

# ОТЧЁТ №10802

**Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости  
находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань,  
ул.Халитова, д.8  
по состоянию на 12 июня 2018 года**

**Том №1.**

*Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК»*

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

**Собственник:** Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости  
«ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ  
Капитал", 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:** 13 июня 2018 года

**Казань – 2018**



В соответствии с заданием на оценку № 8379/09-18 от 10.05.2018г. к договору об оценке №8379 от 26.02.2016г. специалистами ЗАО «НПК «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 12 июня 2018 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:

**589 610 000 руб. с учетом НДС.**

**Сумма прописью: Пятьсот восемьдесят девять миллионов шестьсот десять тысяч рублей.**

№	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 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	89 181 000	75 577 119	78 273 729,00
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009-489	1 262,3	10 759 000	9 117 797	9 443 220,00
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009-488	780,0	7 116 000	6 030 508	6 245 763,00
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009-507	363,3	3 706 000	3 140 678	3 252 542,00
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009-490	271,1	2 595 000	2 199 153	2 277 966,00
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009-487	381,8	3 873 000	3 282 203	3 399 153,00
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009-488	77,6	715 000	605 932	627 966,00
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009-486	397,7	3 823 000	3 239 831	3 355 085,00
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009-485	230,0	2 105 000	1 783 898	1 847 458,00
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009-529	820,1	7 336 000	6 216 949	6 438 983,00
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	16-16-01/173/2009-577	4 377,4	46 653 000	39 536 441	40 947 458,00



№	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
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009-579	10,2	125 000	105 932	109 322,00
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009-545	67,3	956 000	810 169	838 983,00
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009-528	323,5	3 427 000	2 904 237	3 007 627,00
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	5 127 000	4 344 915	4 500 000,00
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	9 475 000	8 029 661	8 316 102,00
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	16-16-01/221/2009-010	1 814,0	17 115 000	14 504 237	15 022 034,00
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	32 051 000	27 161 864	28 131 356,00
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	16-16-01/167/2009-506	112,6	1 191 000	1 009 322	1 044 915,00
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	16-16-01/173/2009-543	797,8	8 235 000	6 978 814	7 227 966,00
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009-527	225,5	2 312 000	1 959 322	2 029 661,00
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	167 777 000	142 183 898	147 256 780,00
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	695,2	8 750 000	7 415 254	7 679 661,00
	<b>Итого по зданиям:</b>		<b>39 450,5</b>	<b>434 403 000</b>	<b>368 138 134</b>	<b>381 273 730,00</b>
1	Земельный участок	16:50:050203:235	4 793,0	7 422 000	7 422 000	6 842 000,00
2	Земельный участок	16:50:050203:236	18 917,0	58 586 000	58 586 000	54 008 000,00
3	Земельный участок	16:50:050203:237	6 764,0	20 948 000	20 948 000	19 311 000,00
4	Земельный участок	16:50:050203:238	2 890,0	8 950 000	8 950 000	8 251 000,00
5	Земельный участок	16:50:050203:239	3 711,0	11 493 000	11 493 000	10 595 000,00
6	Земельный участок	16:50:050203:240	3 487,0	10 799 000	10 799 000	9 955 000,00
7	Земельный участок	16:50:050203:241	2 096,0	6 491 000	6 491 000	5 984 000,00
8	Земельный участок	16:50:050203:242	2 008,0	6 219 000	6 219 000	5 733 000,00
9	Земельный участок	16:50:050203:243	1 759,0	5 448 000	5 448 000	5 022 000,00
10	Земельный участок	16:50:050203:244	1 694,0	5 246 000	5 246 000	4 836 000,00
11	Земельный участок	16:50:050203:245	386,0	1 195 000	1 195 000	1 102 000,00
12	Земельный участок	16:50:050203:246	3 565,0	5 520 000	5 520 000	5 089 000,00
13	Земельный участок	16:50:050203:247	994,0	3 078 000	3 078 000	2 838 000,00
14	Земельный участок	16:50:050203:248	644,0	1 994 000	1 994 000	1 839 000,00
15	Земельный участок	16:50:050203:249	587,0	1 818 000	1 818 000	1 676 000,00
	<b>Итого:</b>		<b>54 295,0</b>	<b>155 207 000</b>	<b>155 207 000</b>	<b>143 081 000,00</b>
	<b>ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:</b>			<b>589 610 000</b>	<b>523 345 134</b>	<b>524 354 730,00</b>

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 СРО «РОО» с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

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

Генеральный директор ЗАО «НKK «СЭНК»

А.В. Миннахметова





## Содержание и объем работ

<b>Часть 1. Общие сведения .....</b>	<b>7</b>
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 .....	15
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	17
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	18
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ .....	19
1.8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.	20
1.9. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	23
<b>Часть 2. Описание оцениваемых объектов недвижимости .....</b>	<b>26</b>
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ .....	26
2.2. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ .....	49
2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	53
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	84
<b>Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки .....</b>	<b>86</b>
3.1. ЭТАПЫ АНАЛИЗА РЫНКА .....	86
3.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ ЯНВАРЬ 2018 ГОДА (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, МАКРОЭКОНОМИКА) .....	87
3.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕГИОНЕ (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ) .....	99
3.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ЗА ЯНВАРЬ-НОЯБРЬ 2017 ГОДА .....	102
3.5. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНИ .....	107
3.6. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ИСПОЛЬЗОВАВШИХСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ .....	109
3.7. ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ И СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛОГИЧНОЙ ОЦЕНИВАЕМОЙ.....	113
3.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА.....	116
<b>Часть 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке .....</b>	<b>117</b>
4.1. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.....	117
<b>Часть 5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка земельного участка.....</b>	<b>125</b>
5.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	125
5.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ОЦЕНКИ .....	125
5.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ).....	129
5.4. ВЫВОД О СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	142



<b>Часть 6. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Оценка объектов оценки (производственно-складской базы) .....</b>	<b>143</b>
6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	143
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ .....	180
6.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ БАЗЫ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..	200
6.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	221
6.5. РАЗБИВКА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ПО КАЖДОМУ ОБЪЕКТУ .....	223
<b>Часть 7. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта недвижимого имущества.....</b>	<b>224</b>
<b>Часть 8. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности.....</b>	<b>226</b>
8.1 ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	226
8.2 ПРОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	229
<b>Сертификат оценки .....</b>	<b>232</b>
<b>Приложение. Копии документов, использованных для оценки, копии документов оценщика и исполнителя оценки .....</b>	<b>233</b>



## Часть 1. Общие сведения

### 1.1. Основные факты и выводы

<b>Порядковый номер Отчета об оценке</b>	10802
<b>Основание для проведения оценки</b>	<p>Задание на оценку № 8379/09-18 от 10.05.2018г. к договору об оценке №8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки.</p> <p>Заказчик оценки: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный".</p> <p>Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК».</p>
<b>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</b>	<p>Объекты оценки: недвижимое имущество в следующем составе:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б, лит. 16-16-01/167/2009-509, площадь 5665,3 кв.м</li><li>2. Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16, лит. 16-16-01/167/2009-489, площадь 1262,3 кв.м</li><li>3. Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4, лит. 16-16-01/173/2009-488, площадь 780 кв.м</li><li>4. Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14, лит. 16-16-01/167/2009-507, площадь 363,3 кв.м</li><li>5. Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13, лит. 16-16-01/167/2009-490, площадь 271,1 кв.м</li><li>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</li><li>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</li><li>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</li><li>9. Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7, лит. 16-16-01/173/2009-485, площадь 230 кв.м</li><li>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</li><li>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</li><li>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</li><li>13. Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г, лит. 16-16-</li></ol>



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



	кв.м 8 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:242, площадь 2008 кв.м 9 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:243, площадь 1759 кв.м 10 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:244, площадь 1694 кв.м 11 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:245, площадь 386 кв.м 12 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:246, площадь 3565 кв.м 13 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:247, площадь 994 кв.м 14 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:248, площадь 644 кв.м 15 . Земельный участок. Кад.№16:50:050203:249, площадь 587 кв.м
<b>Краткое описание имущественных прав</b>	Право собственности на объекты оценки. Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
<b>Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки</b>	Не используются
<b>Цель и задачи оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для целей принятия управленческих решений
<b>Дата оценки</b>	12 июня 2018 года.
<b>Период проведения работ</b>	10 мая 2018 года – 13 июня 2018 года.
<b>Дата составления Отчета</b>	13 июня 2018 года.
<b>Дата осмотра Объектов оценки</b>	29 мая 2018 года.
<b>Результаты оценки недвижимости</b>	
А) Затратный подход	546 140 608 руб. с учетом НДС
Б) Сравнительный подход	637 489 363 руб. с учетом НДС
В) Доходный подход	517 791 177 руб. с учетом НДС
<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов</b>	<b>589 610 000 руб. с учетом НДС</b> <b>Пятьсот восемьдесят девять миллионов шестьсот десять</b>



недвижимости		тысяч 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	89 181 000	75 577 119
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009-489	1 262,3	10 759 000	9 117 797
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009-488	780,0	7 116 000	6 030 508
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009-507	363,3	3 706 000	3 140 678
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009-490	271,1	2 595 000	2 199 153
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009-487	381,8	3 873 000	3 282 203
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009-488	77,6	715 000	605 932
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009-486	397,7	3 823 000	3 239 831
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009-485	230,0	2 105 000	1 783 898
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009-529	820,1	7 336 000	6 216 949
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	16-16-01/173/2009-577	4 377,4	46 653 000	39 536 441
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009-579	10,2	125 000	105 932
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009-545	67,3	956 000	810 169
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009-528	323,5	3 427 000	2 904 237
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	5 127 000	4 344 915
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	9 475 000	8 029 661
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	16-16-01/221/2009-010	1 814,0	17 115 000	14 504 237
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	32 051 000	27 161 864
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	16-16-01/167/2009-506	112,6	1 191 000	1 009 322
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	8 235 000	6 978 814
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009-527	225,5	2 312 000	1 959 322



№	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	167 777 000	142 183 898
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	695,2	8 750 000	7 415 254
	<b>Итого по зданиям:</b>		<b>39 450,5</b>	<b>434 403 000</b>	<b>368 138 134</b>
1	Земельный участок	16:50:050203:235	4 793,0	7 422 000	7 422 000
2	Земельный участок	16:50:050203:236	18 917,0	58 586 000	58 586 000
3	Земельный участок	16:50:050203:237	6 764,0	20 948 000	20 948 000
4	Земельный участок	16:50:050203:238	2 890,0	8 950 000	8 950 000
5	Земельный участок	16:50:050203:239	3 711,0	11 493 000	11 493 000
6	Земельный участок	16:50:050203:240	3 487,0	10 799 000	10 799 000
7	Земельный участок	16:50:050203:241	2 096,0	6 491 000	6 491 000
8	Земельный участок	16:50:050203:242	2 008,0	6 219 000	6 219 000
9	Земельный участок	16:50:050203:243	1 759,0	5 448 000	5 448 000
10	Земельный участок	16:50:050203:244	1 694,0	5 246 000	5 246 000
11	Земельный участок	16:50:050203:245	386,0	1 195 000	1 195 000
12	Земельный участок	16:50:050203:246	3 565,0	5 520 000	5 520 000
13	Земельный участок	16:50:050203:247	994,0	3 078 000	3 078 000
14	Земельный участок	16:50:050203:248	644,0	1 994 000	1 994 000
15	Земельный участок	16:50:050203:249	587,0	1 818 000	1 818 000
	<b>Итого:</b>		<b>54 295,0</b>	<b>155 207 000</b>	<b>155 207 000</b>
	<b>ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:</b>			<b>589 610 000</b>	<b>523 345 134</b>

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

## 1.2. Задание на оценку

<b>Объекты оценки. Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии). Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей</b>	<p>Объекты оценки: недвижимое имущество в следующем составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б, лит. 16-16-01/167/2009-509, площадь 5665,3 кв.м</li> <li>2. Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16, лит. 16-16-01/167/2009-489, площадь 1262,3 кв.м</li> <li>3. Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4, лит. 16-16-01/173/2009-488, площадь 780 кв.м</li> <li>4. Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14, лит. 16-16-01/167/2009-507, площадь 363,3 кв.м</li> </ol>
--	---



	<p>5. Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13, лит. 16-16-01/167/2009-490, площадь 271,1 кв.м</p> <p>6. Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3, лит. 16-16-01/173/2009-487, площадь 381,8 кв.м</p> <p>7. Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18, лит. 16-16-01/167/2009-488, площадь 77,6 кв.м</p> <p>8. Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9, лит. 16-16-01/173/2009-486, площадь 397,7 кв.м</p> <p>9. Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7, лит. 16-16-01/173/2009-485, площадь 230 кв.м</p> <p>10. Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6, лит. 16-16-01/173/2009-529, площадь 820,1 кв.м</p> <p>11. Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В, лит. 16-16-01/173/2009-577, площадь 4377,4 кв.м</p> <p>12. Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л, лит. 16-16-01/173/2009-579, площадь 10,2 кв.м</p> <p>13. Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г, лит. 16-16-01/173/2009-545, площадь 67,3 кв.м</p> <p>14. Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е, лит. 16-16-01/173/2009-528, площадь 323,5 кв.м</p> <p>15. Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12, лит. 16-16-01/173/2009-526, площадь 622,6 кв.м</p> <p>16. Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11, лит. 16-16-01/221/2009-009, площадь 878,3 кв.м</p> <p>17. Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26, лит. 16-16-01/221/2009-010, площадь 1814 кв.м</p> <p>18. Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1, лит. 16-16-01/173/2009-578, площадь 1325,8 кв.м</p> <p>19. Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17, лит. 16-16-01/167/2009-506, площадь 112,6 кв.м</p> <p>20. Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32, лит. 16-16-01/173/2009-543, площадь 797,8 кв.м</p> <p>21. Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д., лит. 16-16-01/173/2009-527,</p>
--	---



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



	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.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	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.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная (справедливая) стоимость.
<b>Дата оценки</b>	12 июня 2018 года
<b>Срок проведения оценки</b>	10 мая 2018 года – 13 июня 2018 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Без проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемых объектов, строительно-технической и технологической экспертизы объектов оценки. В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правоприязаний.
<b>Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)</b>	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

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



## 1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

### Сведения об оценщике

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Мазитова Миляуша Марселевна
<b>Место нахождения оценщика (почтовый адрес), номер контактного телефона, адрес электронной почты</b>	Почтовый адрес оценщика: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24, офис ЗАО «НKK «СЭНК». Номер контактного телефона: +7 (843) 526-00-00. Адрес электронной почты: mgalieva@senk.ru
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки</b>	Трудовой договор б/н от 07 сентября 2015 г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НKK «СЭНК»)). Задание на оценку № 8379/09-18 от 10.05.2018г. к договору об оценке №8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки.
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Дата включения оценщика в реестр членов ООО «РОО» 10.10.2014 г., рег.№ 009210. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0018481 от 10 октября 2014г. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0003 от 09.07.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение – 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
<b>Профессиональные знания в области оценочной деятельности</b>	Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются Дипломом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №162400206371 от 19.08.2014г. (Регистрационный номер 558), Казанский государственный архитектурно-строительный университет», г.Казань - 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.
<b>Сведения о квалификационных аттестатах</b>	№001668-1 от 29.12.2017 г. по направлению «Оценка недвижимости», сроком действия до 29.12.2020 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах». Страховой полис №433-548-053855/17 от 23 августа 2017 г., период страхования - с 22.09.2017г. по 21.09.2018г., обе даты включительно. Лимит ответственности – 300 000 руб.
<b>Стаж работы в</b>	С 2014 года (3 года).



<b>оценочной деятельности</b>	
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Оценщик НЕ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, НЕ состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика НЕ производилось.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

**Сведения об исполнителе оценки**

<b>Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор</b>	Закрытое акционерное общество.
<b>Полное наименование организации</b>	ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».
<b>ОГРН</b>	1021602831227.
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	14.10.2002г.
<b>Юридический адрес организации</b>	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24
<b>Контактная информация юридического лица</b>	Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: <a href="mailto:info@senk.ru">info@senk.ru</a>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя оценки</b>	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.
<b>Сведения о независимости исполнителя оценки</b>	<p>Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось.</p> <p>Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика.</p>

	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

<b>Привлеченные для оценки специалисты (за исключением оценщика)</b>	Специалисты, за исключением оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
<b>Привлеченные для оценки организации</b>	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 неправомочных 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 СРО «РОО» обязательны к применению членами СРО «РОО».

### **Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки.**

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

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

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

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в 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	<b>Проведено</b>
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	<b>Проведено</b>
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных	<b>Проведено</b>

характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	
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	Не проведено, использованы сведения
--	--



---

Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).

**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

<b>Количественные и качественные характеристики объектов оценки</b>	
<b>Физические свойства объектов оценки</b>	Объекты оценки представляют собой в совокупности административно-производственно-складскую базу, расположенную на земельном участке.
<b>Площадь, кв.м</b>	39 450,5 кв.м – суммарная площадь зданий 54 295 кв.м – суммарная площадь земельных участков.
<b>Местоположение</b>	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8
<b>Сведения об имущественных правах</b>	Собственники объектов оценки: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал", 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.

<b>Балансовая стоимость объектов оценки</b>	<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 12.06.2018г, руб. без учета НДС</b>
	1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	16-16-01/167/2009-509	78 273 729,00
	2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009-489	9 443 220,00
	3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009-488	6 245 763,00
	4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009-507	3 252 542,00
	5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009-490	2 277 966,00
	6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009-487	3 399 153,00
	7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009-488	627 966,00
	8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009-486	3 355 085,00
	9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009-485	1 847 458,00
	10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009-529	6 438 983,00
	11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	16-16-01/173/2009-577	40 947 458,00
	12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009-579	109 322,00
	13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009-545	838 983,00
	14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009-528	3 007 627,00
	15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	16-16-01/173/2009-526	4 500 000,00
	16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	16-16-01/221/2009-009	8 316 102,00
	17	Нежилые помещения, номера на	16-16-01/221/2009-	15 022 034,00



	поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	010	
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	16-16-01/173/2009-578	28 131 356,00
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	16-16-01/167/2009-506	1 044 915,00
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	16-16-01/173/2009-543	7 227 966,00
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009-527	2 029 661,00
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	16-16-01/173/2009-542	147 256 780,00
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	7 679 661,00
	<b>Итого по зданиям:</b>		<b>381 273 730,00</b>
1	Земельный участок	16:50:050203:235	6 842 000,00
2	Земельный участок	16:50:050203:236	54 008 000,00
3	Земельный участок	16:50:050203:237	19 311 000,00
4	Земельный участок	16:50:050203:238	8 251 000,00
5	Земельный участок	16:50:050203:239	10 595 000,00
6	Земельный участок	16:50:050203:240	9 955 000,00
7	Земельный участок	16:50:050203:241	5 984 000,00
8	Земельный участок	16:50:050203:242	5 733 000,00
9	Земельный участок	16:50:050203:243	5 022 000,00
10	Земельный участок	16:50:050203:244	4 836 000,00
11	Земельный участок	16:50:050203:245	1 102 000,00
12	Земельный участок	16:50:050203:246	5 089 000,00
13	Земельный участок	16:50:050203:247	2 838 000,00
14	Земельный участок	16:50:050203:248	1 839 000,00
15	Земельный участок	16:50:050203:249	1 676 000,00
	<b>Итого:</b>		<b>143 081 000,00</b>
	<b>ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:</b>		<b>524 354 730,00</b>

<b>Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки</b>	По информации, полученной от Заказчика, все объекты оценки переданы в аренду. В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правопритязаний.
<b>Ограничения в использовании</b>	Нет.
<b>Сведения об износе</b>	Физический износ зданий находится в диапазоне от 38,3% до 56,7%.
<b>Сведения об устареваниях</b>	Устаревания объектов оценки не выявлены
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки</b>	



<b>Элементы, входящие в состав объектов оценки</b>	Нет.
<b>Их количественные характеристики</b>	Нет.
<b>Их качественные характеристики</b>	Нет.
<b>Информация о текущем использовании объектов оценки</b>	
<b>Информация о текущем использовании Объектов оценки</b>	Административно-производственно-складская база сдается в аренду.
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость</b>	
<b>Коммуникации</b>	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Подробное описание коммуникаций по каждому объекту представлено в нижеприведенной таблице.
<b>Техническое состояние имущества</b>	Удовлетворительное.
<b>Отдельный вход</b>	Есть
<b>План/экспликация</b>	Есть
<b>Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, на основании которых составлено настоящее описание объектов оценки</b>	
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки</b>	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. Г4	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. Г18	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, Г6	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. Г11, 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.
<b>Земельные участки:</b>			
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 информация по объектам недвижимости в режиме



---

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



**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	+	-	-	-	-	-	отмостка
Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	Г4	монолитные бетонные, бетонные	металлические, кирпичные	металлические	металлич. фермы	металлическая	бетонные	-	металлические ворота	-	+	-	-	-	-	-	отмостка
Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	Г 14	бетонные блоки	кирпичные по цоколю, металлические	металлические	металлич.	мягкая рулонная	асфальтовые	-	металлические	окраска	+	-	-	-	-	-	отмостка
Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	Г 13	бетонные	металлические	-	металлич.	металлическая	асфальтовые	-	металлические	окраска	+	-	-	-	-	-	отмостка
Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	Г2, Г3	монолитный бетонный	металлические	-	металлич. фермы	металлическая	бетонные	металлические одинарные	металлические ворота	-	+	-	-	-	-	-	отмостка
Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	Г 18	бетонные	кирпичные	кирпичные	металлич.	кровля мягкая рулонная	бетонные	деревянное остекление	металлические	штукатурка, окраска, побелка	+	-	-	-	-	-	отмостка
Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	Г9	бетонный	кирпичные	кирпичные	ж/б	мягкая рулонная	бетонные	деревянное остекление	металлические	штукатурка, побелка, окраска	+	-	-	-	-	-	отмостка
Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	Г7	бетонный ленточный	кирпичные	кирпичные	металлич., деревянные балки	асбестоцементн. листы	бетонные	двойные деревянные	металлические ворота, деревянные стандартные	-	+	-	-	-	-	-	отмостка, металлическая лестница
Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	Г5	бетонные ленточные	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	мягкая рулонная	бетонные	деревянные одинарные	металлические ворота, деревянные стандартные	-	+	-	-	-	-	-	отмостка, металлическая лестница
	Г 6	железобетонные	кирпичные, металлические	кирпичные	металлич. балки	металлическая	бетонные	-	металлические ворота	штукатурка	+	-	-	-	-	-	отмостка, металлическая лестница
Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	В	железобетонный ленточный	кирпичные	кирпичные	ж/б плиты	плоская совмещенная	бетонные, плиточные	двойные створные, глухие	деревянные филенчатые, металлические ворота	штукатурка, побелка, окраска, керамическая	+	-	+	+	-	-	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, транспортные
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, побелка, покраска	+	+	+	+	-	+	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
	<b>ИТОГО:</b>				<b>54 295</b>	<b>304 302 404,44</b>

### 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.

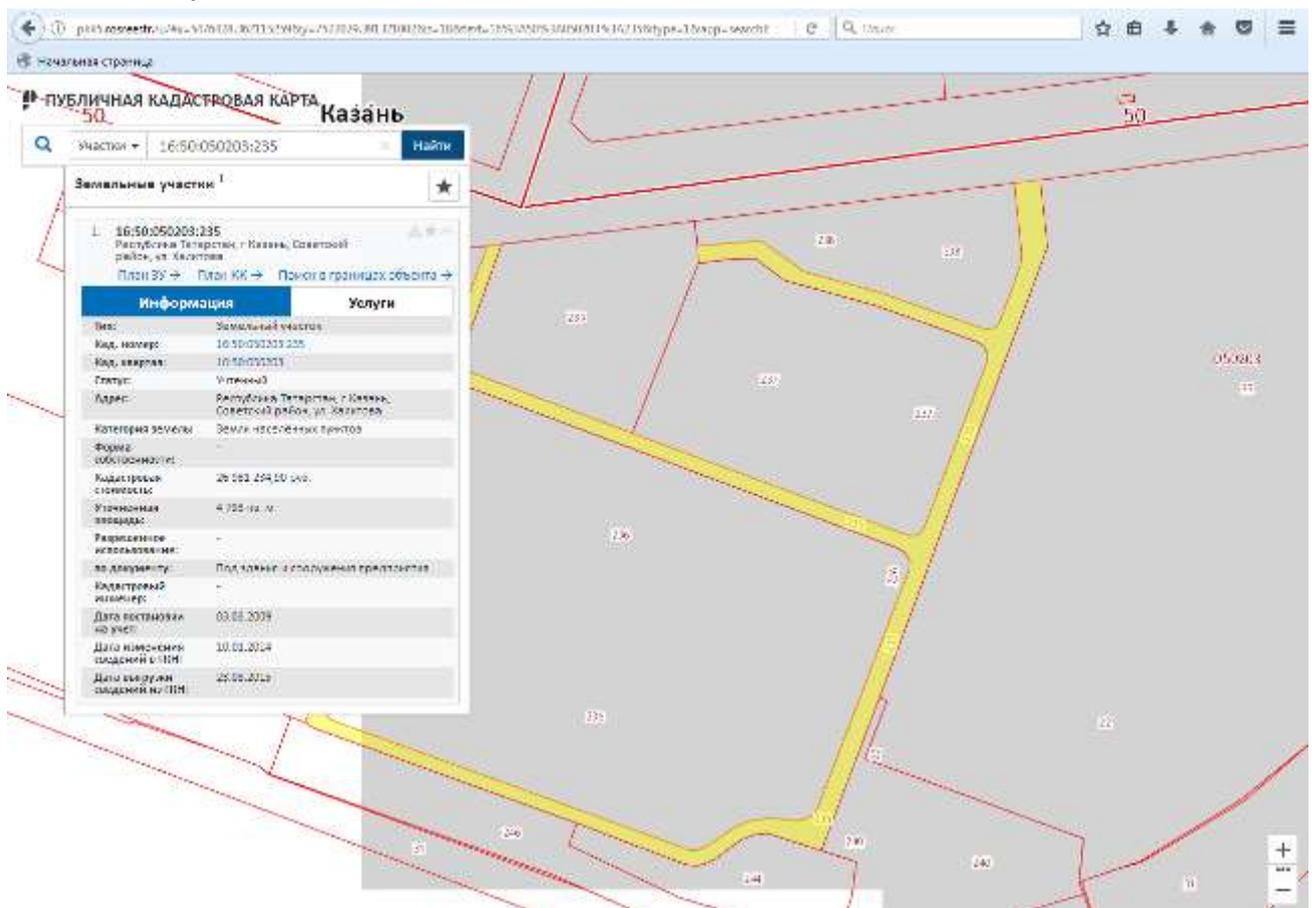
#### **Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом**

