
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	1 262,3	9 512 797,00	2,47674%	11 142 923	11 143 000
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	780,0	6 291 525,00	1,63805%	7 369 650	7 370 000
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	363,3	3 276 780,00	0,85314%	3 838 293	3 838 000
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	271,1	2 295 169,00	0,59757%	2 688 472	2 688 000
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	381,8	3 424 322,00	0,89155%	4 011 119	4 011 000
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	77,6	632 288,00	0,16462%	740 639	741 000
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	397,7	3 379 576,00	0,87990%	3 958 705	3 959 000
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г 7	230,0	1 861 102,00	0,48455%	2 180 023	2 180 000
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	820,1	6 486 525,00	1,68882%	7 598 065	7 598 000
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	4 377,4	41 249 576,00	10,73968%	48 318 156	48 318 000
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	10,2	110 169,00	0,02868%	129 046	129 000
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	67,3	845 339,00	0,22009%	990 196	990 000
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	323,5	3 029 492,00	0,78875%	3 548 628	3 549 000
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	622,6	4 533 220,00	1,18026%	5 310 039	5 310 000
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	878,3	8 377 034,00	2,18103%	9 812 533	9 813 000
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2-этажа №№ 12-26	1 814,0	15 132 966,00	3,94000%	17 726 169	17 726 000
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	1 325,8	28 338 475,00	7,37817%	33 194 595	33 195 000
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	112,6	1 052 542,00	0,27404%	1 232 905	1 233 000
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	797,8	7 281 271,00	1,89574%	8 529 000	8 529 000
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д	225,5	2 044 661,00	0,53235%	2 395 036	2 395 000
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	17 951,1	148 343 051,00	38,62239%	173 763 309	173 763 000
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	695,2	7 736 525,00	2,01427%	9 062 266	9 062 000
	Итого:	39 450,5	384 085 591,00	100,00%	449 902 995	449 903 000



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:

592 984 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Пятьсот девяносто два миллиона девятьсот восемьдесят четыре тысячи 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	92 363 000	78 273 729
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009-489	1 262,3	11 143 000	9 443 220
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009-488	780,0	7 370 000	6 245 763
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009-507	363,3	3 838 000	3 252 542
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009-490	271,1	2 688 000	2 277 966
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009-487	381,8	4 011 000	3 399 153
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009-488	77,6	741 000	627 966
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009-486	397,7	3 959 000	3 355 085
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009-485	230,0	2 180 000	1 847 458
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009-529	820,1	7 598 000	6 438 983
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	16-16-01/173/2009-577	4 377,4	48 318 000	40 947 458
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009-579	10,2	129 000	109 322
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009-545	67,3	990 000	838 983
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009-528	323,5	3 549 000	3 007 627
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	5 310 000	4 500 000
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	9 813 000	8 316 102
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2-этажа №№ 12-26	16-16-01/221/2009-010	1 814,0	17 726 000	15 022 034
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	33 195 000	28 131 356



№	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	1 233 000	1 044 915
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	8 529 000	7 227 966
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009-527	225,5	2 395 000	2 029 661
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	173 763 000	147 256 780
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	695,2	9 062 000	7 679 661
	Итого по зданиям:		39 450,5	449 903 000	381 273 730
1	Земельный участок	16:50:050203:235	4 793,0	6 842 000	6 842 000
2	Земельный участок	16:50:050203:236	18 917,0	54 008 000	54 008 000
3	Земельный участок	16:50:050203:237	6 764,0	19 311 000	19 311 000
4	Земельный участок	16:50:050203:238	2 890,0	8 251 000	8 251 000
5	Земельный участок	16:50:050203:239	3 711,0	10 595 000	10 595 000
6	Земельный участок	16:50:050203:240	3 487,0	9 955 000	9 955 000
7	Земельный участок	16:50:050203:241	2 096,0	5 984 000	5 984 000
8	Земельный участок	16:50:050203:242	2 008,0	5 733 000	5 733 000
9	Земельный участок	16:50:050203:243	1 759,0	5 022 000	5 022 000
10	Земельный участок	16:50:050203:244	1 694,0	4 836 000	4 836 000
11	Земельный участок	16:50:050203:245	386,0	1 102 000	1 102 000
12	Земельный участок	16:50:050203:246	3 565,0	5 089 000	5 089 000
13	Земельный участок	16:50:050203:247	994,0	2 838 000	2 838 000
14	Земельный участок	16:50:050203:248	644,0	1 839 000	1 839 000
15	Земельный участок	16:50:050203:249	587,0	1 676 000	1 676 000
	Итого:		54 295,0	143 081 000	143 081 000
	ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:			592 984 000	524 354 730

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-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.

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.

Передаваемые 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://pkk5.rosreestr.ru/>). 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 НП СРО «СВОД».
- 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 «НKK «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 НП СРО СВОД взята с официального сайта НП СРО СВОД.

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
И.В. Кононова

М.П.





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.№1129/3.
- Копии документов оценщика и исполнителя оценки.

Копии документов, использованных для оценки, копии документов оценщика и исполнителя оценки приложены в Томе №2

Пронумеровано, пронумеровано и
схвачено печатью 229

(двухдвух) листов

Генеральный директор
«СЭНК»
А.В. Миннахмистова