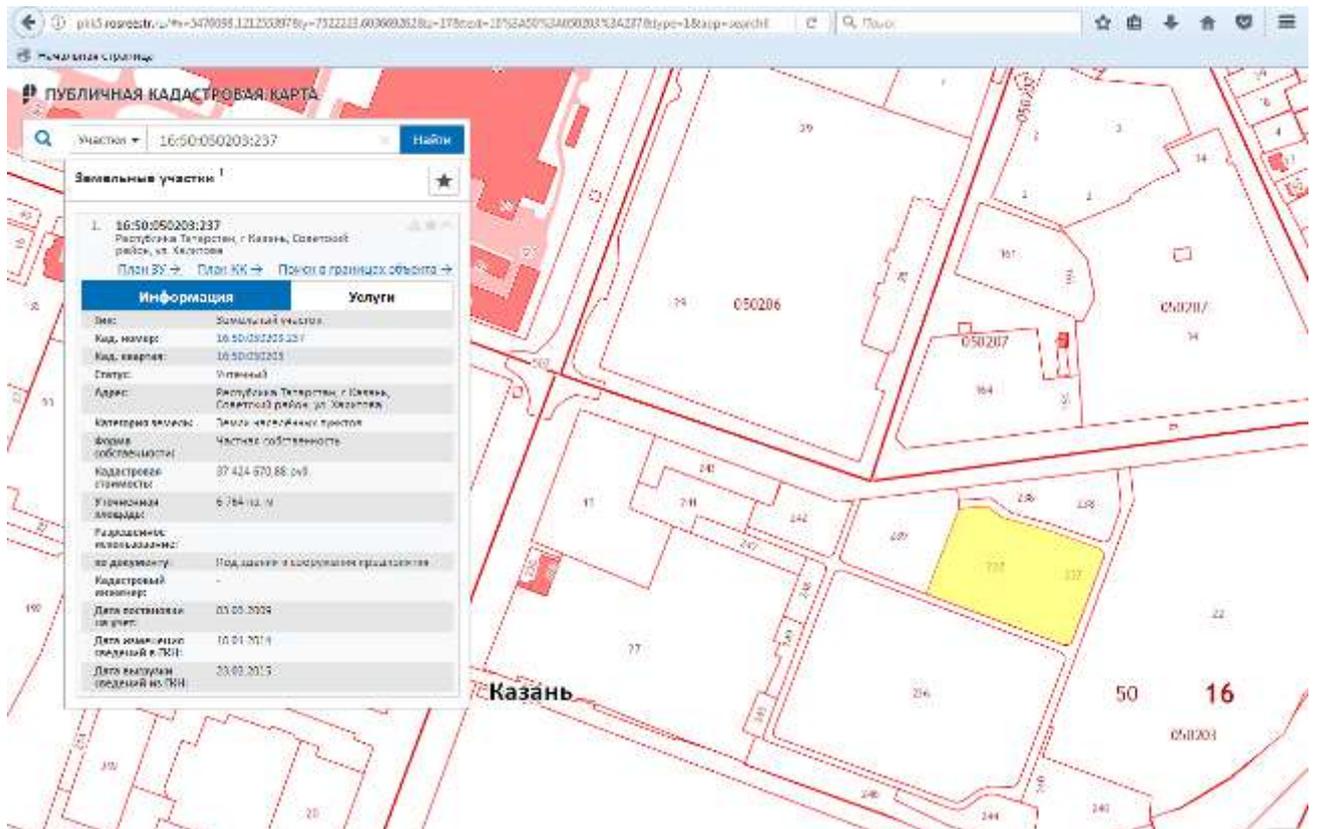
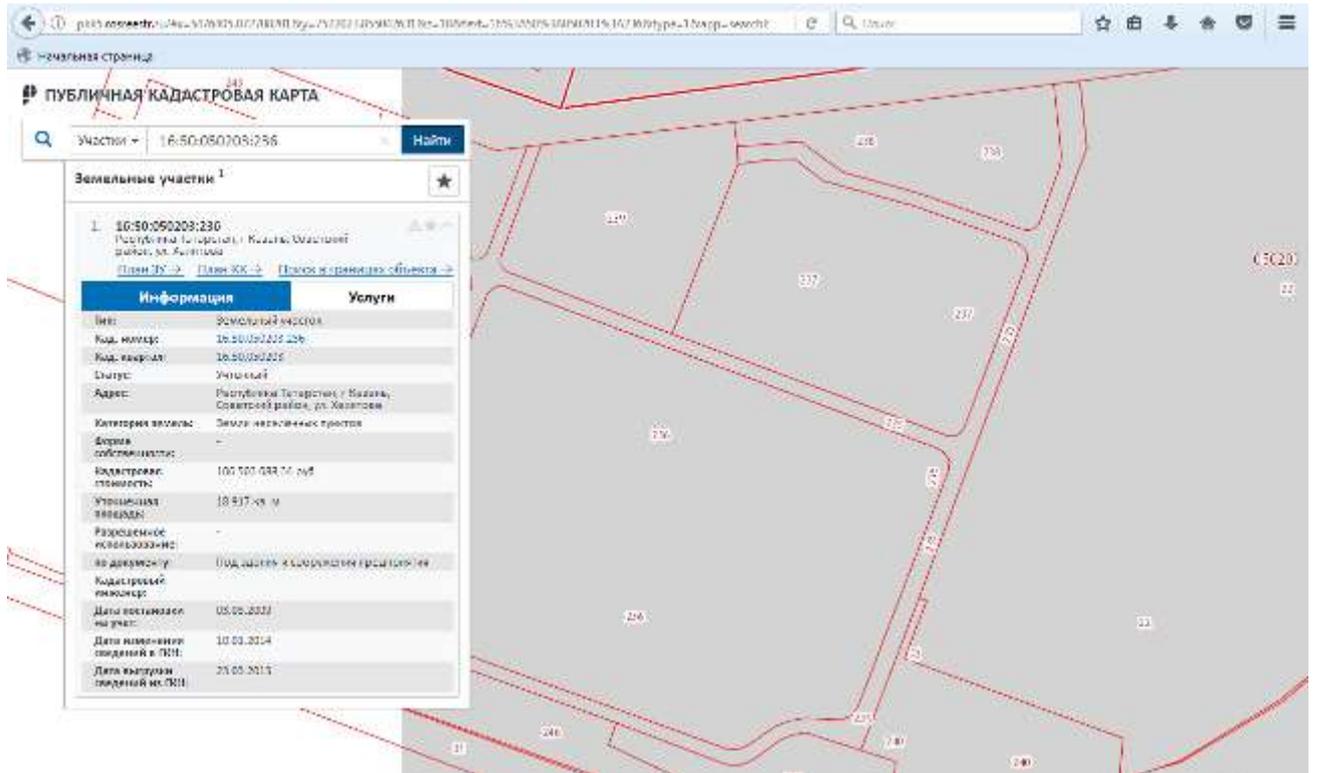
---

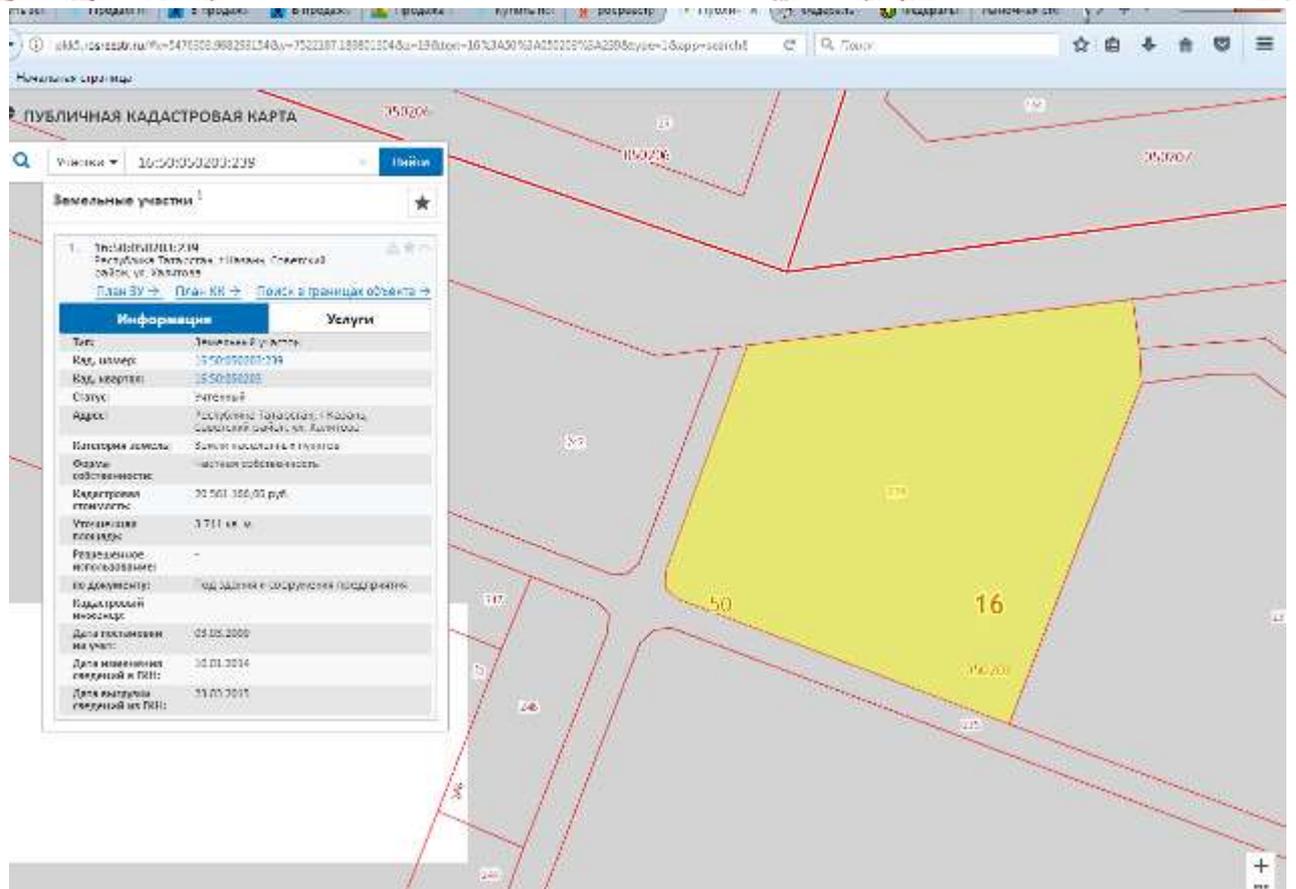
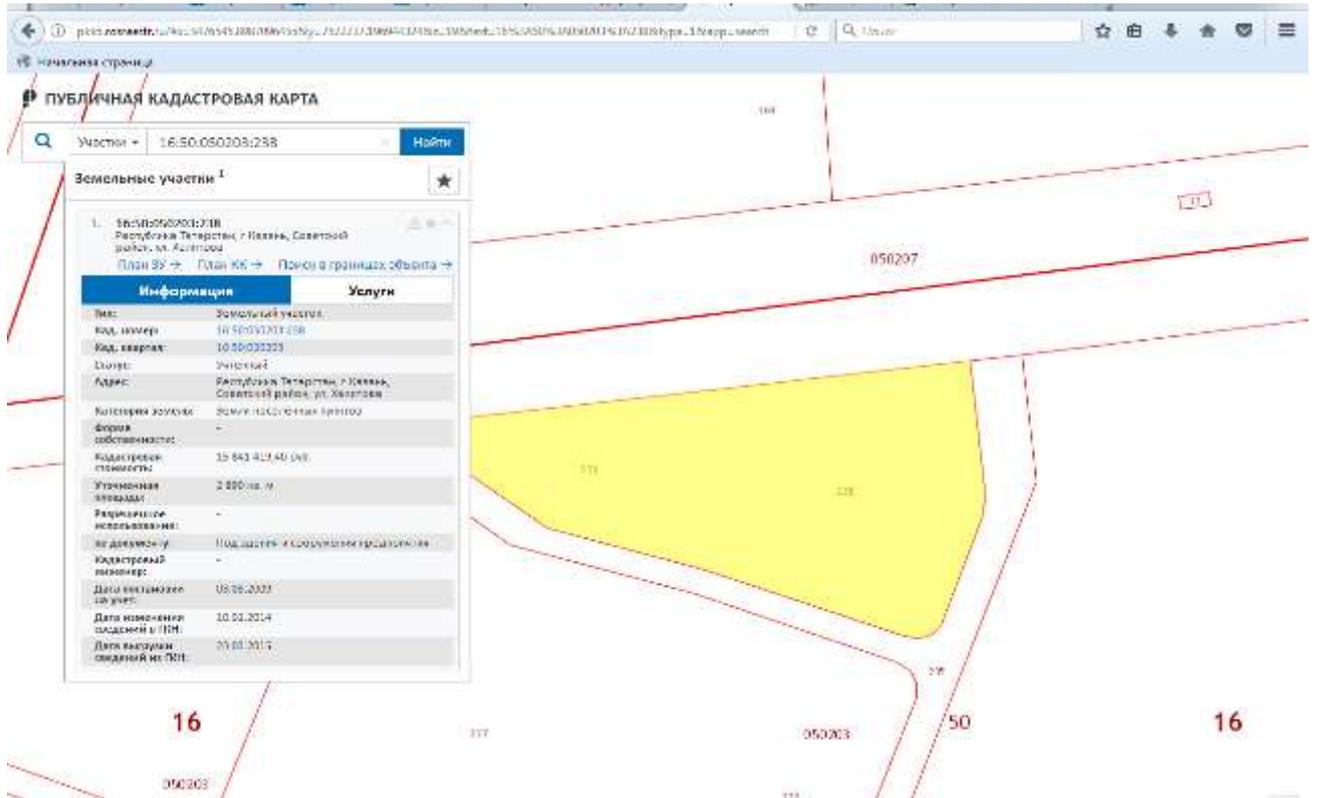
Нет.

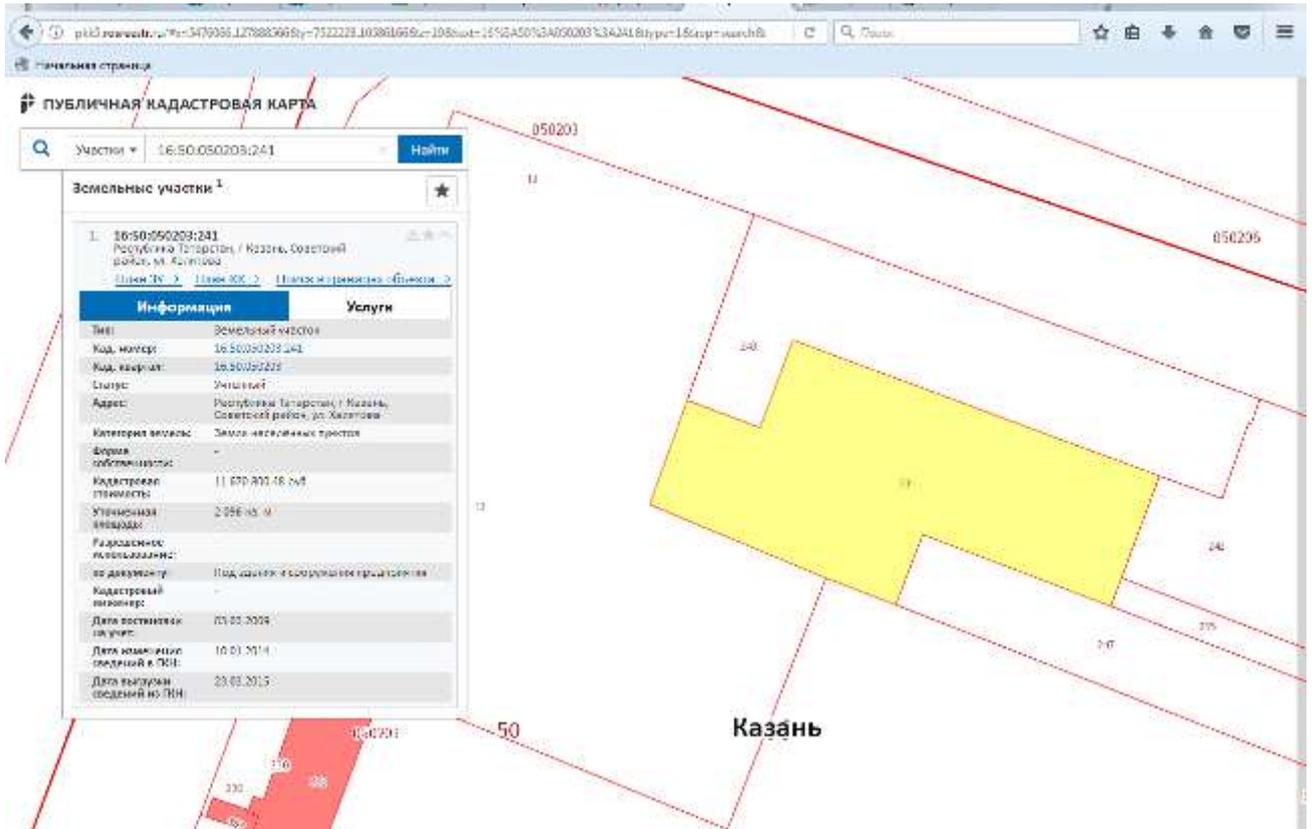
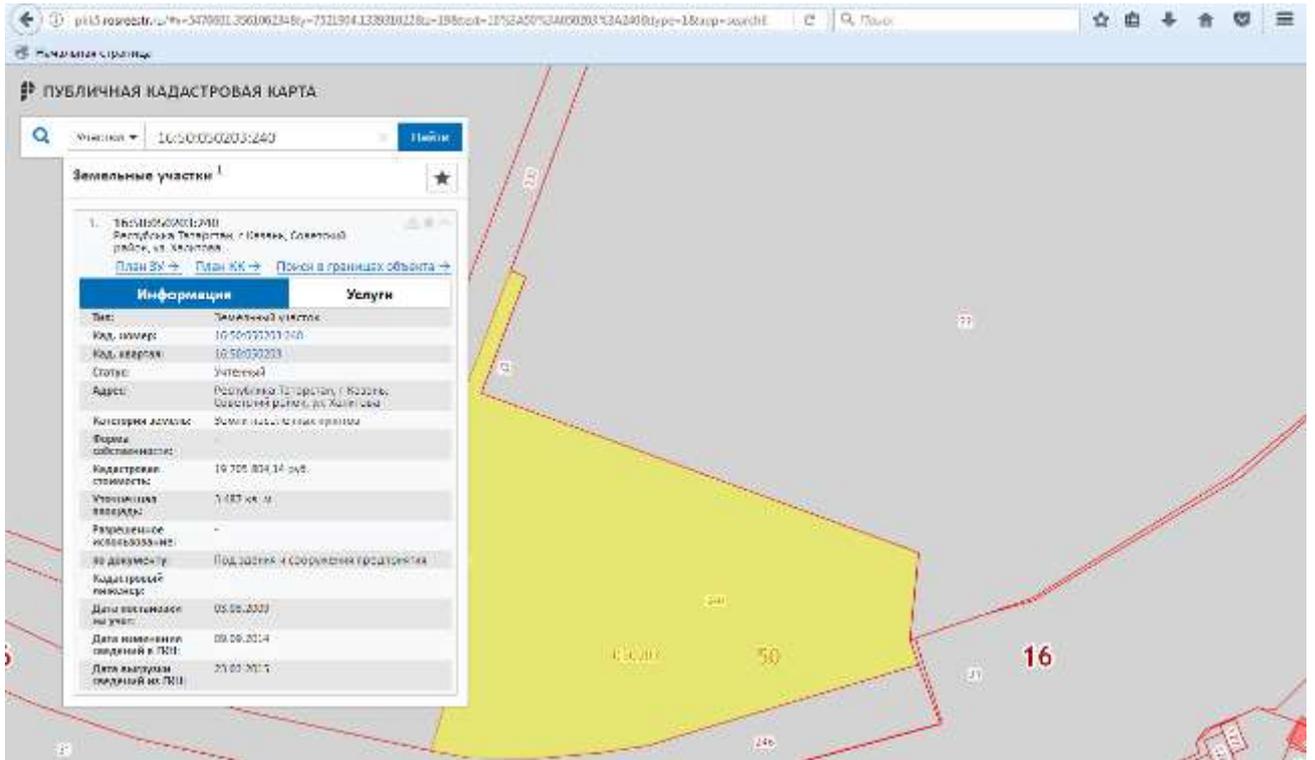
Данные интернет-сервисов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

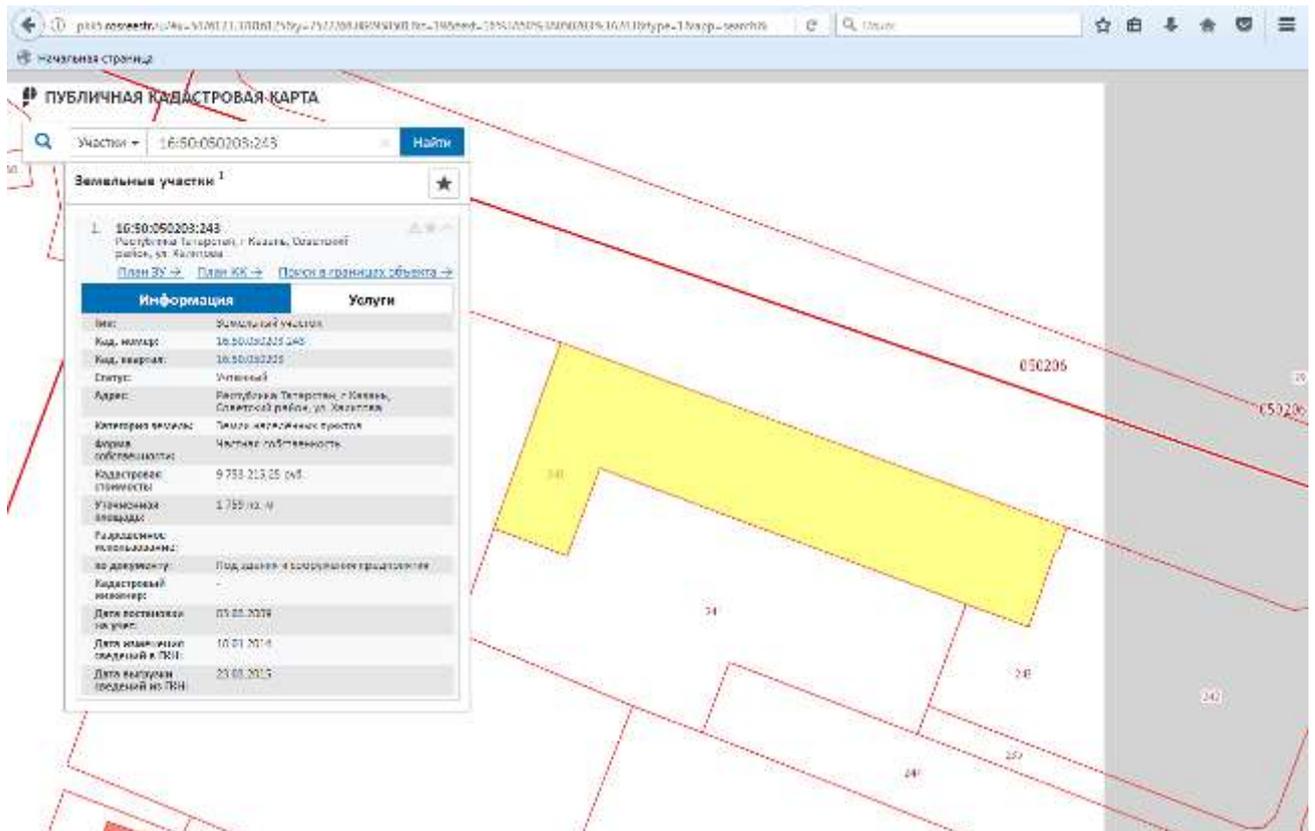
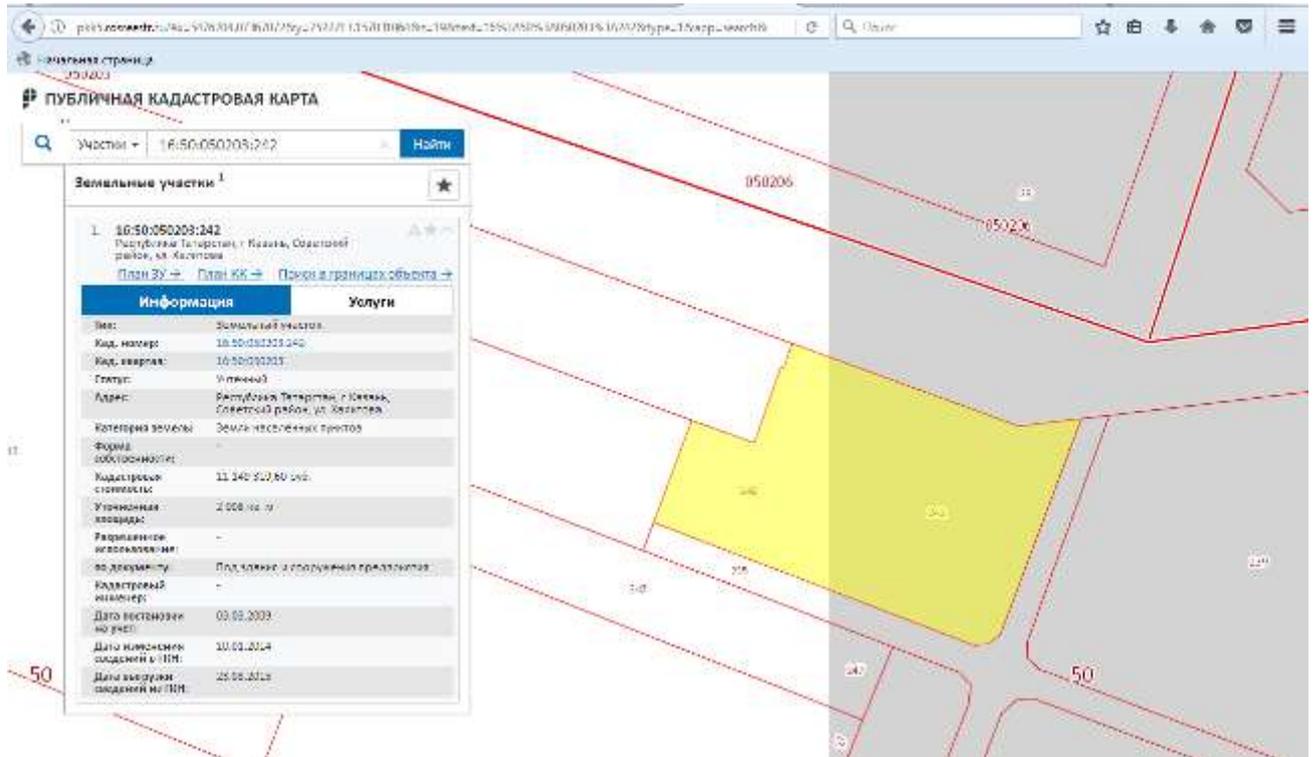
1. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:235, площадь 4793 кв.м
2. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:236, площадь 18917 кв.м
3. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:237, площадь 6764 кв.м
4. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:238, площадь 2890 кв.м
5. Земельный участок. Кад.№16:50:050203:239, площадь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

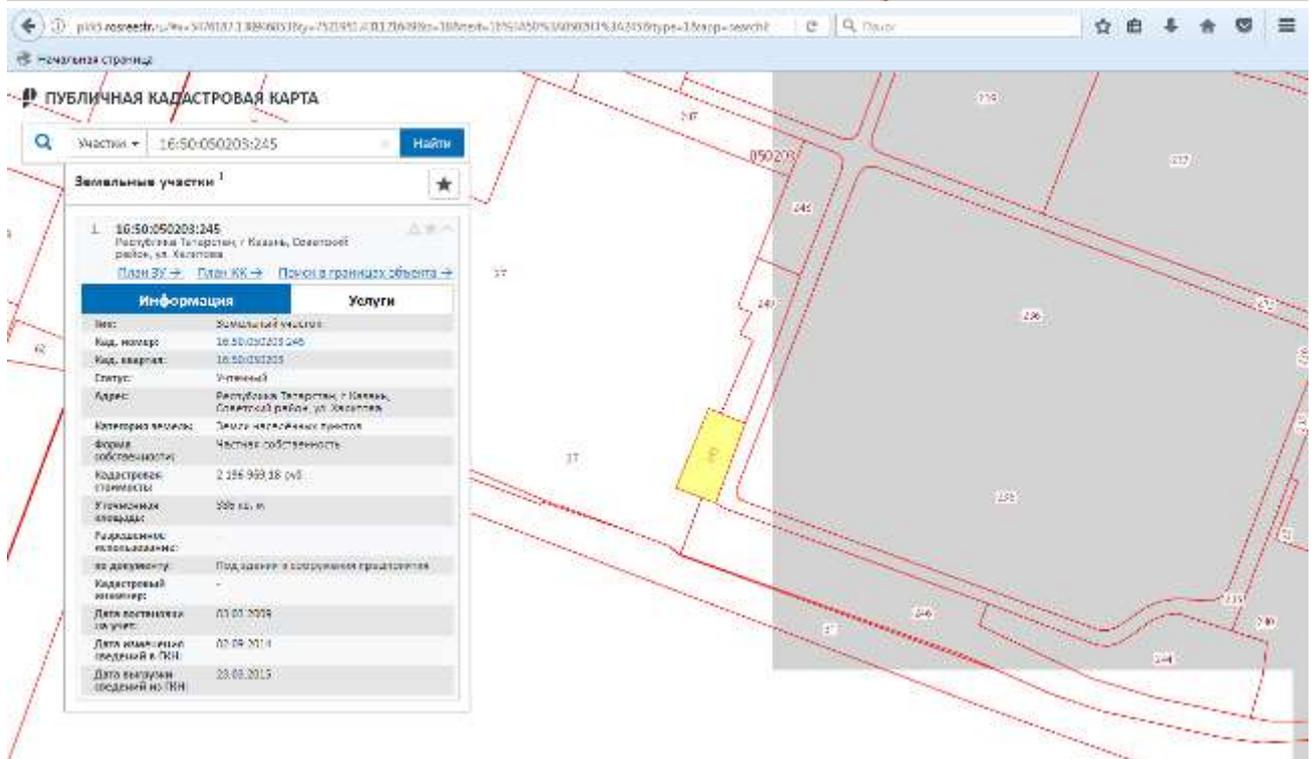
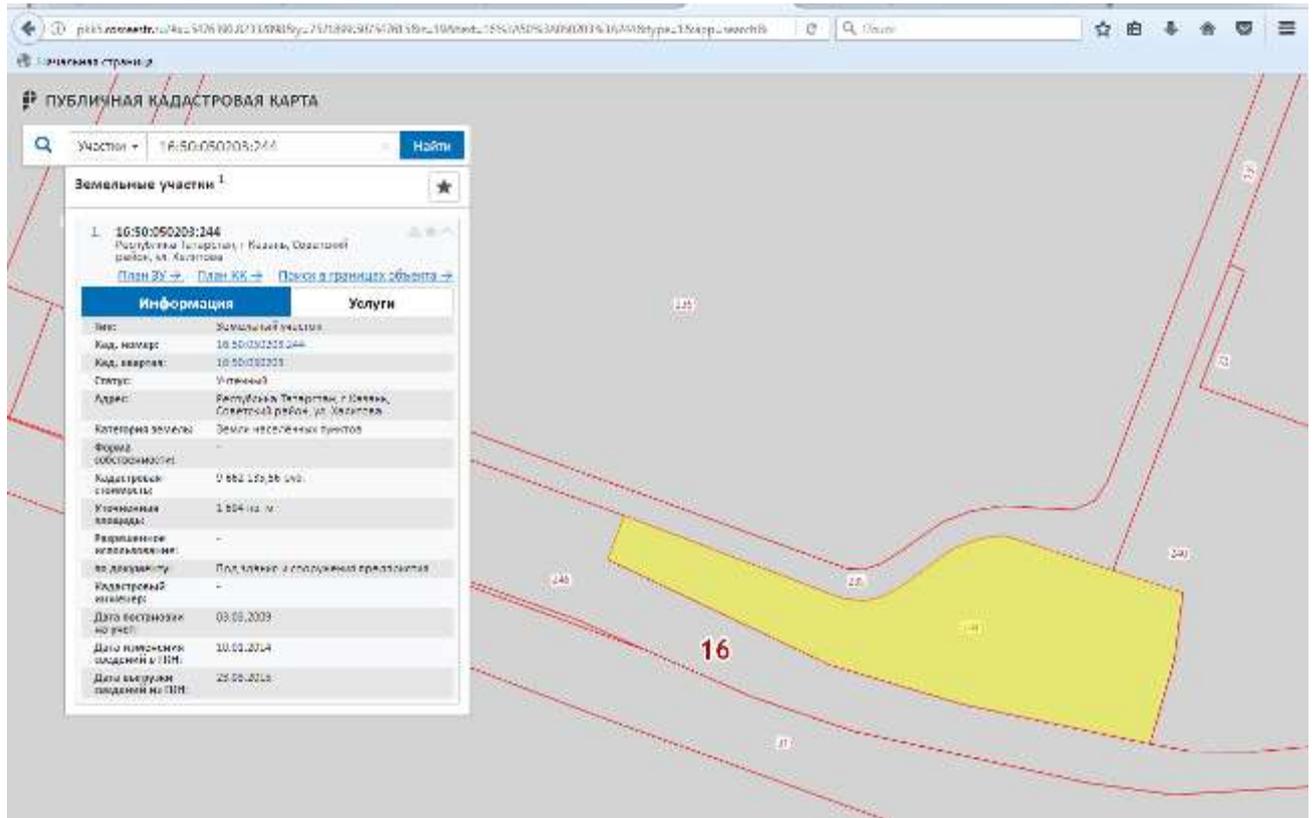


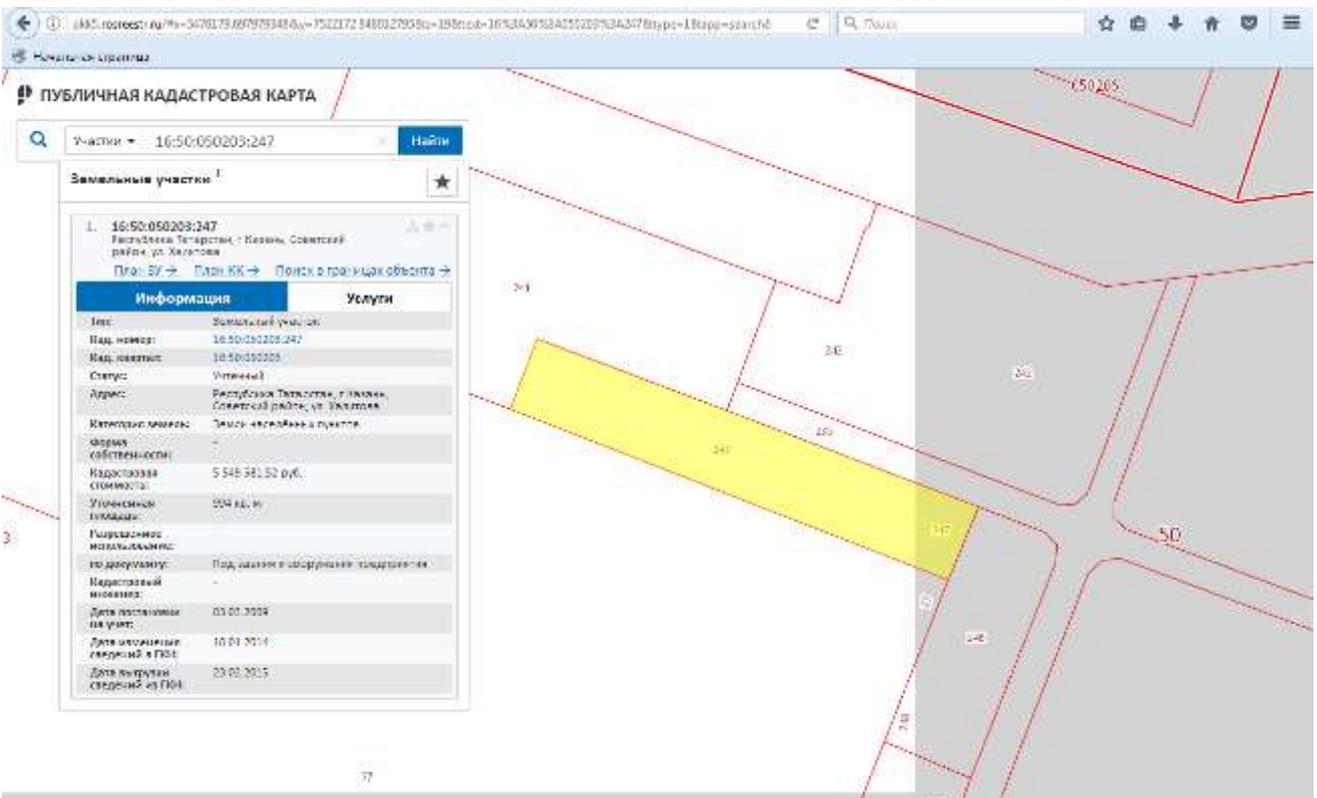
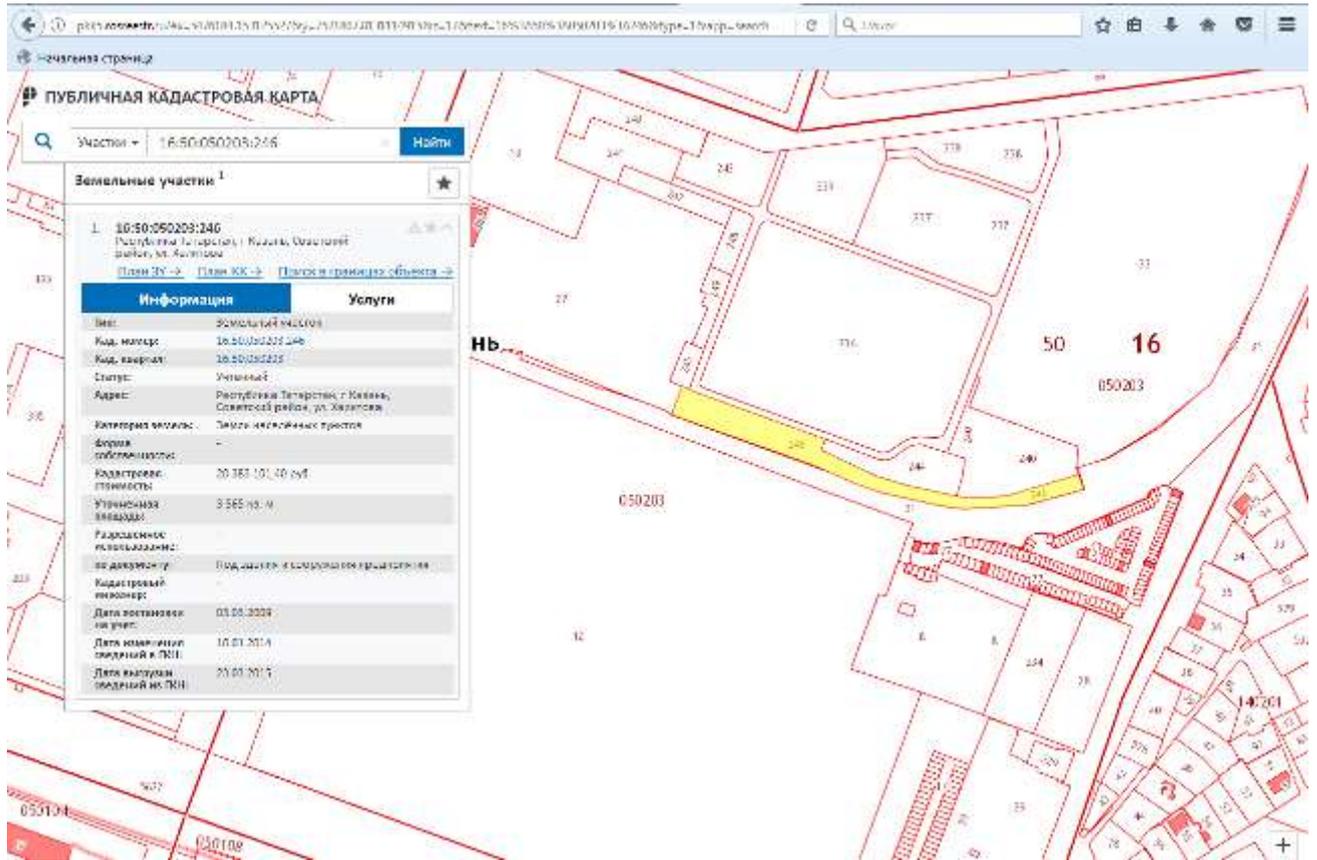














ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки: 16:50:050203:248

Земельные участки 1

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	16:50:050203:248
Кад. квартал:	16:50:050203
Статус:	Учтковый
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халитова
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	3 605 203,16 руб.
Уточненная площадь:	643 кв. м
Реализованное использование:	-
по документам:	Под здания и сооружения промышленного назначения
Кадастровый индекс:	-
Дата постановки на учет:	03.03.2009
Дата изменения сведений в ПИИ:	10.01.2014
Дата выгрузки сведений из ПИИ:	23.08.2015

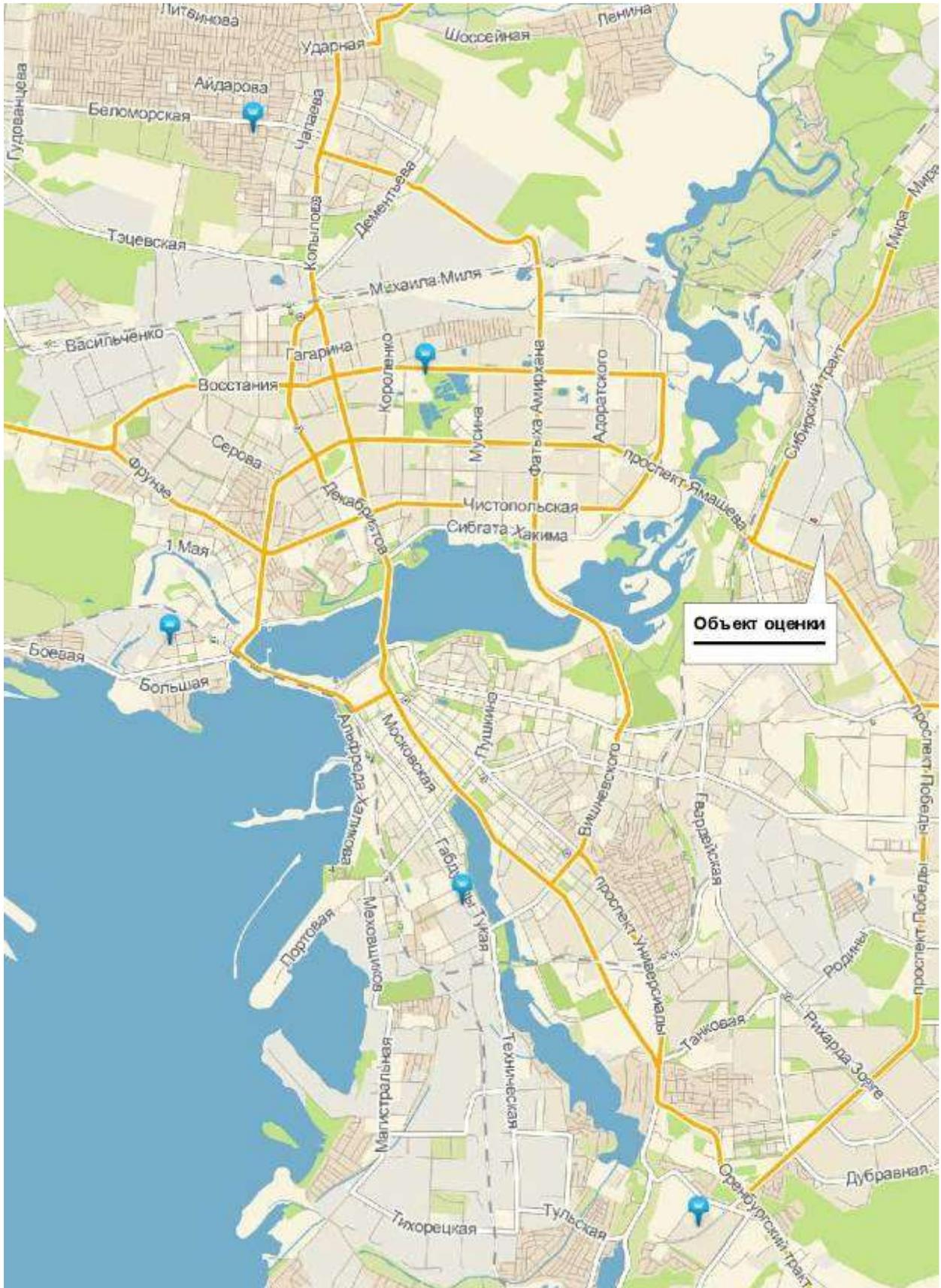
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки: 16:50:050203:248

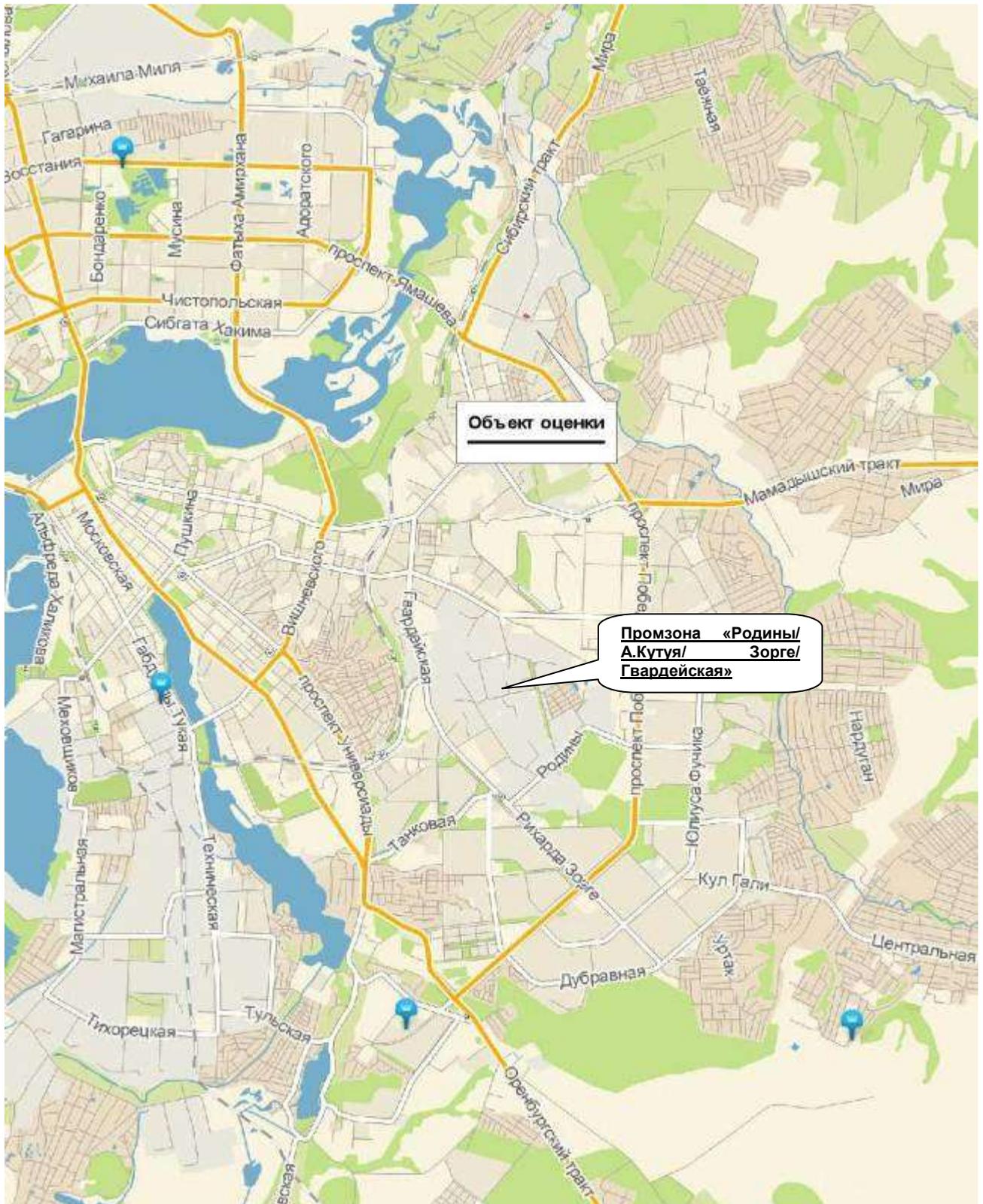
Земельные участки 2

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	16:50:050203:248
Кад. квартал:	16:50:050203
Статус:	Учтковый
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Халитова
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	5 214 825,08 руб.
Уточненная площадь:	887 кв. м
Реализованное использование:	-
по документам:	Под здания и сооружения промышленного назначения
Кадастровый индекс:	-
Дата постановки на учет:	03.03.2009
Дата изменения сведений в ПИИ:	10.01.2014
Дата выгрузки сведений из ПИИ:	23.03.2015

## 2.2. Расположение объекта оценки на карте



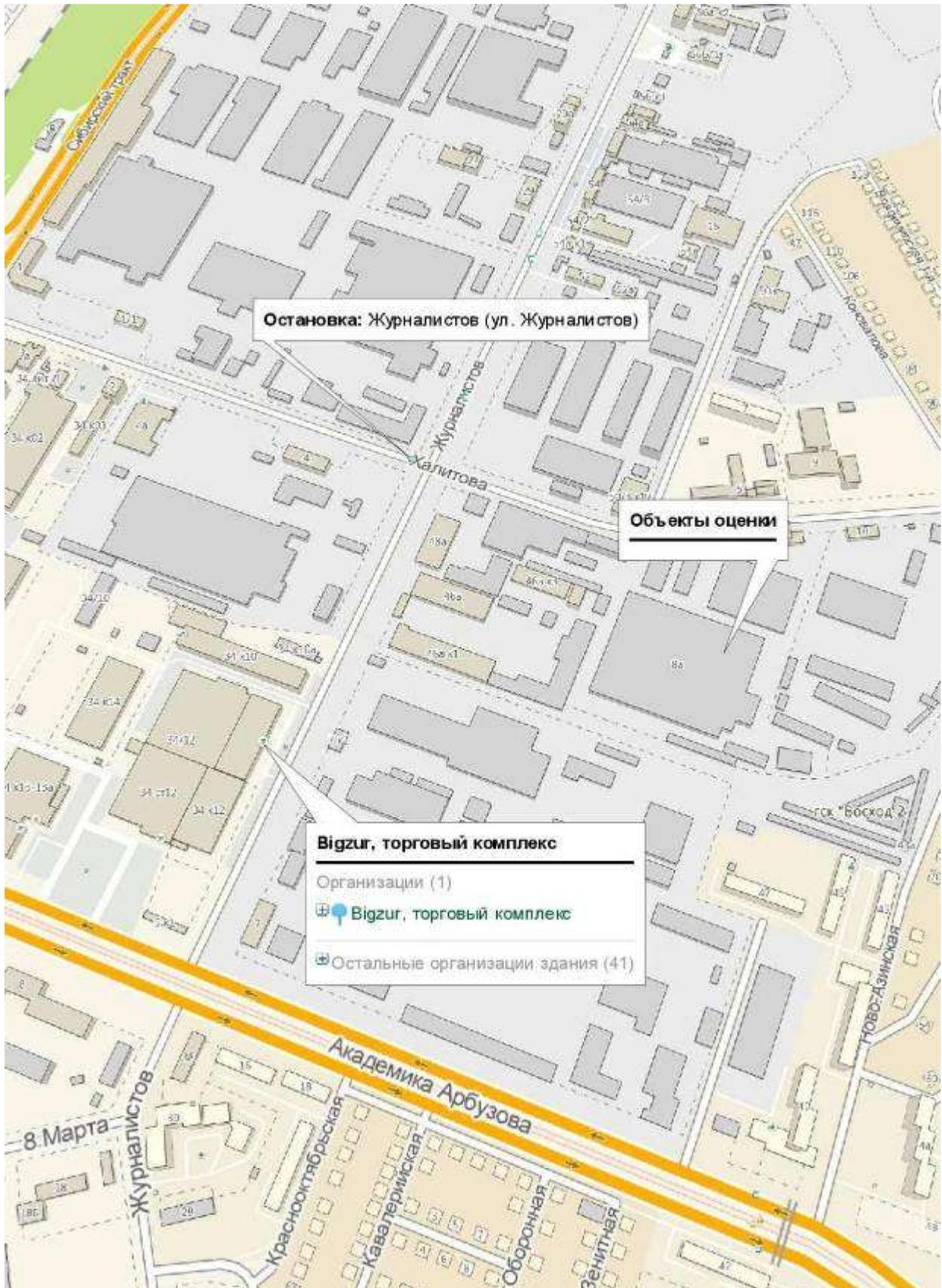
Источник: 2ГИС ([www.2gis.ru](http://www.2gis.ru)).



Источник: 2ГИС ([www.2gis.ru](http://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.





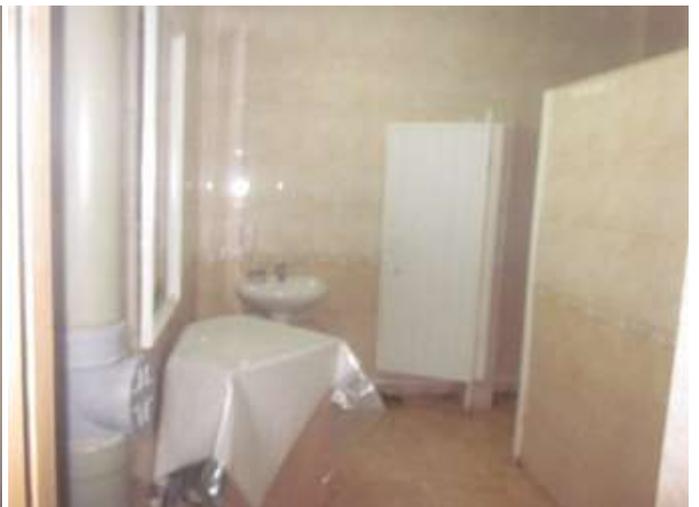
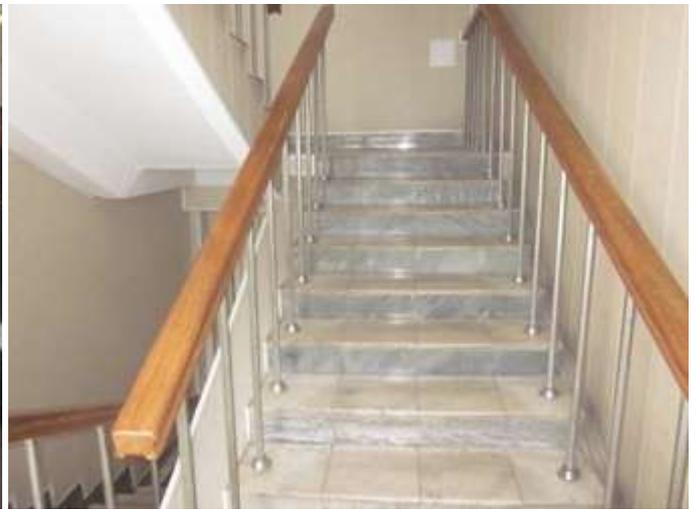
Источник: 2ГИС ([www.2gis.ru](http://www.2gis.ru)).

### 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**



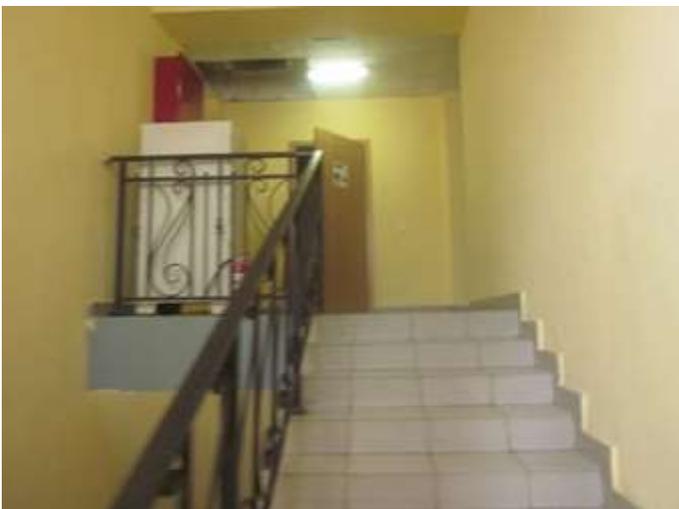
**Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8,  
лит. Ж, Г8**





**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, 2этажа №№ 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 зонных и экологическом 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**

<b>Фактор</b>	<b>Характеристика</b>	<b>Варианты использования</b>
<b>Законодательная разрешенность</b>	Практически любое	Нежилое
<b>Физическая осуществимость</b>	Практически любое.	Нежилое
<b>Финансовая осуществимость</b>	Осуществимо практически любое из возможных направлений	Нежилое
<b>Максимальная эффективность</b>	<p>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.</p> <p>Поэтому мы полагаем, что для производственно-складских объектов оптимальным станет производственное либо складское использование.</p> <p>А для административного здание – административное использование.</p>	<b>Административное, производство, склад</b>

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

**Результаты анализа наилучшего использования**

<b>№ п/п</b>	<b>Вариант использования объекта</b>	<b>Юридическая законность</b>	<b>Физическая возможность</b>	<b>Финансовая осуществимость</b>	<b>Вывод о наиболее эффективном использовании</b>
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. Картина экономики январь 2018 года (анализ внешних факторов, макроэкономика)**

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По

оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

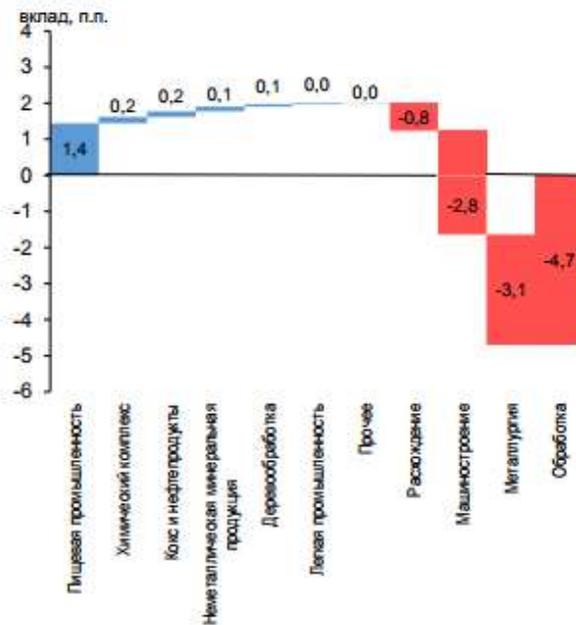
После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

### **Производственная активность**

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

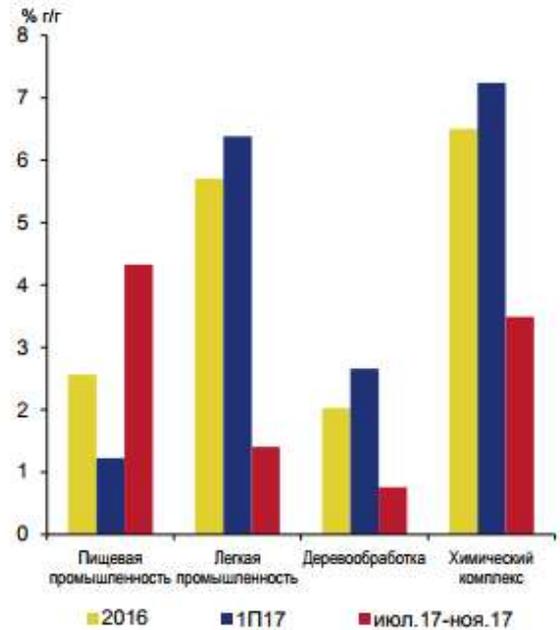
Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер (см. «Картину промышленности в ноябре 2017 года»).

**Рис. 1. Ноябрьский спад обрабатывающей промышленности локализован в узком круге отраслей**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 2. Рост в ряде несырьевых отраслей в последние месяцы несколько замедлился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе–сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

**Рис. 3. Динамика потребления электроэнергии указывает на нормализацию ситуации в промышленности**



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 4. Теплая погода в ноябре–декабре оказывала сдерживающее влияние на добычу газа**



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

**Таблица 1. Показатели производственной активности**

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016
<b>Промышленное производство</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
<b>Добыча полезных ископаемых</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
<b>Обрабатывающие производства</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
<b>Обеспечение эл/энергией, газом и паром</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

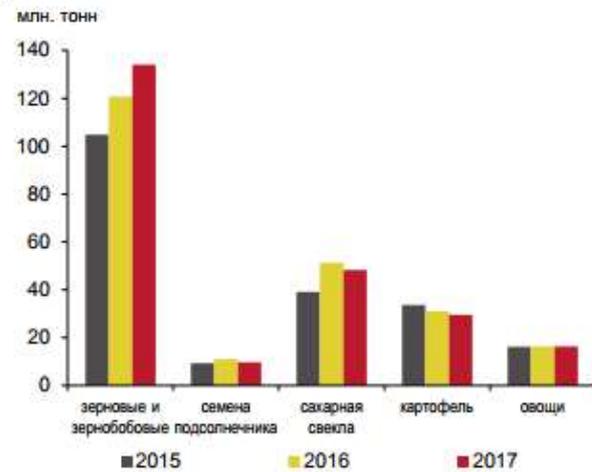
## О ситуации в сельском хозяйстве

В декабре Росстат подвел предварительные итоги уборочной кампании 2017 года. Основной вклад в рост производства продукции растениеводства в 2017 году внес рекордный урожай зерновых и зернобобовых (134,1 млн. тонн в весе после доработки), который превзошел как постсоветский максимум 2016 года (120,7 млн. тонн), так и исторический рекорд 1978 года. Вместе с тем производство других сельскохозяйственных культур снизилось из-за неблагоприятных погодных условий весной и летом текущего года. По предварительной оценке, сбор подсолнечника и сахарной свеклы в 2017 году сократился соответственно на 12,6 % и 6,1 % относительно уровня прошлого года. Снижение валового сбора картофеля на 4,9 % было обусловлено сокращением площадей посадок. Производство других овощей открытого и защищенного грунта осталось на уровне прошлого года.

Положительную динамику в 2017 году показали основные показатели деятельности животноводства. Так, производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий в январе–ноябре 2017 года выросло на 4,8% г/г, молока – на 0,9% г/г, яиц – на 3,0% г/г.

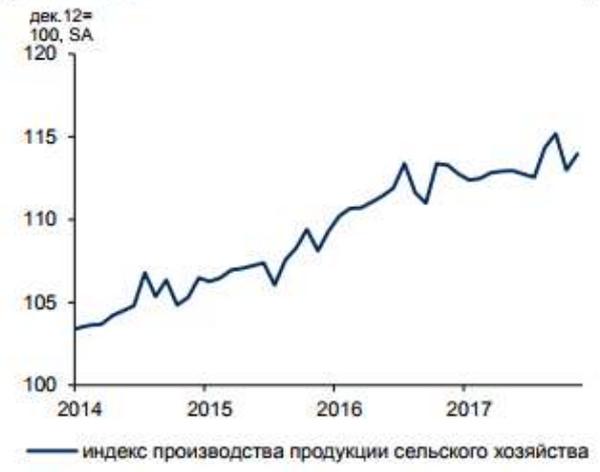
В результате за первые 11 месяцев 2017 года выпуск сельскохозяйственной продукции увеличился на 2,5% г/г (по сравнению с 4,8 % г/г в целом за 2016 год).

**Рис. 5. В 2017 году был собран рекордный урожай зерновых**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 6. ... что в совокупности с высокими показателями в животноводстве обеспечило рост выпуска в сельском хозяйстве**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

### Об оперативных индикаторах экономической активности

Оперативные индикаторы экономической активности достигли в 2017 году очень высоких значений.

Опросные показатели находятся на максимальных за 10 лет значениях.

Композитный индекс PMI в обрабатывающей промышленности и в секторе услуг в среднем за 2017 год составил 55,3, достигнув максимума с 2008 года. Наиболее активным был рост индекса в первые месяцы 2017 года (среднее значение в 1кв17 составило 56,7). Индекс ни разу с января 2016 года не опустился ниже порогового уровня 50. Таким образом, по оценке самих предприятий, ситуация непрерывно улучшалась в течение 23 месяцев.

Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом, показывал в целом сходную (хотя и более волатильную) динамику. Наиболее значимым было улучшение в январе 2017 года, а в 4кв17 индекс (с учетом коррекции на сезонность) вышел в область уверенных положительных значений, где в последний раз находился во втором полугодии 2012 года.

**Рис. 7. Индексы PMI – на максимальных с 2008 года уровнях**



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 8. Индекс предпринимательской уверенности впервые с 2012 года – в положительной области**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**«Жесткие» данные также свидетельствуют о значительном росте экономической активности в 2017 году.**

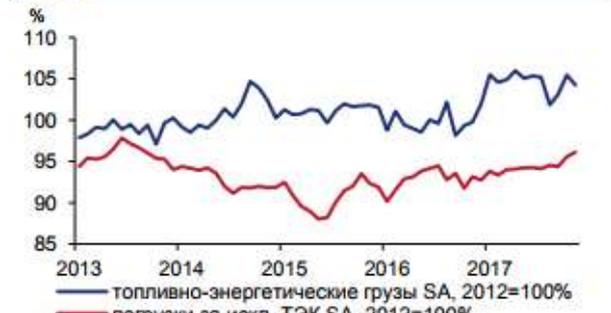
Рост потребления электроэнергии в 2017 году, по данным ЕЭС России, составил 1,3 % по сравнению с 1,8 % в 2016 году. В то же время с коррекцией на високосный 2016 год рост потребления электроэнергии в 2017 году ускорился до 1,7 % по сравнению с 1,1 % годом ранее. Влияние температурного фактора было близко к нейтральному: в среднем за 2017 год температура сложилась приблизительно на уровне предыдущего года (в январе–сентябре температура была преимущественно ниже, чем в 2016 году, в октябре–декабре в среднем – существенно выше).

**Рис. 9. Потребление электроэнергии с коррекцией на температурный, сезонный и календарный фактор**



Источник: ЕЭС России, расчеты Минэкономразвития России

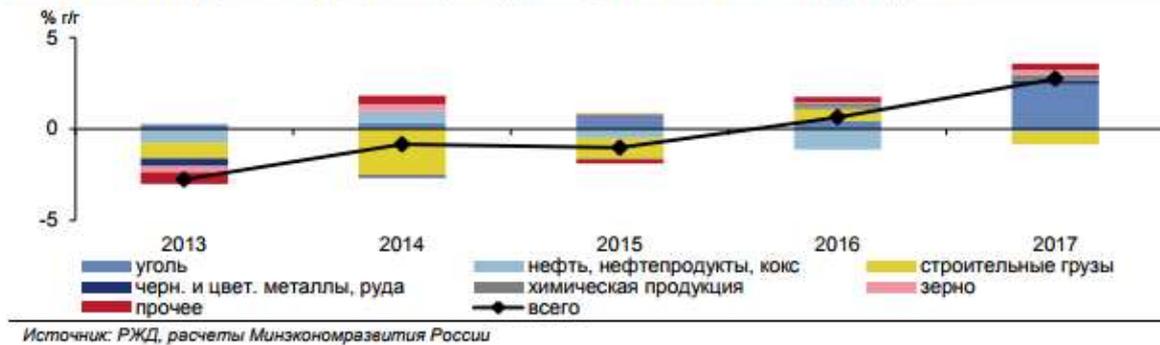
**Рис. 10. Грузооборот железнодорожного транспорта показывает устойчивую тенденцию к росту**



Источник: ЕЭС России, расчеты Минэкономразвития России

Темп роста перевозок грузов железнодорожным транспортом за 2017 год составил 3,2 %. Основной вклад в рост показателя внесли перевозки угля (+2,4 п.п.), что было связано в первую очередь с ростом экспортных поставок. Рост погрузки грузов, за исключением топливно-энергетических, составил 1,7 % в 2017 году. Вместе с тем динамика изменений в товарной структуре перевозимых грузов отражает отсутствие роста в некоторых видах деятельности. Например, сокращение погрузки строительных грузов является отражением низкого уровня экономической активности в строительном секторе.

Рис. 11. Рост погрузки на ж/д транспорте происходил почти по всем видам грузов



Рост пассажиро- и грузооборота авиации также свидетельствует об увеличении экономической активности в транспорте. По данным Росавиации, темп роста пассажирооборота составил 20,7 % в январе–ноябре 2017 года по отношению к соответствующему периоду предыдущего года после снижения на 5,0 % в 2016 году. При этом внутренние авиаперевозки пассажиров в январе–ноябре 2017 г. увеличились на 10 % г/г (после роста на 4,9 % в 2016 г.), а международные – на 31 % г/г в январе-ноябре 2017 г. после падения на 12,7 % г/г в 2016 году.

Рис. 12. В 2017 году происходил рекордный рост авиаперевозок...

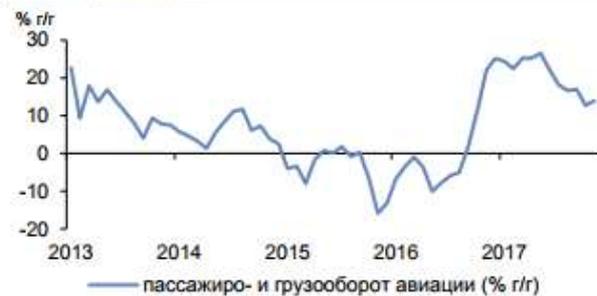


Рис. 13... который был особенно выражен на международных направлениях

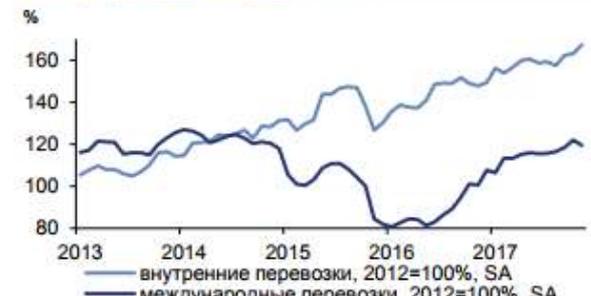


Таблица 2. Оперативные индикаторы экономической активности

	2017	среднее значение за 2002–2016 гг	2017 – максимум с какого года
PMI: обрабатывающая промышленность	52,0	51,1	2008
PMI: услуги	55,7	54,8	2008
PMI: композитный	55,3	54,1	2008
Индекс предпринимательской уверенности: обрабатывающая промышленность (п.п.)	-0,2	-3,4 <sup>1)</sup>	2009
Потребление электроэнергии (% г/г)	1,3	1,4	2016
Погрузки грузов на ж/д транспорте (% г/г)	3,2	-0,5 <sup>2)</sup>	2011
Продажи легковых автомобилей (% г/г)	11,9	-4,0 <sup>3)</sup>	2012
Авиаперевозки пассажиров (% г/г)	20,8 <sup>4)</sup>	9,4	2011
ВВП (% г/г)	-	3,5	

<sup>1)</sup>среднее значение с 2005 г. <sup>2)</sup>среднее значение с 2007 г. <sup>3)</sup>среднее значение с 2009 года <sup>4)</sup>данные за январь–ноябрь 2017 г.

Источник: Росстат, РЖД, расчеты Минэкономразвития России

## Рынок труда

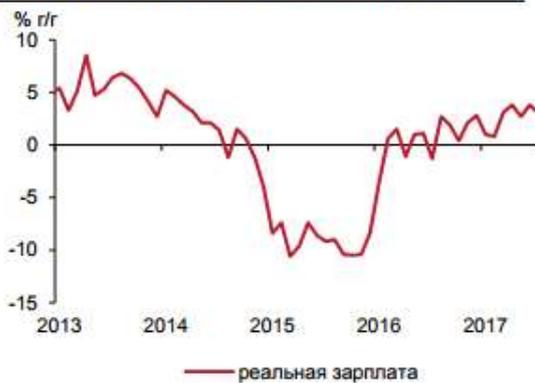
Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением

динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

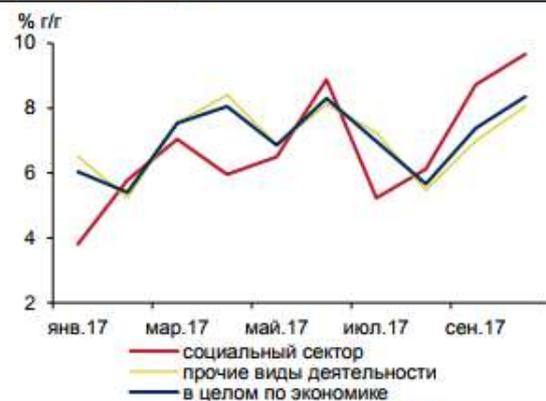
Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура)<sup>5</sup>. Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Рис. 20. Темп роста реальной заработной платы обновил локальный максимум...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 21. ... на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 5. Показатели рынка труда

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	5,4	5,4	3,1	4,3	3,4	1,8	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,6	0,6		1,0				
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	8,0	8,3	6,6	7,4	7,7	6,5	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,7	1,0		1,2				
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-0,3	-1,7	-0,8	-0,4	-2,9	-0,6	-5,8	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,3	-1,2		1,3				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,7	0,0	-1,9	-0,6	-0,1	-2,2	1,4	-4,8	-1,2

<sup>5</sup> Официальная статистика не содержит в явном виде данных об оплате труда в частном и государственном секторе.

(продолжение Таблицы 5)

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
<b>Численность рабочей силы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,6	-0,3	-1,0	-0,6	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	-	76,2	-	-		
<b>Численность занятых</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,4	0,0	-0,8	-0,4	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,1	72,3	72,3	-	72,1	-	-		
<b>Численность безработных</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-5,5	-5,9	-5,5	-5,0	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	4,0	3,9	3,9	-	4,0	-	-		
<b>Уровень занятости</b>									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,5	65,6	65,6	65,3	65,5	65,3	65,6	65,7	65,3
<b>Уровень безработицы</b>									
в % к рабочей силе /SA	5,2/5,2	5,1/5,1	5,1/5,2	5,0/5,3	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

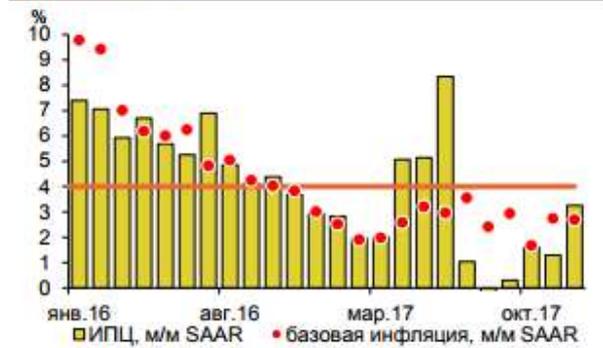
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

**Рис. 22. Монетарная инфляция остается пониженной**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 23. В 2017 году наибольший вклад в инфляцию внесли услуги**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В декабре потребительская инфляция ускорилась в помесечном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре).

Вместе с тем динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, свидетельствует о сохранении пониженного инфляционного давления в российской экономике. Монетарная инфляция<sup>6</sup> в помесечном выражении с коррекцией на сезонность в декабре сохранилась на уровне ноября (0,2 % м/м SA). Годовые темпы монетарной инфляции также не изменились (2,6 % г/г, 2,7 % м/м SAAR) и остаются существенно ниже целевого ориентира Банка России (4 %). Последний раз этот показатель превысил целевой уровень в 4% в октябре 2016 года.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4–0,5 % м/м, в годовом выражении – 2,3–2,5 % г/г.

**Таблица 6. Индикаторы инфляции**

	дек.17	ноя.17	окт.17	сен.17	2016	2015	2014
<b>Индекс потребительских цен</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,7	3,0	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,1	0,1	0,0	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,1	1,6	2,0	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	-0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	-0,2	0,0	-0,3	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,8	3,1	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	4,2	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	-0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
<b>Базовый индекс потребительских цен (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,5	2,8	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,6	2,7	2,9	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## Банковский сектор

В ноябре–декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета. Ликвидность поступала в банковский сектор и в результате реализации Банком России мер по повышению финансовой устойчивости кредитных организаций. Приток средств в банковскую систему по счетам расширенного правительства за период с начала 2017 г. составил 3,7 трлн. руб., из которых 1,8 трлн. руб. пришлось на декабрь.

Одновременно продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц достиг в ноябре 12,9 % 3mma SAAR после 10–11 % в предыдущие месяцы. Темп роста депозитов физических лиц тоже ускорился до 7,5 % 3mma SAAR в ноябре после 5–6 % в предыдущие месяцы.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставки по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года снизились с 6,8 % в сентябре до 6,3 % в октябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до 1 года снизились с 10,0 % в сентябре до 9,8 % в октябре, на срок свыше 1 года – с 10,2 % до 9,8 %.

**Рис. 24. Устойчивый приток средств на депозиты в банках продолжился...**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 25. ... как и снижение ставок по банковским операциям**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Снижение долгосрочных доходностей ОФЗ приостановилось. Главным образом это обусловлено тем, что в ожидания участников рынка уже заложено снижение на длинном горизонте ключевой ставки Банка России до озвученных регулятором среднесрочных ориентиров. Другим фактором, сдерживающим снижение ставок на длинном конце кривой доходности, вероятно, стало некоторое снижение интереса нерезидентов к государственным ценным бумагам. Так, за октябрь доля нерезидентов в ОФЗ снизилась с 33,2 % до 32,7 %. По предварительным данным Банка России, в ноябре спрос иностранных инвесторов на ОФЗ был ниже, чем в октябре.

Динамика показателей кредитной активности была позитивной. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в ноябре увеличился на 2,6 % г/г после 1,9 % г/г в октябре с исключением валютной переоценки. Сокращение кредитов нефинансовым организациям по отношению к соответствующему периоду предыдущего года замедлилось до -0,5 % г/г после -0,9 % г/г в предыдущем месяце. В терминах последовательных приростов корпоративный кредитный портфель в ноябре увеличился на 0,3 % м/м после нулевого роста в октябре. По сопоставимому кругу кредитных организаций прирост с начала года составил 3,2 % (без учета сопоставимого круга – рост на 1,3 %). Таким образом, в финансово устойчивом сегменте банковского сектора наблюдается последовательное увеличение кредитного портфеля, что в дальнейшем должно оказать поддержку экономическому росту.

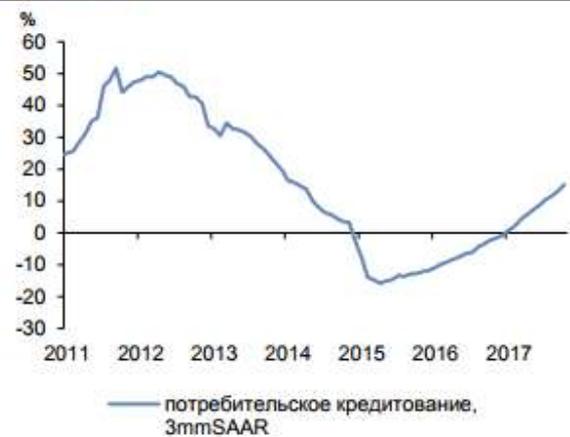
Годовой темп роста портфеля жилищных кредитов в ноябре составил 11,7 % г/г (после 13,1 % г/г в октябре). Рост потребительских кредитов (за исключением жилищных) ускорился до 8,1 % г/г в ноябре (7,9 % г/г месяцем ранее). Темп роста потребительских кредитов за январь–ноябрь составил 2,2 % г/г. Вместе с тем аннуализированный темп роста за скользящие 3 месяца с учетом коррекции на сезонность превысил в ноябре 17 %. Данные темпы роста существенно превышают темп роста номинальных заработных плат, что говорит об их неустойчивости.

**Рис. 26. Кредитная активность показала позитивную динамику**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 27. Последовательные темпы прироста потребительского кредитования стремительно ускоряются**



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

**Таблица 7. Показатели банковского сектора**

	ноя.17	окт.17	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	8,25	8,25	8,5	8,5	8,5	9,0	9,0	9,8	10,0
<b>Процентные ставки, % годовых</b>									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,8	11,0	10,2	10,2	10,4	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,9	11,2	10,5	10,1	10,6	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,3	7,1	6,8	6,8	6,9	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	2,6	1,9	-0,5	1,4	2,3	1,0	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	11,7	13,1	11,6	12,6	13,9	12,3	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*	8,1	7,9	0,9	4,8	5,9	4,8	1,0	-3,0	-9,4
Кредиты организациям, % г/г*	-0,5	-1,0	-2,4	-1,0	-0,4	-1,3	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		70,3	25,6	41,2	45,0	39,3	32,5	3,2	29,9

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России  
\* с исключением валютной переоценки

Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201815011>

### 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.Шляпина, 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-ноябрь 2017 года

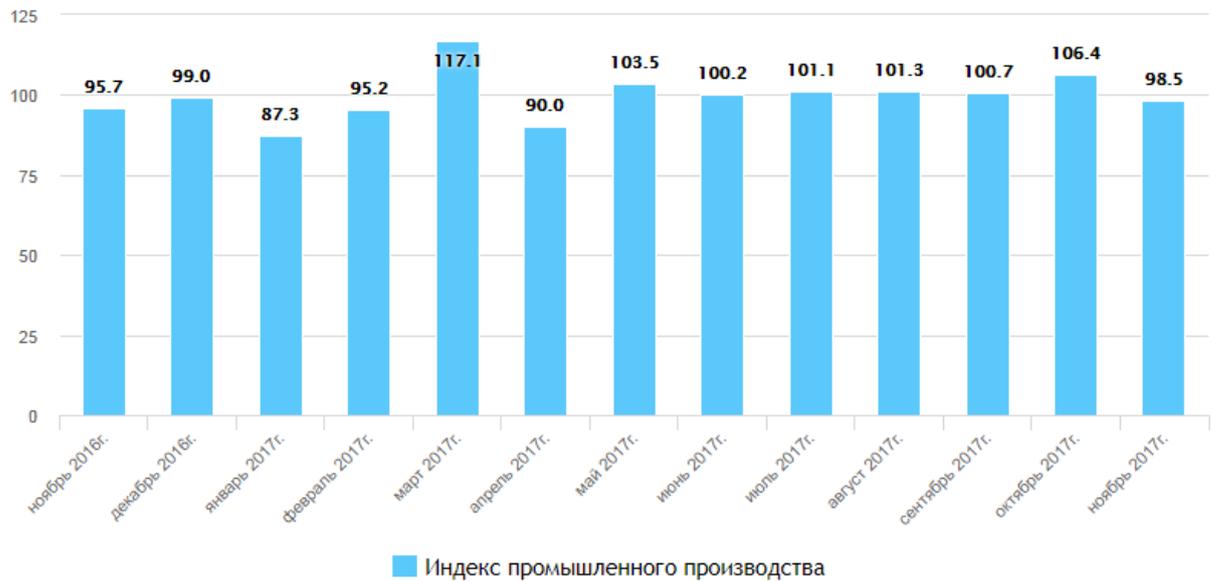
#### Основные макроэкономические показатели в январе-ноябре 2017 г.

	В январе-ноябре 2017 года	В % к январю-ноябрю 2016 года
Индекс промышленного производства, %	102,0	102,0
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства, млн. руб.	2 014 879,5	113,0
Оборот организаций, млн. руб.	5 495 019,8	112,4
Продукция сельского хозяйства, млн. руб.	242 166,4	104,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	244 926,5	99,1
Ввод жилья, тыс. кв. м.	2 065,6	101,1
Грузооборот автотранспорта, млн. ткм	3 559,9	100,9
Оборот розничной торговли, млн. руб.	760 402,2	102,8
Объем платных услуг населению, млн руб.	250 725,4	99,4
Индекс потребительских цен	102,9	102,9
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 число следующего месяца, млн. руб.	12,2	110,7
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел.	11,5	83,4

Индекс промышленного производства, Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства до 2017г. - по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Начиная с января 2017г. - по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром;

кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

### Индекс промышленного производства в % к предыдущему месяцу\*



### Индекс промышленного производства по видам деятельности\* в январе-ноябре 2017 года в % к январю-ноябрю 2016 года

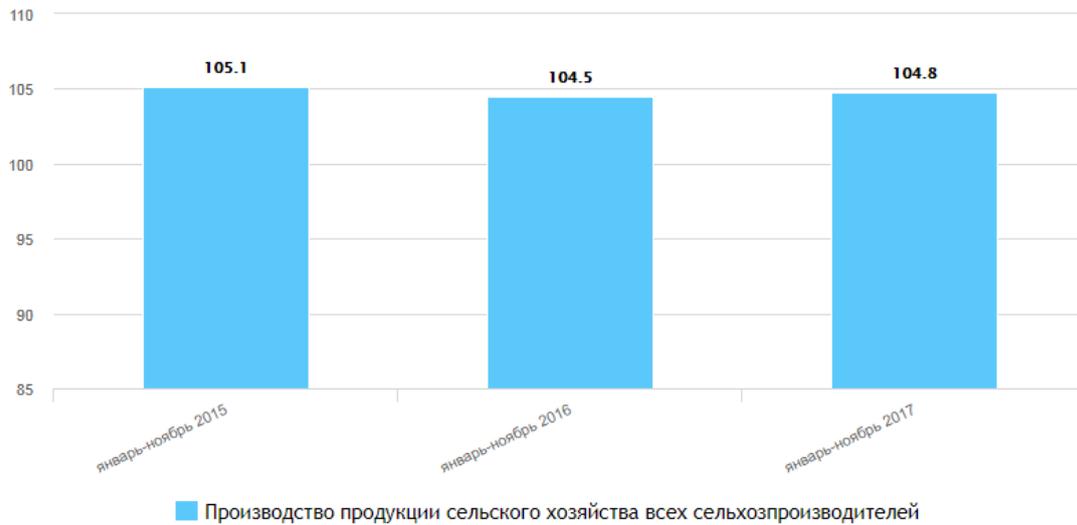
	В % к январю-ноябрю 2016 года
<b>В целом по РТ</b>	<b>102,0</b>
Добыча полезных ископаемых – всего	101,5
Добыча сырой нефти и природного газа	101,5
Добыча прочих полезных ископаемых	113,3
Обработывающие производства	102,4
Производство пищевых продуктов	107,3
Производство напитков	95,9
Производство текстильных изделий	88,3
Производство одежды	96,7
Производство кожи и изделий из кожи	101,4
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	111,5



Производство кокса и нефтепродуктов	93,0
Производство химических веществ и химических продуктов	104,1
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	100,3
Производство резиновых и пластмассовых изделий	102,5
производство резиновых изделий	110,5
производство изделий из пластмасс	100,0
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	96,7
Производство металлургическое	93,7
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	84,6
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	139,5
Производство электрического оборудования	93,4
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	105,5
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	117,3
Производство прочих транспортных средств и оборудования	102,1
Производство мебели	104,3
Производство прочих готовых изделий	52,2
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	101,5
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	104,1

\* - До 2017г. - по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Начиная с января 2017г. - по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

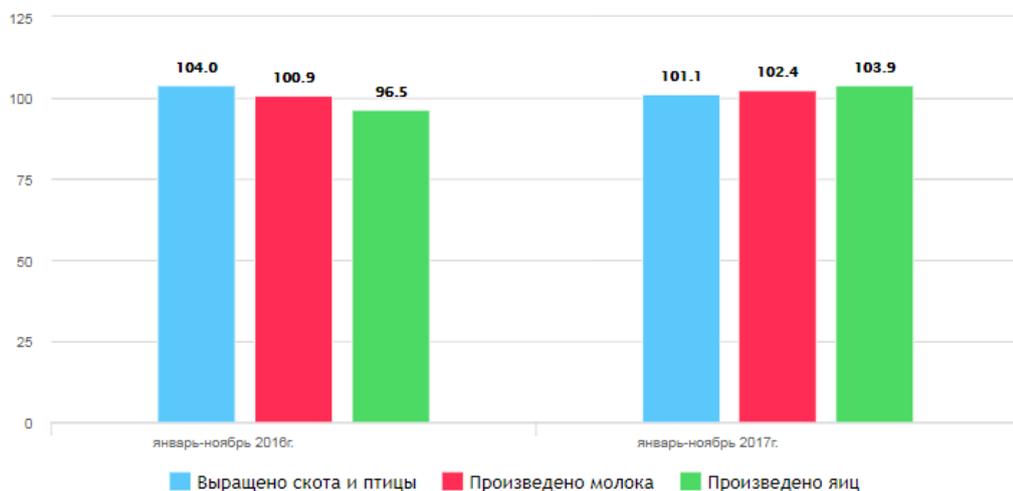
**Динамика производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей нарастающим итогом с начала года, в % к соответствующему периоду прошлых лет**



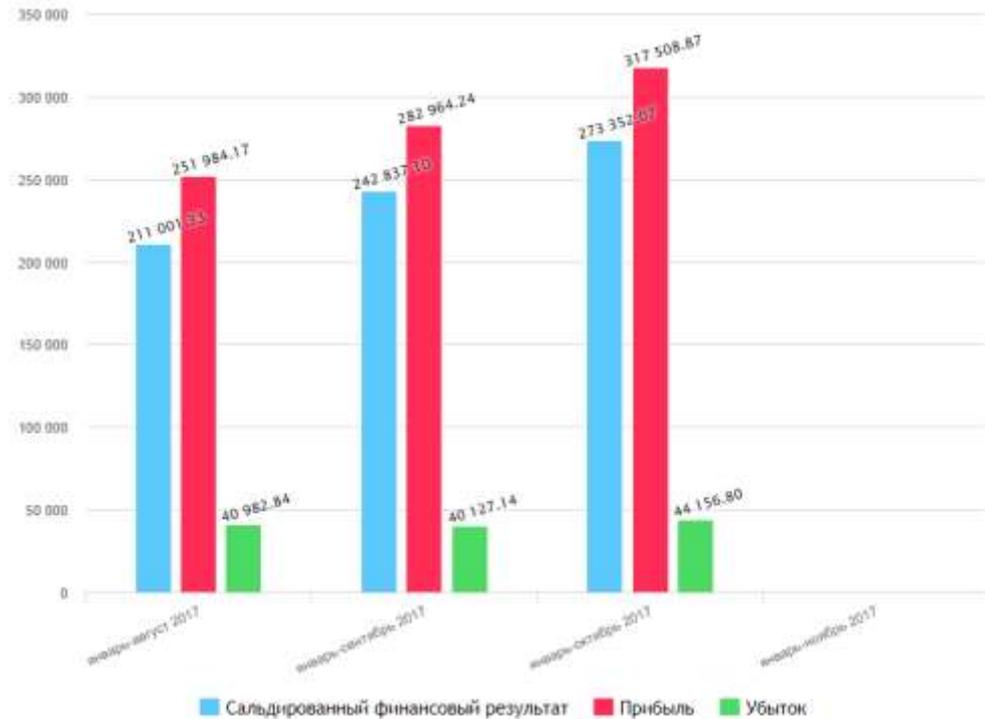
**Производство основных видов продукции животноводства в январе-ноябре 2017 года**

Мясо (скот и птица в живом весе), тыс. т.	423,8
Молоко, тыс. т.	1 680,2
Яйца, млн.шт	1 101,1

**Производство основных видов продукции животноводства в январе-ноябре 2016 и 2017 годов в % к аналогичному периоду прошлого года.**



**Сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий, организаций и его составляющие, млн.руб. (нарастающим итогом с начала года)**



**Изменение доли убыточных предприятий нарастающим итогом с начала года, в %**



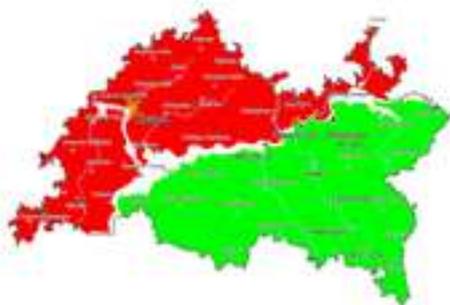
Источник

информации:

[https://ias.tatar.ru/ipad/open\\_rt\\_view.php?id=28317](https://ias.tatar.ru/ipad/open_rt_view.php?id=28317)

## Рейтинг социально-экономического развития муниципальных образований Республики

### Татарстан за январь–ноябрь 2017 года



Министерством экономики Республики Татарстан подготовлен ежемесячный рейтинг социально-экономического развития муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан за январь–ноябрь 2017 года.

В общем рейтинге за январь – ноябрь 2017 года лидирующие позиции заняли г.Казань (1 место), Альметьевский (2 место) и Нижнекамский (3 место) муниципальные районы.

За январь–ноябрь 2017 года наибольшего изменения места в рейтинге достиг Черемшанский (+3 позиции) муниципальный район. Данные изменения обусловлены снижением уровня зарегистрированной безработицы и т. д.

Ухудшились положения в рейтинге Спасского (–5 позиций) и Менделеевского (–4 позиции) муниципальных районов. Данные ухудшения обусловлены снижением общей площади жилых домов, введенных в эксплуатацию, увеличением уровня зарегистрированной безработицы и т. д.

В расчете на душу населения объем отгруженной продукции в среднем по республике составил 518,60 тыс. рублей, среди муниципальных образований республики наиболее высокие результаты по этому показателю в Альметьевском (2914,29 тыс. рублей), Нижнекамском (1549,24 тыс. рублей) и Елабужском (1314,38 тыс. рублей) муниципальных районах.

По состоянию на 1 декабря 2017 года уровень зарегистрированной безработицы в республике составил 0,56%. В 25 муниципальных образованиях данный показатель ниже среднереспубликанского значения. Наименьший уровень безработицы зарегистрирован в Лаишевском (0,11%), Актанышском (0,25%) и Верхнеуслонском (0,28%) муниципальных районах. Наибольший – в Бавлинском (1,06 %), Нижнекамском (0,93%) и Елабужском (0,9%) муниципальных районах.

За январь–ноябрь 2017 года в Республике Татарстан введено в эксплуатацию 0,532 кв.метров общей площади жилья в расчете на душу населения. Наибольшая площадь жилья на душу населения введена в Пестречинском (4,108 кв.метров), Лаишевском (2,274 кв.метров) и Тукаевском (1,857 кв.метров) муниципальных районах.

**Источник информации:** <http://mert.tatarstan.ru/rus/index.htm/news/1092620.htm>

### 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	39-100	9-18



	(макс.100)*	(макс.150)*	(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 (макс.1300)*	100-250
Советский	450-700	500-1000 (макс.1300)*	130-250 (макс.400)*

\*информация по единичным сделкам

макс. – максимальная цена

### Мониторинг цен на земельные участки коммерческого использования в г. Казани

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

\*информация по единичным сделкам

макс. – максимальная цена

**Источник информации:** Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2017 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

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{00}$  – площадь объекта оценки;

$x_A$  – площадь аналога.

- **Обеспеченность железнодорожной веткой.** Стоимость 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

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

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

$x_A$  – площадь аналога.

- **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	<a href="https://www.beboss.ru/kn/kzn/2151928">https://www.beboss.ru/kn/kzn/2151928</a>
2	ул. Халитова, 15	180 000 000	3 409,0	52 801	12 867	Все коммуникации	Хорошее	Есть	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv.m_848861728">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv.m_848861728</a>
3	ул.Тракторная	33 500 000	2 960,0	11 318	нет данных	частично	Хорошее	Нет	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2960_m_1034726971">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2960_m_1034726971</a>
4	ул.Крутовская	30 499 000	1 062,2	28 713	8 230	частично	Удовл.	Нет	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvo_1062.2_m_565065408">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvo_1062.2_m_565065408</a>
5	ул. Бухарская д. 4а	100 000 000	3 134,0	31 908	6 000	АБК -все коммуникации, склады -эл-во	Удовл.	Нет	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-180650937">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-180650937</a>
6	ул.Короленко, 120д	150 000 000	6 000,0	25 000	10 000	Все коммуникации	Хорошее	Нет	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoy_kompleks_6000_m_21_million_god_1526938986">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoy_kompleks_6000_m_21_million_god_1526938986</a>
7	ул. Юлиуса Фучика	43 000 000	3 200,0	13 438	60 000	Все коммуникации	хорошее	Нет	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/baza_6_ga_3200_kv_1373295091">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/baza_6_ga_3200_kv_1373295091</a>
8	ул. Учительская,10	130 000 000	5 000,0	26 000	22 853	Все коммуникации	Хорошее	Есть	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_1083502349">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_1083502349</a>
9	ул. Кулагина д 5	160 000 000	8 072,0	19 822	24 260	Все коммуникации	удовл.	Нет	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8072_m_718329406">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/skladskoe_pomeschenie_8072_m_718329406</a>
10	ул.Магистральная д.50	14 000 000	1 305,0	10 728	8 000	частично	удовл.	Нет	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_1305_m_na_0.8_ga_863618970">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_1305_m_na_0.8_ga_863618970</a>
11	ул.Тэцевская д.191	75 000 000	3 638,0	20 616	9 689	есть	удовл.	Нет	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3638_m_864221064">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3638_m_864221064</a>
12	ул. Липатова, 1	60 000 000	5 825,3	10 300	11 650	есть	удовл.	есть	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/promploschadka_5825.5_m_kazan_skiiv_hlebozavod_7_1366543545">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/promploschadka_5825.5_m_kazan_skiiv_hlebozavod_7_1366543545</a>
13	ул.Техническая д.23А	110 000 000	4 361,0	25 224	3 500	есть	удовл.	рядом	<a href="http://kazan.cian.ru/sale/commercial/14601478/">http://kazan.cian.ru/sale/commercial/14601478/</a>
14	ул. Гвардейская	34 000 000	6 700	5 075	8 400	есть	хорошая	есть	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvo_6700_m_1153941990">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvo_6700_m_1153941990</a>
15	ул. Алебастровая, 11	33 500 000	1 660,0	20 181	4 490	есть	удовл.	Нет	<a href="http://www.beboss.ru/kn/kzn/970741">http://www.beboss.ru/kn/kzn/970741</a>
16	ул. Алебастровая, 1	33 000 000	2 053,1	16 073	8 840	частично	хорошее	есть	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8840_m_968709602">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8840_m_968709602</a>
17	ул.Яшь кыч, 1	45 000 000	2 400,0	18 750	6 000	частично	удовл.	Нет	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/sklad_proizvodstvo_abk_uchastok_2400_m_927114667">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/sklad_proizvodstvo_abk_uchastok_2400_m_927114667</a>

### Продолжение таблицы

№	Адрес (г.Казань):	Цена объекта, руб.	Площадь строения, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Площадь ЗУ, кв.м.	Коммуникации	Тех. Сост.	Ж/д ветка	Источник информации
18	ул.Северо-Западная 14	140 000 000	9 320,7	15 020	14 477	частично	хорошее	есть	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_9320.0_m_1012614861">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_9320.0_m_1012614861</a>
19	ул. Халитова, д.4	300 000 000	32 400,0	9 259	62 000	частично	удовл.	нет	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_32000.0_m_995833346">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_32000.0_m_995833346</a>
20	ул.Магистральная, д.100	32 000 000	580,0	55 172	5 000	частично	хорошее	нет	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_0.5ga_s_kozlovym_kr_499516672">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_0.5ga_s_kozlovym_kr_499516672</a>

Согласно анализу предложений по продаже на рынке производственно-складских баз в Казани ценовой диапазон составляет от 5 075 до 55 172 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	ул. Беломорская, 69А	7 713	24 900 000	3 228	Производство	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_promnaznacheniya_843833959">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_promnaznacheniya_843833959</a>	8-987-290-19-08, Евгений
2	ул. Техническая	15 000	55 500 000	3 700	Производство	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-171796518">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-171796518</a>	Евгений 89600379600
3	ул Южно-Промышленная	1 100	3 800 000	3 455	Производство	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185654253">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185654253</a>	Грузовой Автомаг 89655899995
4	ул.Михаила Миля	3 500	11 500 000	3 286	Производство	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_988362609">kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_988362609</a>	RI 89872972669
5	Оренбургский тракт, 128	11 000	36 000 000	3 273	Склады	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_992408841">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_992408841</a>	8-962-563-96-10, Наталья
6	ул. Шоссейная 4а	1 000	3 400 000	3 400	Производство	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-184612157">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-184612157</a>	Казанский риелтор 89872904165
7	ул.Беломорская, д.69А	7 713	24 900 000	3 228	Производство	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_promnaznacheniya_843833959">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot_promnaznacheniya_843833959</a>	Элком-дом 89033050005
8	Мамадышский тракт	1 600	3 840 000	2 400	Производство	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_865054504">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_865054504</a>	8-917-900-04-05, Владимир
9	Выборгский переулок, 2а	3 453	10 200 000	2 954	Производство	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_589911493">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot_promnaznacheniya_589911493</a>	8-917-270-18-00, Евгений
10	ул.Михаила Миля	7 000,0	17 000 000	2 429	Производство	<a href="https://kazned.ru/note/kazan_prodazha_uchastki_70s_302703">https://kazned.ru/note/kazan_prodazha_uchastki_70s_302703</a>	221-67-76
11	ул.Тэцевская, д.10	6 027,0	7 769 000	1 289	Под здания административно-производственного назначения	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_60.3_sot_promnaznacheniya_1006755564">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_60.3_sot_promnaznacheniya_1006755564</a>	АО Татэнерго 88432000012
12	жилой массив Самосырово	9 100,0	36 500 000	4 011	Производство	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_91_sot_promnaznacheniya_1060997329">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_91_sot_promnaznacheniya_1060997329</a>	8-843-207-13-92
13	ул Васильченко	4 400	17 500 000	3 977	Производство	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_1585516373">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot_promnaznacheniya_1585516373</a>	8-843-207-12-93, Супермаркет Недвижимости

Согласно анализу предложений по продаже земельных участков под производственное назначение, расположенных в Казани, ценовой диапазон составляет от 1 289 до 4 011 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	300	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_1008024996">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_1008024996</a>	Альбина 89872134626
2	ул.Халитова, д.8	250	105	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_105_m_1451418">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_105_m_1451418</a>	Альбина 89872134626
3	ул.Журналистов, д.62	260	509	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия внутриквартальной улицы	Склад, пр-во	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_167.5_m_796259308">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_167.5_m_796259308</a>	КН "Арендас" 88432030300
4	Сибирский тракт, д. 34, корпус 14	250	514	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия внутриквартальной улицы	Склад, пр-во	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_514_m_1525546703">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_514_m_1525546703</a>	Людмила 88432215847

Согласно анализу предложений по аренде объектов производственно-складского назначения, расположенных в районе расположения объекта оценки, ставки аренды составляют от 250 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 5 075 до 55 172 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 1 289 до 4 011 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 250 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
	<b>ИТОГО:</b>				<b>54 295</b>	<b>304 302 404,44</b>

### 5.2 Выбор методов для оценки

#### Метод сравнения продаж

Основной плюс этого метода – только он один может достоверно показать, как рынок оценивает землю. Все остальные методы несколько искусственны – они выясняют вероятную стоимость земли косвенными путями через построение казалось бы логичных моделей. Однако именно эта «косвенность» может приводить к значительным искажениям реальной ситуации.

Основная трудность при применении метода – поиск сведений о продажах и предложениях земельных участков.

#### Метод выделения

Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями – зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

- Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.
- Участок используется наилучшим образом.
- Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.
- Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

На наш взгляд расчет стоимости объекта оценки методом выделения не может привести к адекватным результатам по следующим причинам:

- При оценке стоимости единого объекта недвижимости (в данном случае производственной базы) с позиций сравнительного подхода необходимо будет учитывать различие в площади земельных участков и коэффициента застройки между оцениваемой базой и аналогами. На практике это обычно учитывается через различие в стоимости земельных участков под оцениваемой базой и под аналогами. Т.е. стоимости земельных участков должны быть известна заранее, что противоречит условиям нашей задачи поиска стоимости участка.
- Практически все производственные базы, как правило, были построены еще до распада Советского Союза, т.е. имеют значительный накопленный износ. Большинству производственных баз присущ и внешний износ. Это еще больше снижает точность расчета.
- Как правило, большинство производственных баз располагаются в промышленных районах, на окраинах городов, где стоимость земли довольно низкая. Т.е. в структуре стоимости производственной базы доля земельного участка обычно невелика. Метод выделения предполагает вычитание из стоимости единого объекта недвижимости (А) стоимости улучшений земельного участка (Б), т.е. в данном случае предлагается из большого числа (А) вычитать большое число (Б), чтобы в результате получить маленькое число (В). Даже небольшие относительные погрешности при расчете стоимости А и Б (например плюс-минус 5%-10%) оборачиваются огромной погрешностью для числа В. Т.е. данный метод дает очень высокую погрешность при оценке «промышленных» земель.

Поэтому мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.

### **Метод распределения**

Для применения этого метода необходимо знать типичную долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Заметим, что эта доля может существенно различаться для различных типов зданий: многое зависит от того, какой площади здание возведено на участке – для зданий с большой площадью доля земельного участка при неизменности площади последнего будет ниже.

Ввиду сильной неопределенности, когда отсутствуют сведения о типичной доле земли в стоимости объекта недвижимости, мы решили отказаться от применения данного метода.

### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, создаваемая земельным участком может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и **частными** собственниками земли практически отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать сколь нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает **невозможность применения доходного подхода**.

### **Метод остатка**

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Данный метод не был применен оценщиком. Причины тут те же самые, что и для метода выделения. Несмотря на кажущуюся разность между этими методами, фактически они предлагают одну идею: вычесть из стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений.

### **Метод предполагаемого использования**

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод подходит для незастроенных участков.

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

Данный метод можно применить в том случае, если удастся точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для уже существующих инвестиционных проектов: когда для участка получено большинство разрешений на строительство, готов проект развития участка, т.е. точно известно, что будет построено на участке, в какие сроки и по какой цене.

В противном случае метод может выродиться в своеобразное «гадание на кофейной гуще», поскольку оценщику невозможно точно, в разумные сроки и неся разумные затраты установить какие именно разрешения и на каких именно условиях могут быть получены для участка. Отметим также высокую чувствительность модели оценки по данному методу к малейшим изменениям значений основных параметров: себестоимость строительства 1 кв.м объекта недвижимости,



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

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

### **Вывод**

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на **методе сравнения продаж**, как единственно возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применятся **только сравнительный подход**.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля – это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим, поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли – это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.



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

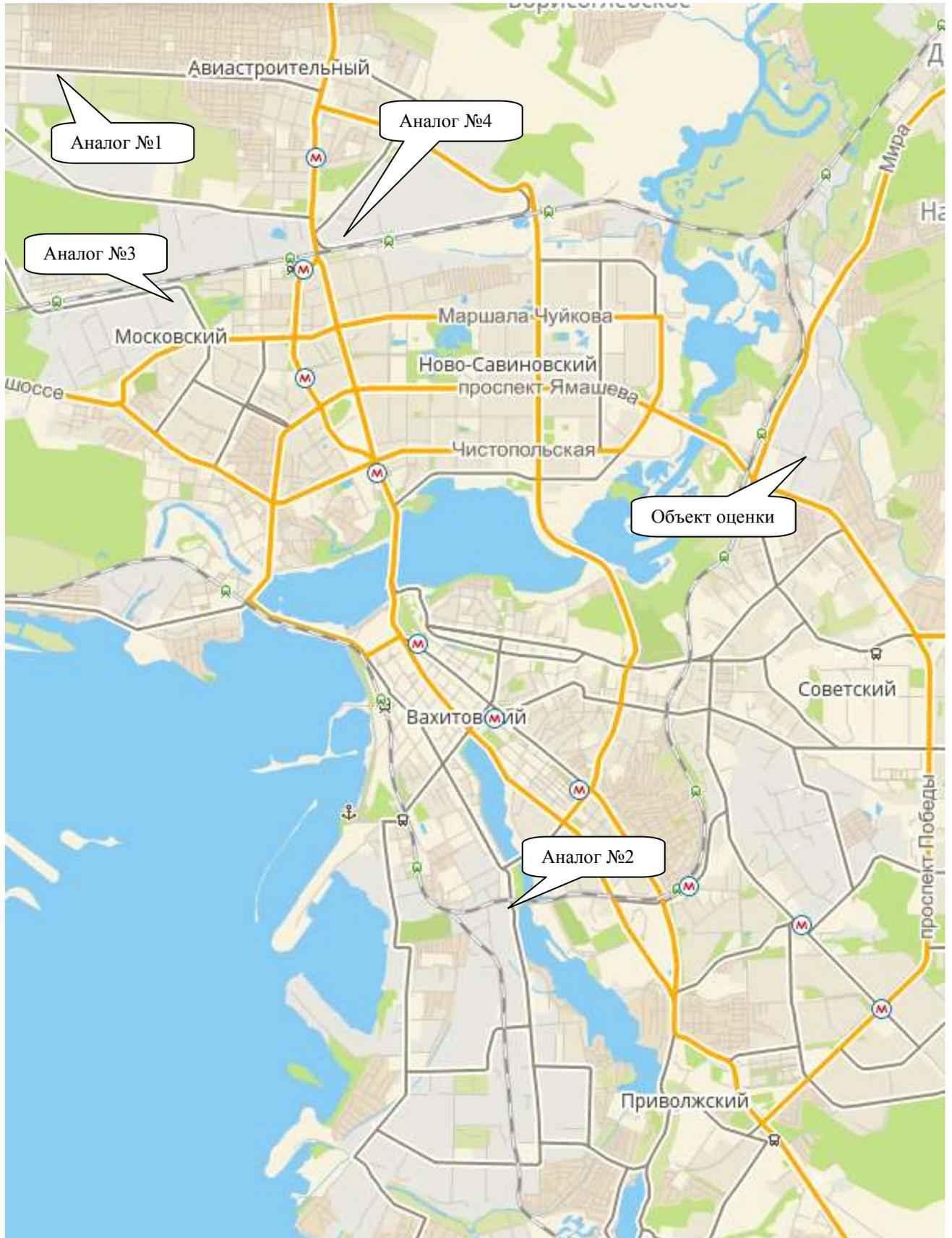
#### Объекты-аналоги

№	Адрес (г.Казань)	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Возможное использование земли	Источник информации	Контактные данные
1	ул Беломорская, 69А	7 713	24 900 000	3 228	Производство	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._promnaznacheniya_843833959">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_77_sot._promnaznacheniya_843833959</a>	8-987-290-19-08, Евгений
2	ул. Техническая	15 000	55 500 000	3 700	Производство	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-171796518">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-171796518</a>	Евгений 89600379600
3	ул Васильченко	4 400	17 500 000	3 977	Производство	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_1585516373">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_1585516373</a>	8-843-207-12-93, Супермаркет Недвижимости
4	ул.Михаила Миля	3 500	11 500 000	3 286	Производство	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_988362609">kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_988362609</a>	RI 89872972669

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.

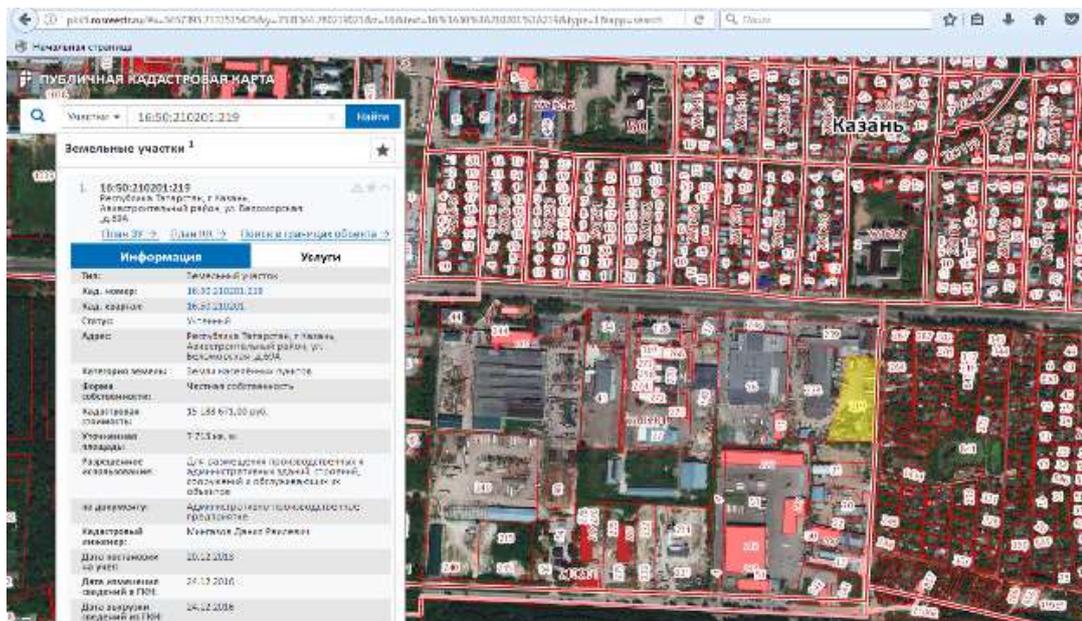
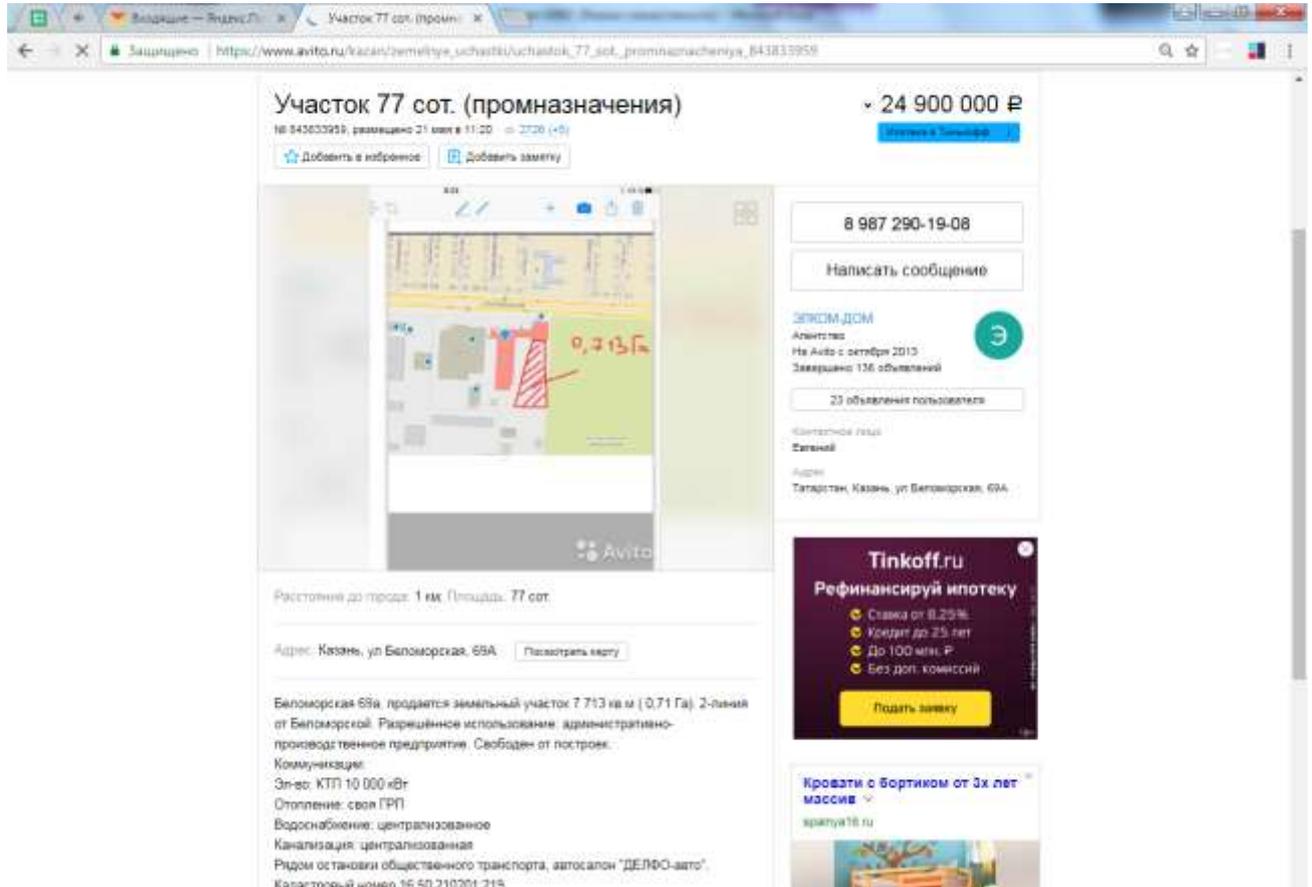
### Взаимное расположение аналогов и объекта оценки (карта)



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



### Скриншоты объявлений Аналог 1



## Аналог 2

**370 000 РУБ.** Земли пром назначения, 150 соток на продажу  
в ипотеку за 3 380 000 руб. Лик. Амгильво 2,62 км

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

В 960 037-96-00

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

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

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем В 960 037-96-00

**Земли пром назначения, 150 соток**

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.

**370 000 РУБ.** Земли пром назначения, 150 соток на продажу  
в ипотеку за 3 380 000 руб. Лик. Амгильво 2,62 км

**Владимир Антонов**  
В 960 037-96-00

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

В 960 037-96-00

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

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

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем В 960 037-96-00

**Земли пром назначения, 150 соток**

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.

**Цена:** 370 000 руб.  
**Цена за сотку:** 2 467 руб.  
**Тип:** Участок  
**Тип объекта:** Промышленн

**Площадь:** 150 соток  
**Дата обновления объявления:** 07/05/2018  
**Дата публикации объявления:** 10/10/2016  
**Номер в каталоге:** 171796518

**Расположение**  
ул.Техническая, Проволжский, Казань, Татарстан  
Проволжский

- Амгильво 2,6 км
- Горки 3,8 км
- Проект Победы 4,7 км
- Суконная слобода 3 км
- Площадь Тукая 4,1 км

Этo предложение

Как добраться

Вам КАСКО обязательно. Обеспечение возврата кредита: залог ликвидности автомобиля. Трехлетняя гарантия. Аккумулятор повышенной емкости. Новая комплектация. ООО «ВАЗ Банк». Услуга от 340 руб. от 10.06.2015. Адрес: ул.Свободы, 100. 2018 по 01.05.2018. Компания является членом Ассоциации «Ассоциация в сфере продаж BMW». Цена КАСКО и на сайте www.bta.ru. Подписание и акт приемки-передачи автомобиля производится на территории филиала компании в соответствии с условиями публичной оферты.

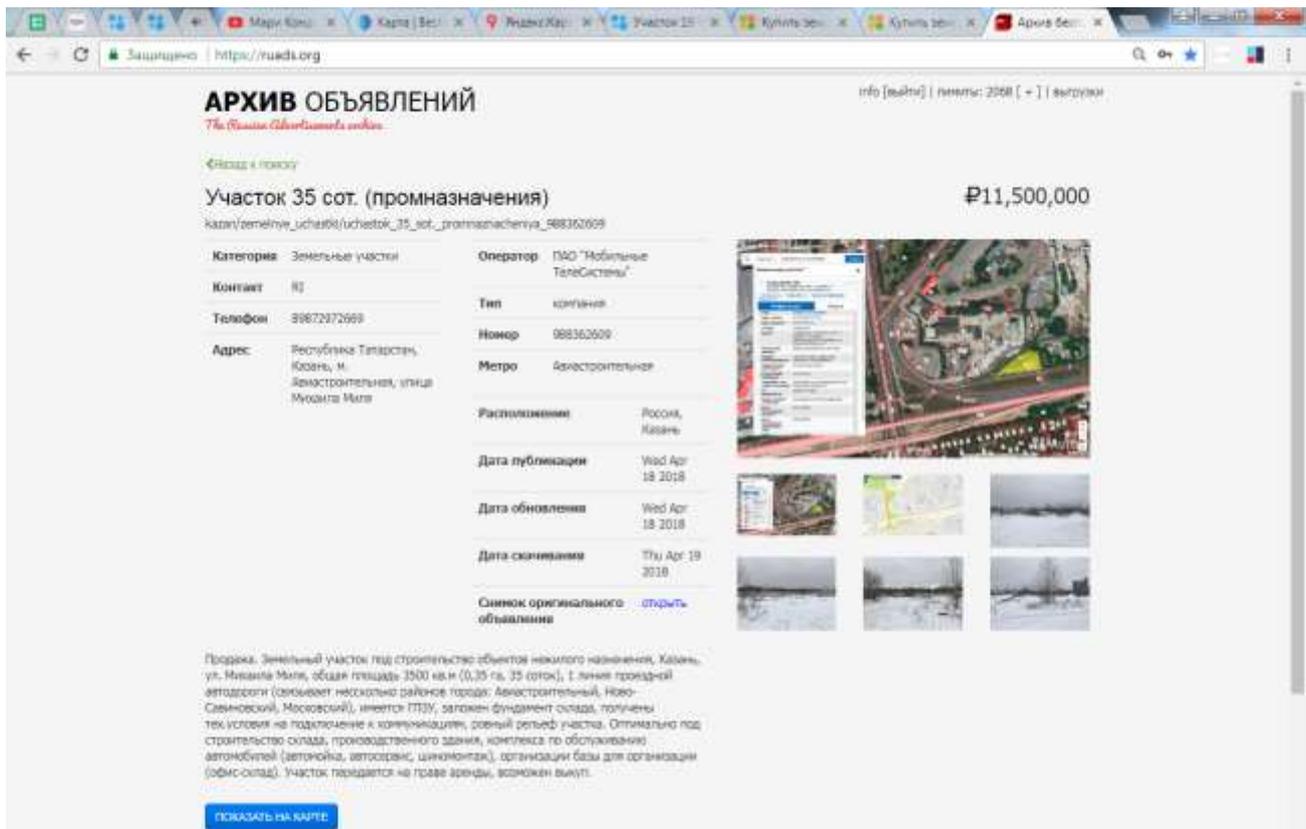
Узнать больше www.bta.ru



### Аналог 3

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 44 сот. (промназначения)" with a price of 17,500,000 RUB. The listing includes an aerial satellite image of the plot, which is highlighted in yellow. To the right of the image, there is a contact number (8 843 207-12-93) and a "Написать сообщение" button. Below the image, there are three small thumbnail images. The text below the thumbnails provides details: "Площадь: 44 сот.", "Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Северный вокзал, Московский район", and "Северный вокзал (1.8 км) Яшьлек (1.8 км) Авиационная (2.9 км)". A "Посмотреть карту" button is also present. The bottom section of the listing contains a detailed description: "Земельный участок на территории комплекса 'Химград', рядом с центральным въездом. Кадастровый номер: 16:50:200106/14. Площадь участка 4400 кв. м. Зона П1. Расположен в Московском районе Казани, на пересечении улиц Восстания, Васильева и Куламетова в 5 минутах от выезда из города по Горьковскому шоссе. На территории участка есть производственные постройки". To the right of the main listing, there is a sidebar with a "Супермаркет Недвижимости" advertisement, a "110 объявлений агентств" button, and a "Скорость 500 Мбит" advertisement.

#### Аналог 4



#### **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%	<b>11,6%</b>

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

**– Корректировка на вид права (№2).**

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 различие передаваемых прав по земельным участкам:

Показатель	Расшир. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,92	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,65	0,84	0,74

В данном случае корректировка в размере 17,6% (1/0,85-1) применялась к цене аналога №4, который передается на правах долгосрочной аренды.

**– Корректировка на площадь (№3).**

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 (№4)**

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

**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	<b>0,76</b>	0,91	<b>0,79</b>
Транспортная магистраль города	0,79	0,83	<b>0,81</b>

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

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Корректировка №5</b>						
<b>Местоположение (внутригородское)</b>						
Местоположение внутри города		ул. Халитова,8	ул Беломорская, 69А	ул. Техническая	ул Васильченко	ул.Михаила Миля
Тип места		Промзона	Промзона, удаленная часть	Промзона	Промзона	Промзона
Коэффициент		0,79	0,76	0,79	0,79	0,79
Коэффициент местоположения			4%	0%	0%	0%

– **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	3 977	3 286
Общая площадь	кв.м	54 295	7 713	15 000	4 400	3 500
<b>Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади</b>						
<b>Корректировка №1</b>						
<b>Совершенная сделка или предложение</b>						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	3 271	3 516	2 905
<b>Корректировка №2</b>						
<b>Права на участок</b>						
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.	Аренда
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	17,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	3 271	3 516	3 418
<b>Корректировка №3</b>						
<b>Влияние площади на удельную цену</b>						
Площадь, кв.м		54 295	7 713	15 000	4 400	3 500
Корректировка	%		-18%	-12%	-22%	-24%
Скорректированная цена	руб.		2 340	2 878	2 742	2 598
<b>Корректировка №4</b>						
<b>Близость к транспортной магистрали</b>						
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.		2 340	2 878	2 742	2 598
<b>Корректировка №5</b>						
<b>Наличие ж/д ветки</b>						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		есть	нет	нет	нет	нет
Коэффициент на наличие ж/д ветки		1,16	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%
Скорректированная цена	руб.		2 714	3 338	3 181	3 014
<b>Корректировка №6</b>						
<b>Местоположение (внутригородское)</b>						
Местоположение внутри города		ул. Халитова,8	ул. Беломорская, 69А	ул. Техническая	ул. Васильченко	ул.Михаила Миля
Тип места		Промзона	Промзона, удаленная часть	Промзона	Промзона	Промзона
Коэффициент		0,79	0,76	0,79	0,79	0,79
Коэффициент местоположения			4%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 823	3 338	3 181	3 014
<b>Согласование результатов</b>						
Общая валовая коррекция (ОВК)			38%	28%	38%	58%
Коэффициент местоположения			0,04	0,00	0,00	0,00
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			0,7463	0,7813	0,7246	0,6343
Веса, принимаемые к расчету			25,90%	27,10%	25,10%	22,00%
Скорректированная цена	руб.		2 823	3 338	3 181	3 014
<b>Средневзвешенное значение</b>			<b>3 097</b>			

### 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	2 823
2	15 000	3 700	3 338
3	4 400	3 977	3 181
4	3 500	3 286	3 014

	До корректировок	После корректировок
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	10,0%	7,2%
Асимметрия	0,67	-0,26
Экссесс	-5,31	-1,79
Стандартное отклонение	355,14	221,24
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	3015	2757
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	4081	3421

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  $\pm 2$  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 допустимым 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 допустимым значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

**Результат анализа: Выбросов не обнаружено.**

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

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

**Асимметрия** – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

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

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле  $\sigma_{as} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$ , 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

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

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 данному участком применена дополнительная скидка в размере 50% на форму участков. Их удельная стоимость составит **1 549 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	7 422 000	1 549
2	Земельный участок, К№ 16:50:050203:236	18 917	58 586 000	3 097
3	Земельный участок, К№ 16:50:050203:237	6 764	20 948 000	3 097
4	Земельный участок, К№ 16:50:050203:238	2 890	8 950 000	3 097
5	Земельный участок, К№ 16:50:050203:239	3 711	11 493 000	3 097
6	Земельный участок, К№ 16:50:050203:240	3 487	10 799 000	3 097
7	Земельный участок, К№ 16:50:050203:241	2 096	6 491 000	3 097
8	Земельный участок, К№ 16:50:050203:242	2 008	6 219 000	3 097
9	Земельный участок, К№ 16:50:050203:243	1 759	5 448 000	3 097
10	Земельный участок, К№ 16:50:050203:244	1 694	5 246 000	3 097
11	Земельный участок, К№ 16:50:050203:245	386	1 195 000	3 096
12	Земельный участок, К№ 16:50:050203:246	3 565	5 520 000	1 549
13	Земельный участок, К№ 16:50:050203:247	994	3 078 000	3 097
14	Земельный участок, К№ 16:50:050203:248	644	1 994 000	3 096
15	Земельный участок, К№ 16:50:050203:249	587	1 818 000	3 097
	<b>Итого:</b>	<b>54 295</b>	<b>155 207 000</b>	

## 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:	Для сравнения объекта оценки с аналогами использовалась часть из рекомендуемых элементов сравнения. Все элементы сравнения не использовались, поскольку различия между объектом оценки и аналогами выявлены лишь по тем элементам сравнения, по которым фактически проведены корректировки.
<ul style="list-style-type: none"><li>• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;</li><li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);</li><li>• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);</li><li>• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);</li><li>• вид использования и (или) зонирование;</li><li>• местоположение объекта;</li></ul>	



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

### Выбор метода для оценки

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

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



### Объекты-аналоги

№	Адрес (г.Казань):	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Площадь ЗУ, кв.м.	Коммуникации	Тех. Сост.	Ж/д ветка	Источник информации	Контакты
1	ул. Бухарская, 5а	43 000 000	991,9	43 351	4 130	Все коммуникации	Хорошее	Нет	<a href="https://www.beboss.ru/kn/kzn/2151928">https://www.beboss.ru/kn/kzn/2151928</a>	Владислав 7(987)2905379
2	ул. Халитова, 15	180 000 000	3 409,0	52 801	12 867	Все коммуникации	Хорошее	Есть	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv.m_848861728">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv.m_848861728</a>	Агентство недвижимости «МЕГАЛИТ» 221-67-89
3	ул.Короленко, 120д	150000000	6000	25000	10000	Все коммуникации	Хорошее	Нет	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_6000_m_21_million_god_1526938986">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_6000_m_21_million_god_1526938986</a>	Георгий 89172904564
4	ул. Бухарская д. 4а	100 000 000	3 134,0	31 908	6 000	АБК -все коммуникации, склады -эл-во	Удовл.	Нет	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-180650937">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-180650937</a>	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, в промзоне, образованной улицей Михаила Миля.

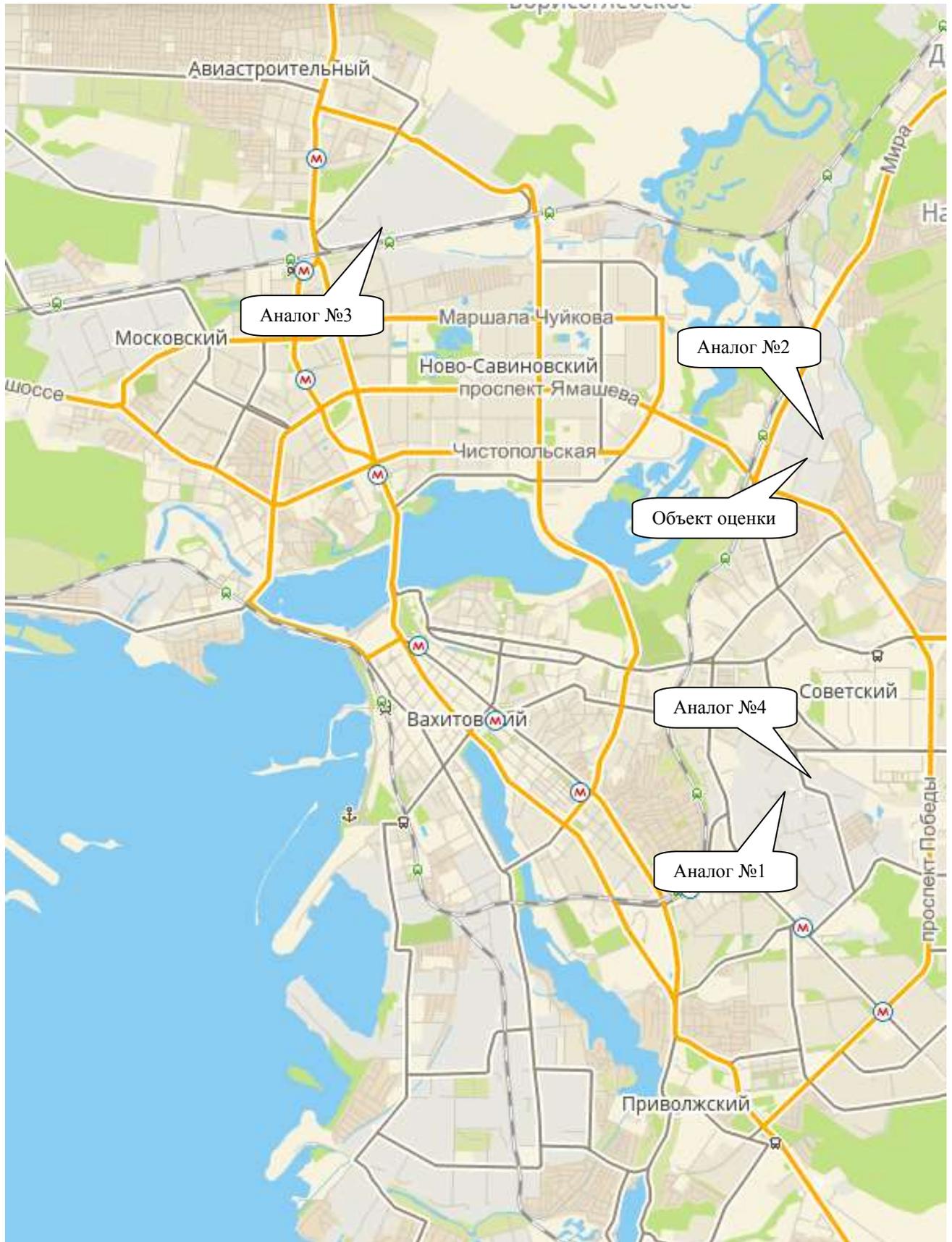
**Аналог №1** обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. В структуре аналога 108,1 кв.м. располагаются на 1-м этаже и являются офисными В структуре аналога 111 кв.м. располагаются на 2-м этаже и являются офисными. Аналог находится в очень хорошем состоянии. Преимущественный материал стен: сэндвич.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

**Аналог №2** является высококлассным 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.** Площадь объекта аналога 6000 кв.м.– производственные помещения. Аналог представляет из себя одноэтажное производственно-складские здание в хорошем состоянии. Имеются все коммуникации. Стены выполнены из сэндвич-панелей. **Площадь земельного участка: 10 000 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)

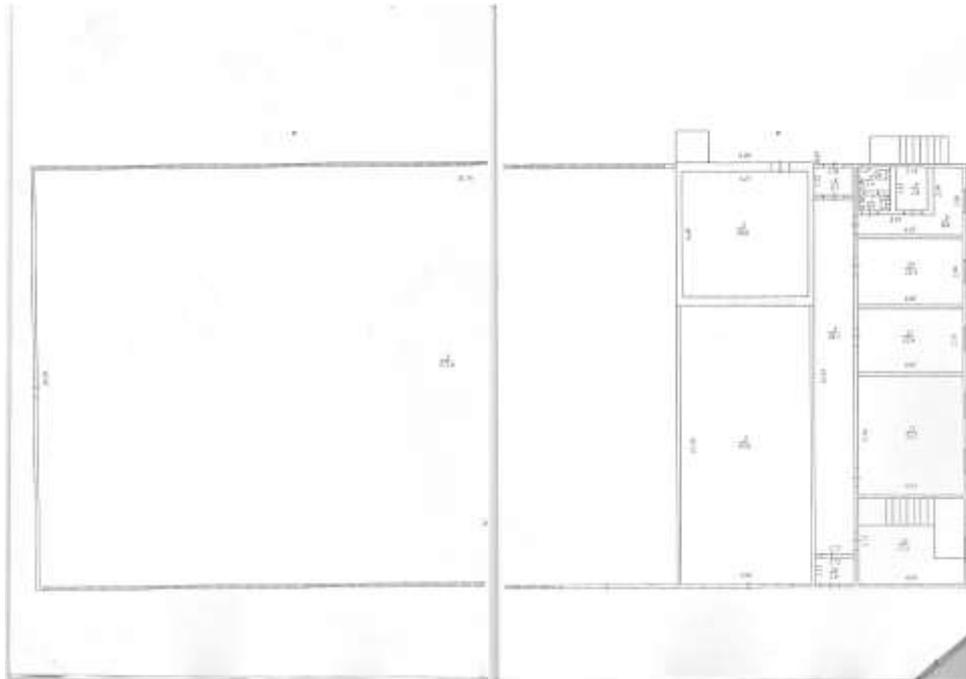
Характеристики аналогов уточнены по объявлениям, фотографиям из объявлений, а также в результате телефонной беседы с продавцом.

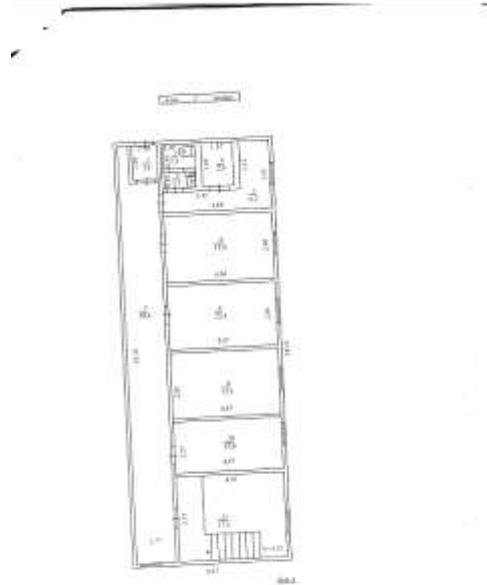
### Аналог 1

The screenshot shows a real estate listing on the BIPBOSS website. The main title is "Продажа производственного помещения, 2000 м<sup>2</sup>, БУХАРСКАЯ 5А". The listing includes a grid of photos showing the interior and exterior of the facility. Key details include: "Площадь: 2000 м<sup>2</sup>", "Цена продаж: 45 000 000 руб.", and "Цена: 22 500 руб./м<sup>2</sup>". The location is specified as "БУХАРСКАЯ, 5А, Казань, Россия". The listing also features a map, contact information for the seller, and a "РЕГИСТРАЦИЯ" button. The website interface includes a search bar, navigation menu, and social media icons.









## Аналог 2

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a warehouse complex. The main title is "Складской комплекс с жд 3137 кв.м" (Warehouse complex with railway 3137 sq.m) and the price is listed as "180 000 000 Р". The listing includes a large photo of a red and grey industrial building with the "МЕГАЛИТ" logo. Below the main photo is a grid of smaller images showing various views of the property. The text describes the location as "Казань, Халилова 15" and provides contact information for the real estate agency "МЕГАЛИТ". There are also advertisements for "INCITY" and "Продажа коммерческой недвижимости" (Commercial real estate sale).

Складской комплекс с жд 3137 кв.м  
№ 548961726, размещено 5 мая в 17:10 = 3134 (+7)

180 000 000 Р

8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ» агентство недвижимости  
Агентство  
На Avito с мая 2011

Контактное лицо  
Служба поддержки клиентов  
Адрес  
Татарстан, Казань, Халилова 15

Площадь: 3137 м<sup>2</sup>

Адрес: Казань, Халилова 15

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

Складской комплекс расположен в Советском районе Казани, всего в 1 км от ж/д станции, по ул. Халилова д.15. Выгодность - в удобстве доставки тяжелой/габаритной продукции жд транспортом практически в центр города, в простоте разгрузки/складирования/маневрирования и дальнейшей оперативной транспортировки в любой район Казани. С такой же легкостью, Вы как владелец данного складского комплекса, сможете организовать и доставку товаров в другие регионы РФ.

Складской комплекс с мд 3137 кв.м 180 000 000 Р

обратный процесс по отправке товаров в другие регионы РФ

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

- Склад №1 – двухэтажное отопляемое здание общей площадью 2 385 кв.м, в котором два складских помещения по 860 кв.м и 828 кв.м., офисная часть в два этажа, общей площадью 700 кв.м, здесь же газовая котельная мощностью 320 кВт и другие вспомогательные помещения. Ограждающие стены здания из силикатного кирпича толщиной 420 мм, два пролета по 18 м, длиной 46 м., внутри пролетов имеются кран-балки грузоподъемностью 5 тонн. В каждый пролет отдельный въезд с автоматическими воротами. Полы бетонные, шлифованные с максимальной нагрузкой 5 тонн/кв.м.
- Склад №2 – отдельно стоящее отопляемое здание общей площадью 749 кв.м. В нем расположены три отдельных склада и встроенная ТП 160 кВт. Полы бетонные, шлифованные с максимальной нагрузкой 5 тонн/кв.м.
- Склад №3 – пристроенное не отопляемое помещение к складу №1, размером 31х5 метров, площадью 155 кв.м.
- Склад №4 – пристроенное помещение размером 9х13 метров, площадью 117 кв.м.

Железнодорожная ветка – протяженностью 770 м. Погрузочная рампа (эстакада) длиной 32 метра для выгрузки и погрузки вагонов.

Колодез кран К30-32, грузоподъемностью 30 тонн с пролетом 32 метра, с длиной подкрановых путей 60 метров.

Подкрановая площадка для складирования материалов площадью 1 800 кв.м.

Помещение для хранения железнодорожных инструментов (домик железнодорожника).

Помещение для работников охраны – отдельно стоящее 2-х этажное здание. Подведены охранная и пожарная сигнализация. Ведется круглосуточное видеонаблюдение.

Территория огорожена железобетонным забором.

На территории подведен:

- Электричество мощностью 160 кВт
- Газ среднего давления с ГРП.
- Водопровод и канализация подключены к городским сетям. Имеется резервная водная скважина.

Ангар из сэндвич панелей под ключ  
testline-online.ru







### Аналог 3

The screenshot shows an Avito advertisement for a warehouse complex. The main title is "Складской комплекс, 6000 м² 21 миллион год" (Warehouse complex, 6000 m², 21 million year). The price is listed as 150,000,000 RUB. The ad includes a photo of the interior of the warehouse, showing high ceilings, metal shelving, and a forklift. Below the photo, the area is specified as 7000 m². The address is Kazan, Korolovskaya Street, 120d. The ad also mentions that the owner is selling the complex, which is conveniently located 15 minutes from the center of Kazan and the M7 highway. The complex is used for rental business, with a turnover of 21 million and a profit of 17.5 million. The total area of the premises is 6000 m², and the land is 1ha, all in the owner's possession. The ad includes contact information (phone number 8 917 290-45-64) and a "Write message" button. There are also social media sharing icons and a "View map" link. On the right side of the ad, there is a sidebar with a "New model of intuitive washing" advertisement for Candy Bianca washing machines and a "Buy a plot of land in Turay" advertisement.

Аналог 4

**100 000 000 РУБ.** Склад на продажу  
В ипотеку за 973 874 РУБ./мес.  
Бухарская 4а, Советский район, Казань, Татарстан  
Горы 1,29 км

**«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.**  
Размещает объявления: 7 лет  
Открыть другие объекты на продажу: 309  
Открыть другие объекты в аренду: 305  
Всего за 2 месяца: 602

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.

**На территории:**

1. Административное здание общей площадью: 6382 кв.м.
2. Утепленный склад без отопления, общий площадь: 1032,8 кв.м.
3. Холодный склад без отопления, общий площадь: 459 кв.м.
4. Подземный гараж: 33 кв.м.
5. Холодный склад, общий площадь: 84 кв.м.
6. Техническое помещение: 84 кв.м.
7. Холодный склад: 1032 кв.м.
8. Простор для маневров и хранения техники: площадь участка: 50 соток, асфальтирован, огорожен бетонным забором.
9. Мультиязычные сайты: 100 сайтов.

**Склад, 3117 м<sup>2</sup>**

Продан 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 (чугунный этаж). Здание проектировалось и строилось с соблюдением всех нормативов, выполнены удобные планировки 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 бетонном монолитном фундаменте, ровное неоползкое покрытие.
- Холодный склад общей площадью 639 кв.м, высота 115 кв.м. Фундамент ж/б блок. Панельные стены, в простор для кабинета, касса и путь охраны.
- Два холодных склада общей площадью 1032 и 84 кв.м.
- Техническое помещение 84 кв.м.
- Земельный участок 50 соток, асфальтирован, огорожен бетонным забором.

Все объекты недвижимости в собственности  
Объект обременен ипотекой в пользу ипотечного кредитора



**100 000 000 РУБ.** Склад на продажу  
Бульварная 4а, Советский, Казань, Татарстан  
Горы 1,29 км

Велочка! автопарк

набраное

**Продается производственный комплекс**

Сделка! объект

планировка и качественная отделка всех помещений. Здание имеет торжественную аркадную группу. Отличное состояние кровли, надежная гидроизоляция фундамента.

- Холодный склад, общей площадью 1 012,5 кв.м, шарпичный, утепленный, на бетонноленточном фундаменте, ровное напольное покрытие;
- Холодный склад общей площадью 650 кв.м, ракета 115 кв.м. Фундамент ж/б блок, панельные стены, в пристрое два кабинета, касса и пункт охраны;
- Два холодных склада общей площадью 183,2 и 84 кв.м;
- Теплическое помещение 84 кв.м;
- Земельный участок 80 соток, асфальтирован, огорожен бетонным забором.

Все объекты недвижимости в собственности.  
Объект обеспечен следующими коммуникациями:

- Электрообеспечение 400 кВт, собственная ТП;
- Газоснабжение, установлен котел отапливая мощностью 100кВт;
- Водоснабжение и водоотведение.

Со всеми поставщиками заключены прямые договоры.  
Данный объект выгодно отличается от аналогичных:

- Наличие удаленно подъездных путей как для легковых автомобилей, так и для «большегрузов»;
- Наличие парковки для персонала и клиентов компании в количестве более 50 мест;
- Наличие 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 Вашишского, Дзюбавского, Аделя Кутуя, А.но Адино, 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 | Получить похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки -

**Информация о предложении**

Цена: 100 000 000 РУБ	Площадь: 3117 м²
Цена за м²: 32 082 РУБ	Дата обновления объявления: 17/05/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 30/03/2017
Тип объекта: Склад	Номер в каталоге: 180650937
Готовый бизнес: А	

**Расположение**

Бульварная 4а, Советский, Казань, Татарстан  
Советский





### 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 низкоклассных) 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%	<b>12%</b>

– **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	3 977	3 286
Общая площадь	кв.м	4 130	7 713	15 000	4 400	3 500
<b>Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади</b>						
<b>Корректировка №1</b>						
<b>Совершенная сделка или предложение</b>						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	3 271	3 516	2 905
<b>Корректировка №2</b>						
<b>Права на участок</b>						
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.	Аренда
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	17,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	3 271	3 516	3 418
<b>Корректировка №3</b>						
<b>Влияние площади на удельную цену</b>						
Площадь, кв.м		4 130	7 713	15 000	4 400	3 500
Корректировка	%		6%	14%	1%	-2%
Скорректированная цена	руб.		3 025	3 729	3 551	3 350
<b>Корректировка №4</b>						
<b>Близость к транспортной магистрали</b>						
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.		3 025	3 729	3 551	3 350
<b>Корректировка №5</b>						
<b>Наличие ж/д ветки</b>						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		3 025	3 729	3 551	3 350
<b>Корректировка №6</b>						
<b>Местоположение (внутригородское)</b>						
Местоположение внутри города		ул. Бухарская, 5а	ул. Беломорская, 69А	ул. Техническая	ул. Васильченко	ул. Михаила Миля
Тип места		Промзона	Промзона, удаленная часть	Промзона	Промзона	Промзона
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		0,79	0,76	0,79	0,79	0,79
Коэффициент местоположения			4%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		3 146	3 729	3 551	3 350
<b>Согласование результатов</b>						
Общая валовая коррекция (ОВК)			10%	14%	1%	20%
Коэффициент местоположения			0,04	0,00	0,00	0,00
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			0,9434	0,8772	0,9901	0,8358
Веса, принимаемые к расчету			25,90%	24,10%	27,20%	22,90%
Скорректированная цена	руб.		3 146	3 729	3 551	3 350
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>3 447</b>				



**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	3 977	3 286
Общая площадь	кв.м	12 867	7 713	15 000	4 400	3 500
<b>Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади</b>						
<b>Корректировка №1</b>						
<b>Совершенная сделка или предложение</b>						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	3 271	3 516	2 905
<b>Корректировка №2</b>						
<b>Права на участок</b>						
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.	Аренда
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	17,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	3 271	3 516	3 418
<b>Корректировка №3</b>						
<b>Влияние площади на удельную цену</b>						
Площадь, кв.м		12 867	7 713	15 000	4 400	3 500
Корректировка	%		-5%	2%	-10%	-12%
Скорректированная цена	руб.		2 711	3 336	3 164	3 008
<b>Корректировка №4</b>						
<b>Близость к транспортной магистрали</b>						
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.		2 711	3 336	3 164	3 008
<b>Корректировка №5</b>						
<b>Наличие ж/д ветки</b>						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,16	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%
Скорректированная цена	руб.		3 145	3 870	3 670	3 489
<b>Корректировка №6</b>						
<b>Местоположение (внутригородское)</b>						
Местоположение внутри города		ул. Бухарская, 5а	ул. Беломорская, 69А	ул. Техническая	ул. Васильченко	ул. Михаила Миля
Тип места		Промзона	Промзона, удаленная часть	Промзона	Промзона	Промзона
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		0,79	0,76	0,79	0,79	0,79
Коэффициент местоположения			4%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		3 271	3 870	3 670	3 489
<b>Согласование результатов</b>						
Общая валовая коррекция (ОВК)			25%	18%	26%	46%
Коэффициент местоположения			0,04	0,00	0,00	0,00
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			0,8264	0,8475	0,7937	0,6866
Веса, принимаемые к расчету			26,20%	26,90%	25,20%	21,80%
Скорректированная цена	руб.		3 271	3 870	3 670	3 489
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>3 583</b>				



**Аналог 3 (ул.Короленко, 120д )**

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	3 977	3 286
Общая площадь	кв.м	10 000	7 713	15 000	4 400	3 500
<b>Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади</b>						
<b>Корректировка №1</b>						
<b>Совершенная сделка или предложение</b>						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-11,6%	-11,6%	-11,6%	-11,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	3 271	3 516	2 905
<b>Корректировка №2</b>						
<b>Права на участок</b>						
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.	Аренда
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	17,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	3 271	3 516	3 418
<b>Корректировка №3</b>						
<b>Влияние площади на удельную цену</b>						
Площадь, кв.м		10 000	7 713	15 000	4 400	3 500
Корректировка	%		-3%	4%	-8%	-10%
Скорректированная цена	руб.		2 768	3 402	3 235	3 076
<b>Корректировка №4</b>						
<b>Близость к транспортной магистрали</b>						
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.		2 768	3 402	3 235	3 076
<b>Корректировка №5</b>						
<b>Наличие ж/д ветки</b>						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 768	3 402	3 235	3 076
<b>Корректировка №6</b>						
<b>Местоположение (внутригородское)</b>						
Местоположение внутри города		ул. Бухарская, 5а	ул. Беломорская, 69А	ул. Техническая	ул. Васильченко	ул. Михаила Миля
Тип места		Промзона	Промзона, удаленная часть	Промзона	Промзона	Промзона
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		0,79	0,76	0,79	0,79	0,79
Коэффициент местоположения			4%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 879	3 402	3 235	3 076
<b>Согласование результатов</b>						
Общая валовая коррекция (ОВК)			7%	4%	8%	28%
Коэффициент местоположения			0,04	0,00	0,00	0,00
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			0,9709	0,9615	0,9259	0,7834
Вес, принимаемые к расчету			26,70%	26,40%	25,40%	21,50%
Скорректированная цена	руб.		2 879	3 402	3 235	3 076
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>3 150</b>				



### Аналог 4 (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	3 977	3 286
Общая площадь	кв.м	6 000	7 713	15 000	4 400	3 500
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
<b>Корректировка №1</b>						
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	3 516	2 905
<b>Корректировка №2</b>						
<b>Права на участок</b>						
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.	Аренда
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	17,6%
Скорректированная цена	руб.		2 854	3 271	3 516	3 418
<b>Корректировка №3</b>						
<b>Влияние площади на удельную цену</b>						
Площадь, кв.м		6 000	7 713	15 000	4 400	3 500
Корректировка	%		3%	10%	-3%	-5%
Скорректированная цена	руб.		2 940	3 598	3 411	3 247
<b>Корректировка №4</b>						
<b>Близость к транспортной магистрали</b>						
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.		2 940	3 598	3 411	3 247
<b>Корректировка №5</b>						
<b>Наличие ж/д ветки</b>						
Ж/д ветка рядом с объектом недвижимости		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		2 940	3 598	3 411	3 247
<b>Корректировка №6</b>						
<b>Местоположение (внутригородское)</b>						
Местоположение внутри города		ул. Бухарская, 5а	ул Беломорская, 69А	ул. Техническая	ул Васильченко	ул.Михаила Миля
Тип места		Промзона	Промзона, удаленная часть	Промзона	Промзона	Промзона
Коэффициент отношения цен недвижимости по районам города		0,79	0,76	0,79	0,79	0,79
Коэффициент местоположения			4%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		3 058	3 598	3 411	3 247
<b>Согласование результатов</b>						
Общая валовая коррекция (ОВК)			7%	10%	3%	23%
Коэффициент местоположения			0,04	0,00	0,00	0,00
Оценочный балл (коэффициент соответствия объекту оценки)			0,9709	0,9091	0,9709	0,8153
Веса, принимаемые к расчету			26,50%	24,80%	26,50%	22,20%
Скорректированная цена	руб.		3 058	3 598	3 411	3 247
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>3 327</b>				

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
<b>Очистка от земельного участка</b>						
Площадь земельного участка	кв.м		4 130	12 867	10 000	6 000
Удельная стоимость земельного участка	руб./ кв.м		3 447	3 583	3 150	3 327
Стоимость земельного участка	руб.		14 236 110	46 102 461	31 500 000	19 962 000

– **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	<b>0,80</b>

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

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{00}$  – площадь объекта оценки;

$x_A$  – площадь аналога.

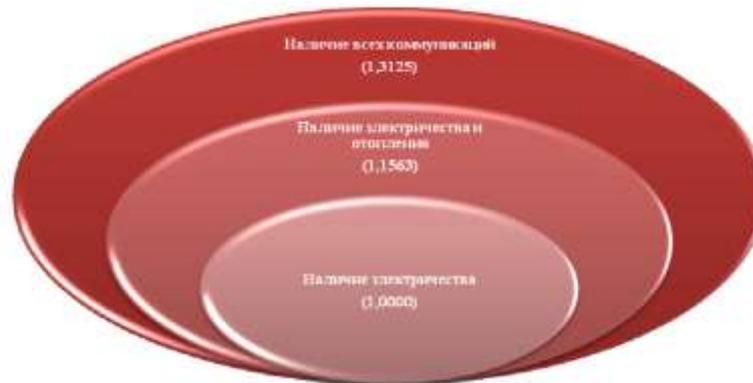
– **Корректировка №3 (на наличие коммуникаций).**

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](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 обеспечен всеми необходимыми коммуникациями.	1,3125	-12%
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	Кэффицент	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. №	1 262,30	1,0000	1 262



	4435-Г15, Г16			
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 Пристрой	17 951,10	1,1563	20 757
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:	695,2	1,1563	804
	<b>ИТОГО:</b>	<b>39 450,5</b>	<b>Уд.коэф.</b>	<b>1,1574</b>

– **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	Аналог находится в очень хорошем состоянии	1,25	-25%
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	Преимущественный материал стен: сэндвич.	0,88	12%
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:	4 377,40	1,00	4 377,4



	нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В			
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	10,2	1,00	10,2
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	67,3	1,00	67,3
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	323,5	1,00	323,5
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	622,6	0,81	504,3
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	878,3	1,00	878,3
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	1 814,00	1,00	1 814,0
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	1 071,10	1,00	1 071,1
		254,7	1,00	254,7
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	112,6	0,81	91,2
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	797,8	1,00	797,8
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	225,5	1,00	225,5
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	17 951,10	1,00	17 951,1
	Пристрой			
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:	695,2	1,00	695,2
	<b>ИТОГО:</b>	<b>39 450,5</b>	<b>Уд.коэф.</b>	<b>0,988</b>

#### – 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	1 этаж	1,00	-4%
Аналог 4	АБК – 3 этажа +цоколь, склады -1 этаж	0,96	0%

№	Наименование	Этажность	Общая площадь, кв.м по документам	Кэффицент	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-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	1, 2	797,8	0,964	769
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	2	225,5	0,925	209
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	цоколь, 1, 2	17 951,10	0,972	17 448
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:	1,2	695,	1,000	695
	<b>ИТОГО:</b>		<b>39 450,5</b>	<b>Уд.коэф.</b>	<b>0,958</b>

– **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	Склад, пр-во	1,00	10%
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 высококлассного 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
<b>Цена аналога</b>	руб.		43 000 000	180 000 000	150 000 000	100 000 000
<b>Корректировка №1</b>						
<b>Совершенная сделка или предложение</b>						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена	руб.		37 840 000	158 400 000	132 000 000	88 000 000
<b>Очистка от земельного участка</b>						
Площадь земельного участка	кв.м		4 130	12 867	10 000	6 000
Удельная стоимость земельного участка	руб./ кв.м		3 447	3 583	3 150	3 327
Стоимость земельного участка	руб.		14 236 110	46 102 461	31 500 000	19 962 000
Скорректированная цена без учета стоимости земельного участка	руб.		23 603 890	112 297 539	100 500 000	68 038 000
Площадь строений	кв.м		992	3 409,0	6 000	3 134
Скорректированная цена	руб./ кв.м		<b>23 797</b>	<b>32 941</b>	<b>16 750</b>	<b>21 710</b>
<b>Корректировка №2</b>						
<b>Площадь строений</b>						
Площадь строений		39 450,5	992	3 409,0	6 000	3 134
Корректировка	%		-31%	-22%	-17%	-22%
Скорректированная цена	руб.		16 420	25 694	13 903	16 934
<b>Корректировка №3</b>						
<b>Коммуникации</b>						
Наличие инженерных коммуникаций		частично	Все комму- никации	Все комму- никации	Все комму- никации	АБК -все коммуникации, склады -эл-во
Коэффициент наличия коммуникаций		1,1574	1,3125	1,3125	1,3125	1,1063
Корректировка	%		-12%	-12%	-12%	5%
Скорректированная цена	руб.		14 450	22 611	12 235	17 781
<b>Корректировка №4</b>						
<b>Наличие грузоподъемных механизмов</b>						
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.		14 450	20 124	12 235	15 825



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Корректировка №5</b>						
<b>Техническое состояние</b>						
Техническое состояние		Удовл.-80%, неудовл 20%	хорошее	хорошее	хорошее	удовл.
Коэффициент технического состояния		0,94	1,25	1,25	1,25	1,00
Корректировка	%		-25%	-25%	-25%	-6%
Скорректированная цена	руб.		10 838	15 093	9 176	14 876
<b>Корректировка №6</b>						
<b>Конструктивные характеристики</b>						
Конструктивные характеристики		Кирпич, металл, панели "сэндвич"	Профлист, сэндвич	Профлист, сэндвич, кирпич	Профлист, сэндвич	Кирпич, ж/б панели
Коэффициент конструктивных систем		0,988	0,88	0,97	0,88	1,00
Корректировка	%		12%	2%	12%	-1%
Скорректированная цена	руб.		12 139	15 395	10 277	14 727
<b>Корректировка №7</b>						
<b>Этажность</b>						
Этаж		Разная	1 и 2 этажи	1 и 2 этажи	1 этаж	АБК 3 этажа +цоколь, склады одноэтажные
Коэффициент этажности		0,958	0,98	0,99	1,00	0,960
Корректировка	%		-2%	-3%	-4%	0%
Скорректированная цена	руб.		11 896	14 933	9 866	14 727
<b>Корректировка №8</b>						
<b>Назначение помещений (доли производственно-складских и административных помещений в структуре объекта недвижимости)</b>						
Назначение помещений		Склад, пр-во, адм.здание	Склад, пр-во, адм.здание	Склад, пр-во, адм.здание	Склад, пр-во	Склад, пр-во, адм.здание
Коэффициент назначения помещений		1,10	1,12	1,11	1,00	1,19
Корректировка	%		-2%	-1%	10%	-8%
Скорректированная цена	руб.		11 658	14 784	10 853	13 549
<b>Корректировка №9</b>						
<b>Функциональное назначение объекта</b>						
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%



Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена	руб.		11 658	12 123	10 853	13 549
<b>Согласование результатов</b>						
Скорректированная цена	руб.					
Показатель совокупной корректировки			84%	94%	80%	53%
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,190	1,064	1,250	1,887
Веса, принимаемые к расчету			22,08%	19,73%	23,19%	35,00%
Скорректированная цена	руб.		11 658	12 123	10 853	13 549
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>12 225</b>				

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

### Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

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

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

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

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

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

### Статистическая обработка объектов аналогов

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	5
Коэффициент вариации	28,2%	9,4%
Асимметрия	0,73	1,07
Эксцесс	-4,10	1,42
Стандартное отклонение	11 036	1 131
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	17 122	9 783
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	61 265	14 308

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  $\pm 2$  стандартных отклонений (и даже  $\pm 1,5$  стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонений.

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

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

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

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

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

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

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

**Результат анализа: Выбросов не обнаружено.**

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

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

**Асимметрия** – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

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



Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле  $\sigma_{ас} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$ , 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	12 225	482 282 363
Земельные участки	54 295,0	3 097	155 207 000
<b>Итого:</b>			<b>637 489 363</b>

## **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:

<b>Положения затратного подхода</b>	<b>Фактический учет этих положений</b>
Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	Объекты оценки – отдельно стоящие здания. Затратный подход рекомендован к применению.
Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	Все условия выполнены
Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)	Активность рынка средняя. Недвижимость не является специализированной. Поэтому затратный подход хоть и применен, но его результаты получили при согласовании довольно малый вес.
В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: <ul style="list-style-type: none"> <li>• определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;</li> <li>• расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;</li> <li>• определение прибыли предпринимателя;</li> <li>• определение износа и устареваний;</li> <li>• определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и</li> </ul>	Все условия выполнены



<b>Положения затратного подхода</b>	<b>Фактический учет этих положений</b>
вычитания их физического износа и устареваний; <ul style="list-style-type: none"><li>определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;</li></ul>	
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: <ul style="list-style-type: none"><li>данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;</li><li>данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;</li><li>сметных расчетов;</li><li>информации о рыночных ценах на строительные материалы;</li><li>других данных;</li></ul>	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.



<b>Положения затратного подхода</b>	<b>Фактический учет этих положений</b>
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.

<b>Наименование</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
Земельные участки	54 295	155 207 000

### **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 05.12.2017 г. № 35948-ХМ/09 О рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2017 года	6,48

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	66,08
<b>Результирующий индекс 1969 -&gt; дата оценки</b>	<b>122,31</b>



### 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 Г 6	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	1 738,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 24	1 969	17,6	1,00	30 589
			1 495,0	куб.м	Сборник № 19, Таблица № 66	1 969	15,5	1,00	23 173
11	В	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	30 822,0	куб.м	Сборник № 7, Таблица № 1	1 969	13,9	1,00	428 426
12	Л	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	52,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 55	1 969	34,5	1,00	1 794
13	Г	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	393,0	куб.м	Сборник № 1, Таблица № 17	1 969	28	1,00	11 004
14	Е	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	1 853,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 1	1 969	13,3	1,00	24 645
15	Г11, Г12	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	1 658,0	куб.м	Сборник № 18, Таблица № 21	1 969	15,4	1,00	25 533
16	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	5 101,0	куб.м	Сборник № 7, Таблица № 1	1 969	13,9	1,00	70 904
17	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	12 463,0	куб.м	Сборник № 7, Таблица № 1	1 969	13,9	1,00	173 236



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

**Стоимость строительства в текущих ценах**

СС – стоимость строительства.



№	Лит.	Наименование	СС в базовых ценах, руб.	База цен (год)	Индекс	Текущая СС, руб.	НДС, 18%	СС с учетом НДС
1	Б	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	723 537	1 969	122,31	88 499 077	15 929 834	104 428 911
2	Г15, Г16	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	75 515	1 970	122,31	9 236 581	1 662 585	10 899 166
3	Г4	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	36 327	1 971	122,31	4 443 319	799 797	5 243 116
4	Г 14	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	37 914	1 972	122,31	4 637 433	834 738	5 472 171
5	Г 13	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	22 387	1 973	122,31	2 738 255	492 886	3 231 141
6	Г2, Г3	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	39 320	1 974	122,31	4 809 407	865 693	5 675 100
7	Г 18	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	5 432	1 975	122,31	664 412	119 594	784 006
8	Г9	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	33 313	1 976	122,31	4 074 663	733 439	4 808 102
9	Г7	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	15 606	1 977	122,31	1 908 840	343 591	2 252 431
10	Г5	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	30 589	1 978	122,31	3 741 479	673 466	4 414 945
	Г 6		23 173	1 979	122,31	2 834 394	510 191	3 344 585
11	В	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	428 426	1 980	122,31	52 402 718	9 432 489	61 835 207
12	Л	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	1 794	1 981	122,31	219 432	39 498	258 930
13	Г	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	11 004	1 982	122,31	1 345 949	242 271	1 588 220
14	Е	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	24 645	1 983	122,31	3 014 441	542 599	3 557 040
15	Г11, Г12	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	25 533	1 984	122,31	3 123 057	562 150	3 685 207
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	122,31	8 672 588	1 561 066	10 233 654



№	Лит.	Наименование	СС в базовых ценах, руб.	База цен (год)	Индекс	Текущая СС, руб.	НДС, 18%	СС с учетом НДС
17	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	173 236	1 986	122,31	21 189 277	3 814 070	25 003 347
18	И	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное,	659 400	1 987	122,31	80 654 191	14 517 754	95 171 945
	Г1	подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	4 534	1 988	122,31	554 574	99 823	654 397
19	Г 17	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	13 284	1 989	122,31	1 624 826	292 469	1 917 295
20	З, З1, З2	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, З1, З2, лит. З, З1, З2	57 204	1 990	122,31	6 996 880	1 259 438	8 256 318
21	Д	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	12 844	1 991	122,31	1 571 008	282 781	1 853 789
22	А	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	1 050 551	1 992	122,31	128 497 636	23 129 574	151 627 210
	Г 19	Пристрой	36 764	1 993	122,31	4 496 771	809 419	5 306 190
23	Ж, ж, ж1, Г8	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:			122,31			
	Ж	Котельная, здание подстанции	38 267	1 995	122,31	4 680 610	842 510	5 523 120
	ж	Тамбур	65	1 996	122,31	7 950	1 431	9 381
	ж1	Дымовая труба	33 000	1 997	122,31	4 036 379	726 548	4 762 927
	Г8	Здание подстанции	5 506	1 998	122,31	673 464	121 224	794 688
		<b>ИТОГО:</b>				<b>451 349 611</b>		

### **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](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	104 428 911	17%	12%	136 843 645
2	Г15, Г16	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	10 899 166	17%	12%	14 282 267
3	Г4	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	5 243 116	17%	12%	6 870 579
4	Г 14	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	5 472 171	17%	12%	7 170 733
5	Г 13	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	3 231 141	17%	12%	4 234 087
6	Г2, Г3	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	5 675 100	17%	12%	7 436 651
7	Г 18	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	784 006	17%	12%	1 027 361
8	Г9	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	4 808 102	17%	12%	6 300 537
9	Г7	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	2 252 431	17%	12%	2 951 586
10	Г5	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	4 414 945	17%	12%	5 785 344
	Г 6		3 344 585	17%	12%	4 382 744
11	В	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	61 835 207	17%	12%	81 028 855
12	Л	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	258 930	17%	12%	339 302
13	Г	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	1 588 220	17%	12%	2 081 203
14	Е	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	3 557 040	17%	12%	4 661 145
15	Г11, Г12	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	3 685 207	17%	12%	4 829 095
16	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	10 233 654	17%	12%	13 410 180
17	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	25 003 347	17%	12%	32 764 386
18	И	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	95 171 945	17%	12%	124 713 317
	Г1		654 397	17%	12%	857 522
19	Г 17	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	1 917 295	17%	12%	2 512 423
20	З, 31, 32	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 31, 32	8 256 318	17%	12%	10 819 079
21	Д	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	1 853 789	17%	12%	2 429 205
22	А	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	151 627 210	17%	12%	198 692 296
	Г 19		Пристрой	5 306 190	17%	12%
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	5 523 120	17%	12%	7 237 496
	ж	Тамбур	9 381	17%	12%	12 293
	ж1	Дымовая труба	4 762 927	17%	12%	6 241 340
	Г8	Здание подстанции	794 688	17%	12%	1 041 359
		<b>ИТОГО:</b>				<b>697 909 261</b>



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.

№	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%
<b>Итого:</b>		<b>100,00%</b>		<b>38,3%</b>

№	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%
<b>Итого:</b>		<b>100%</b>		<b>50,1%</b>



<b>3 Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4</b>				
<b>№</b>	<b>Конструктивные характеристики</b>	<b>Уд. вес, У</b>	<b>Износ, И</b>	<b>У*И</b>
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%
	<b>Итого:</b>	<b>60,00%</b>		<b>50,0%</b>

<b>4 Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14</b>				
<b>№</b>	<b>Конструктивные характеристики</b>	<b>Уд. вес, У</b>	<b>Износ, И</b>	<b>У*И</b>
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>50,2%</b>

<b>5 Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13</b>				
<b>№</b>	<b>Конструктивные характеристики</b>	<b>Уд. вес, У</b>	<b>Износ, И</b>	<b>У*И</b>
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>49,8%</b>

<b>6 Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3</b>				
<b>№</b>	<b>Конструктивные характеристики</b>	<b>Уд. вес, У</b>	<b>Износ, И</b>	<b>У*И</b>
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>50,2%</b>



№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
7	<b>Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>41,0%</b>
8	<b>Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>41,2%</b>
9	<b>Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>41,2%</b>
10	<b>Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>41,1%</b>



№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
10	<b>Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г6, Г 6</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>50,7%</b>
11	<b>Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>46,9%</b>
12	<b>Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>42,2%</b>
13	<b>Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>41,4%</b>



№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
14	<b>Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>41,3%</b>
15	<b>Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>40,7%</b>
16	<b>Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>41,9%</b>
17	<b>Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>41,9%</b>



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%
<b>Итого:</b>		<b>100%</b>		<b>45,8%</b>

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%
<b>Итого:</b>		<b>100%</b>		<b>56,7%</b>

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%
<b>Итого:</b>		<b>100%</b>		<b>49,4%</b>

20 Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-З, 31, 32, лит. З, 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%
<b>Итого:</b>		<b>100%</b>		<b>41,5%</b>



№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
21	<b>Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>50,1%</b>
22	<b>Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>44,9%</b>
22	<b>Пристрой, лит.Г19</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>47,0%</b>
23	<b>Котельная, здание подстанции</b>			
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>47,1%</b>



<b>23 Дымовая труба</b>				
<b>№</b>	<b>Конструктивные характеристики</b>	<b>Уд. вес, У</b>	<b>Износ, И</b>	<b>У*И</b>
1	Фундамент и зольный бункер	35,00%	40%	14,00%
2	ствол, лестница, грозозащита	65,00%	45%	29,25%
3	Светоограждение	-	-	-
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>43,3%</b>

<b>23 Здание подстанции</b>				
<b>№</b>	<b>Конструктивные характеристики</b>	<b>Уд. вес, У</b>	<b>Износ, И</b>	<b>У*И</b>
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%
	<b>Итого:</b>	<b>100%</b>		<b>45,9%</b>

### **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	136 843 645	38,3%	0,0%	0,0%	84 432 529
2	Г15, Г16	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	14 282 267	50,1%	0,0%	0,0%	7 126 851
3	Г4	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	6 870 579	50,0%	0,0%	0,0%	3 435 290
4	Г 14	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	7 170 733	50,2%	0,0%	0,0%	3 571 025
5	Г 13	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	4 234 087	49,8%	0,0%	0,0%	2 125 512
6	Г2, Г3	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	7 436 651	50,2%	0,0%	0,0%	3 703 452
7	Г 18	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	1 027 361	41,0%	0,0%	0,0%	606 657
8	Г9	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	6 300 537	41,2%	0,0%	0,0%	3 704 716
9	Г7	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	2 951 586	41,2%	0,0%	0,0%	1 735 533
10	Г5	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	5 785 344	41,1%	0,0%	0,0%	3 407 568
	Г 6		4 382 744	50,7%	0,0%	0,0%	2 160 693
11	В	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	81 028 855	46,9%	0,0%	0,0%	43 026 322
12	Л	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	339 302	42,2%	0,0%	0,0%	196 117
13	Г	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	2 081 203	41,4%	0,0%	0,0%	1 220 626
14	Е	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	4 661 145	41,3%	0,0%	0,0%	2 738 423
15	Г11, Г12	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	4 829 095	40,7%	0,0%	0,0%	2 863 653
16	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	13 410 180	41,9%	0,0%	0,0%	7 791 315
17	-	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	32 764 386	41,9%	0,0%	0,0%	19 036 108
18	И	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1,	124 713 317	45,8%	0,0%	0,0%	67 656 974
	Г1		857 522	56,7%	0,0%	0,0%	371 736
19	Г 17	Склад 3, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	2 512 423	49,4%	0,0%	0,0%	1 272 542
20	3, 31, 32	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	10 819 079	41,5%	0,0%	0,0%	6 329 161
21	Д	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	2 429 205	50,1%	0,0%	0,0%	1 212 173
22	А	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	198 692 296	44,9%	0,0%	0,0%	109 578 801
	Г 19	Пристрой	6 953 231	47,0%	0,0%	0,0%	3 685 212
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	7 237 496	47,1%	0,0%	0,0%	3 832 254
	ж	Тамбур	12 293	47,1%	0,0%	0,0%	6 509
	ж1	Дымовая труба	6 241 340	43,3%	0,0%	0,0%	3 541 960
	Г8	Здание подстанции	1 041 359	45,9%	0,0%	0,0%	563 896
		<b>ИТОГО:</b>	<b>697 909 261</b>				<b>390 933 608</b>



### Вывод о стоимости по затратному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Строения	39 450,5	9 909	390 933 608
Земельные участки	54 295,0	2 859	155 207 000
<b>Итого:</b>			<b>546 140 608</b>

### 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.



<b>Положения доходного подхода</b>	<b>Фактический учет этих положений</b>
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	300	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_1_008024996">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_300_m_1_008024996</a>	Альбина 89872134626
2	ул.Халитова, д.8	250	105	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия	Склад, пр-во	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_105_m_1451418">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_105_m_1451418</a>	Альбина 89872134626
3	ул.Журналистов, д.62	260	509	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия внутриквартальной улицы	Склад, пр-во	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_167.5_m_796259308">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_167.5_m_796259308</a>	КН "Арендас" 88432030300
4	Сибирский тракт, д. 34, корпус 14	250	514	Электроосвещение, отопление	Удовл.	1 линия внутриквартальной улицы	Склад, пр-во	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_514_m_1525546703">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_514_m_1525546703</a>	Людмила 88432215847

### Скриншоты объявлений о сдаче в аренду Аналог №1

**Производственное помещение, 300 м<sup>2</sup>** • 75 000 Р в месяц  
Звонок 75 000 Р

№ 1008024994, размещено сегодня в 09:07 • 1180 (+10)

Добавить в избранное • Добавить заметку

8 967 213-46-26

Написать сообщение • В сети

**Альбина**  
Агентство  
На Авто с февраля 2016  
Завершено 35 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактные лица:  
Лена  
Адрес:  
Татарстан, Казань, ул. Халилова, 8

Украшения SOKOLOV с гранатом  
sunlight.net

Площадь: 300 м<sup>2</sup>

Адрес: Казань, ул. Халилова, 8 • Посмотреть карту

Сдается в аренду помещение площадью 300 кв.м. под склад или производство (у Казань, ул. Халилова д.8) Помещение опалитованное. Удобные подъездные пути. На въезде/съезде размещен небольшой офис. Территория объекта охраняется. Цена за 1 кв.м. - 250 рублей. Отдельно от арендной платы оплачивается электроэнергия.

### Аналог №2

**Складское помещение, 105 м<sup>2</sup>** • 26 250 Р в месяц  
Звонок 26 250 Р

№ 1451416788, размещено сегодня в 09:07 • 1204 (+8)

Добавить в избранное • Добавить заметку

8 967 213-46-26

Написать сообщение • В сети

**Альбина**  
Агентство  
На Авто с февраля 2016  
Завершено 35 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактные лица:  
Лена  
Адрес:  
Татарстан, Казань, Халилова 8

**Мытье витрин**  
ubolka2000.ru  
Чистота витрин вас не устраивает? Закажите мойку витрин прямо сейчас!  
Адрес и телефон: Казань  
Написать

**Мытье витрин**  
ubolka2000.ru  
Чистота витрин вас не устраивает? Закажите мойку витрин прямо сейчас!

Площадь: 105 м<sup>2</sup>

Адрес: Казань, Халилова, 8  
• Сулеймановская слобода (5,7 км) • Площадь Туксала (5,8 км)  
• Аметьево (6,2 км) • Посмотреть карту

Сдается опалитованное производственно-складское помещение 105 кв.м. с высокими потолками. Охраняемая территория. Цена за 1 кв. м. 250 рублей. Отдельно от аренды оплачивается э/э по показаниям приборов учета.



### Аналог №3

The screenshot shows a real estate listing for a warehouse on the Avito.ru website. The listing is titled "Склад 509 м²" (Warehouse 509 m²) and is located in Kazan, Russia. The price is listed as "260 Р в месяц за м²" (260 Rubles per month per m²) with a total price of "Заказ: 520 Р" (Order: 520 Rubles). The listing includes a large photograph of the warehouse building and a parking lot. The address is "Казань, ул. Журналистов, д. 62". The listing also features a contact number "8 843 207-08-54" and a button to "Написать сообщение" (Write message). The listing is from the "Коммерческая недвижимость Казань UO Group" (Commercial real estate Kazan UO Group) agency. The listing includes a description of the warehouse, its location, and a map. The listing also features a small advertisement for "А Вы - в АЛЬФА-БАНКЕ" (Are you in ALFA-BANK) with a 10% discount on the deposit.

**Склад 509 м²** - 260 Р в месяц за м²  
Заказ: 520 Р

№ 796259308, размещено вчера в 17:25 (+6)  
Добавить в избранное Добавить заметку

8 843 207-08-54  
Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Коммерческая недвижимость Казань UO Group  
Агентство  
Комплекс услуг  
Одним арендой  
История  
Татарстан, Казань, ул. Журналистов, д. 62

Коммерческая недвижимость Казань UO Group  
Аренда помещений и управление от собственника в Казани

130 объявлений агентства

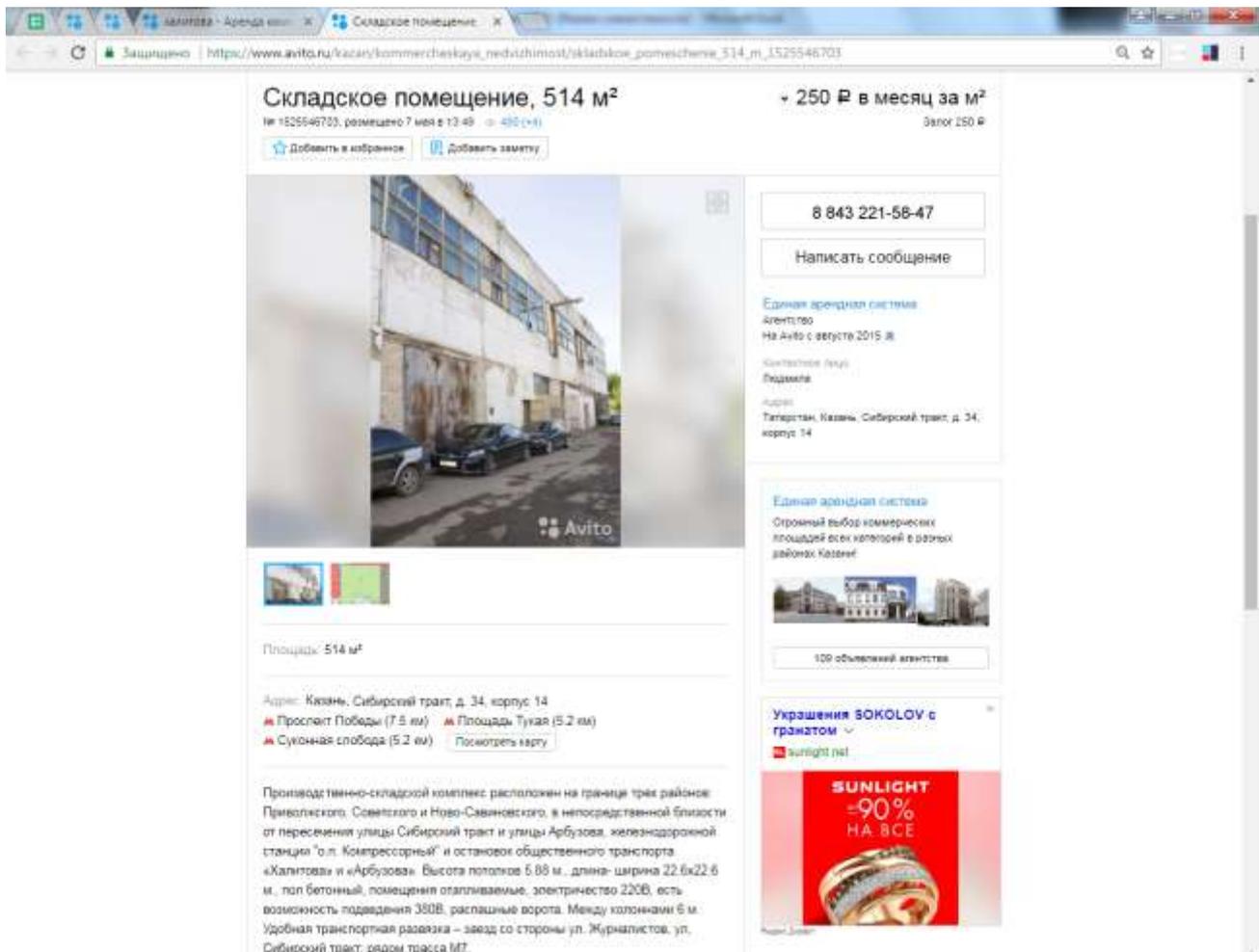
А Вы - в АЛЬФА-БАНКЕ  
автоматический счет  
-Доходы- со ставки 10%

Площадь: 509 м², Класс здания: Б

Адрес: Казань, ул. Журналистов, д. 62  
Казань Слобода (6.3 км) Площадь Тухая (6.8 км)  
Кремлевская (7 км) Посмотреть карту

Сдается отопляемый склад по адресу ул. Журналистов, 62. Склад состоит из большого помещения без перегородок 360 кв. м. и небольших помещений для хранения товара. На складе имеется кран-балка. Полы бетонные, на стенах штукатурка. Склад расположен недалеко от Рынка стройматериалов. Удобные подъездные пути.

### Аналог №4



### 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

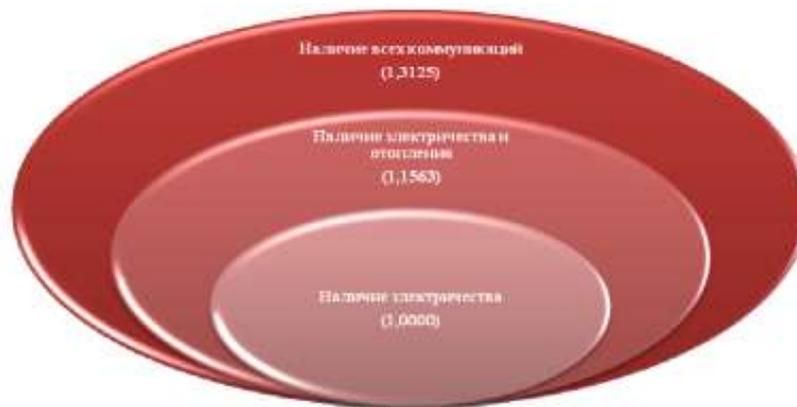
– **Корректировка №3 (на наличие коммуникаций).**

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



Источник: Swiss Appraisal Russia

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

**Выбранные величины коэффициентов**

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

**– Корректировка №4 (на техническое состояние).**

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

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

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

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

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

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

**Коэффициенты соотношения цен зданий из разных материалов**

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

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

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

#### Выбранные величины коэффициентов

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

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

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

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

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

#### Коэффициенты этажности

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

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

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

**Выбранные величины коэффициентов**

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

**– Корректировка №7 (на назначение помещений).**

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

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

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

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

**Выбранные величины коэффициентов**

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

**– Другие корректировки.**

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

**– Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при



проведении корректировок. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки. Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.



**Таблица корректировок**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Цена аналога (за 1 кв.м)</b>	руб.		250	250	260	250
<b>Корректировка №1</b>						
<b>Совершенная сделка или предложение</b>						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб.		238	238	247	238
<b>Корректировка №2</b>						
<b>Наличие ж/д ветки</b>						
Ж/д ветка рядом с участком		да	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		238	238	247	238
<b>Корректировка №3</b>						
<b>Коммуникации</b>						
Наличие инженерных коммуникаций		Электроосвещение, отопление (частично)	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление	Электроосвещение, отопление
Коэффициент наличия коммуникаций		1,1574	1,1563	1,1563	1,1563	1,1563
Корректировка	%		0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Скорректированная цена	руб.		238	238	247	238
<b>Корректировка №4</b>						
<b>Техническое состояние</b>						
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	224
<b>Корректировка №5</b>						
<b>Конструктивные характеристики</b>						
Конструктивные характеристики		Кирпич, металл, сэндвич-панели	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б	Кирпич, ж/б
Коэффициент конструктивных систем		0,982	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная цена	руб.		220	220	227	220
<b>Корректировка №6</b>						
<b>Этажность</b>						
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	211
<b>Корректировка №7</b>						
<b>Назначение помещений (доли производственно-складских и административных помещений в структуре объекта недвижимости)</b>						
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	232
<b>Корректировка №8</b>						
<b>Местоположение (внутригородское)</b>						
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	260
<b>Согласование результатов</b>						
Показатель совокупной корректировки			22%	22%	34%	34%
Коэффициент соответствия объекту оценки			4,526	4,526	2,933	2,933
Вес, принимаемые к расчету			30,34%	30,34%	19,66%	19,66%
Скорректированная цена	руб.		232	232	269	260
<b>Средневзвешенное значение</b>			<b>245</b>			

**Вывод о ставке аренды**

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 245 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	1,98%	7,70%
Ассиметрия	2,79	0,26
Эксцесс	6,87	-8,46
Стандартное отклонение	5	19
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	243	210
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	263	286

**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)	245
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)	8 409 944
ПВД, руб. в год	100 919 328

### 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%	<b>13%</b>	12%

Принято максимальное значение диапазона.

Наименование	Величина (руб./%)
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,0%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	87 799 815

### 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%	<b>19%</b>	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	19 174 672
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	68 625 143

### 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);

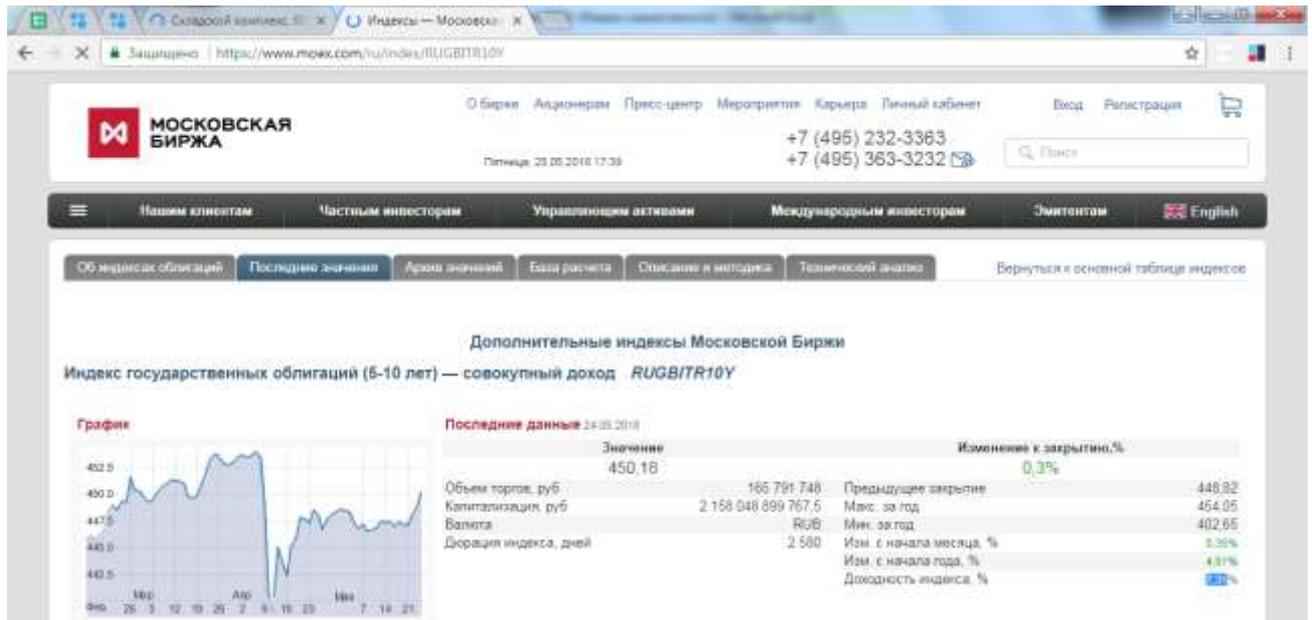
of – норма возврата капитала.

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 7,31%. Индекс государственных облигаций (5-10 лет) — совокупный доход RUGBITR10Y

Источник: <http://www.moex.com/ru/index/RUGBITR10Y>



– **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](http://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 объектов недвижимости (исключая риск ликвидности):

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

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

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

**Таблица расчета риска вложения в недвижимость**

Факторы риска / Уровень риска	Низкий	Умерен.	Средний	Повыш.	Высокий
	1%	2%	3%	4%	5%
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв.-складская	специализированная
			х	х	
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
					х
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт
			х		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%
			Итого		16%
			Количество факторов		4
<b>Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость</b>					<b>3,88%</b>

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<sub>зд</sub> – 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 16,19%, следовательно риск низкой ликвидности равен 2,62%.

Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконтирования
	Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
7,31%	5,0%	3,88%	2,62%	18,81%

– **Вывод о размере ставки дисконтирования**

Ставка дисконтирования	Прогноз темпа роста цен на недвижимость	Ставка дисконтирования реальная
18,81%	4,5%	<b>14,31%</b>

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 14,31%.

#### – 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	14,31%	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	0,097%	НВК, по методу Инвуда
Ставка капитализации (метод кумулятивного построения)	14,41%	СК = СД + НВК

### **Расчет ставки на основании экспертных данных и исследований.**

Для определения ставки капитализации мы решили воспользоваться исследованиями о значении ставки капитализации.

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

#### **Текущая доходность**

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Низкокласные производственно-складские объекты на активном рынке	11,6%	12,6%	<b>12,1%</b>

### **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	14,41%	50,00%
Экспертные данные Лейфер. 2016г.	12,10%	50,00%
<b>Среднее значение ставки капитализации</b>		<b>13,25%</b>

Итоговая ставка капитализации составила **13,25%**.



### 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)	245
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)	8 409 944
ПВД, руб. в год	100 919 328
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,0%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	87 799 815
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	19 174 672
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	68 625 143
Ставка капитализации (R)	13,25%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	517 791 177
<b>Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>517 791 177</b>
<b>ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ</b>	

### 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	13 125	517 791 177
<b>Итого:</b>			<b>517 791 177</b>

## 6.4. Согласование результатов оценки

### Анализ качества результатов оценки по каждому подходу

<b>Затратный подход</b>	<p>Затратный подход может оказаться точен в случаях, когда физический износ либо другие виды износа объекта оценки невысоки.</p> <p>Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).</p>
<b>Сравнительный подход</b>	<p>В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж.</p> <p>Для оценки были подобраны 4 объекта аналога.</p> <p>Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов.</p> <p>Итоговый результат по сравнительному подходу, на наш взгляд, является достоверным.</p>
<b>Доходный подход</b>	<p>В рамках доходного подхода был применен метод капитализации по расчетным моделям.</p> <p>Для оценки были подобраны 4 объекта аналога для обоснования арендного дохода.</p> <p>Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов.</p>

### Выбор весов для оценочных подходов, согласование результатов

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, учитывая цели оценки, а также вид объекта оценки, мы присвоили сравнительному подходу вес 60%, доходному – 40%, затратный подход получил вес 0%.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на весовые коэффициенты.

Подход	Результат, руб.	Вес	Р*В
Сравнительный	637 489 363	60%	382 493 618
Затратный	546 140 608	0%	0
Доходный	517 791 177	40%	207 116 471
Итого:			589 610 089
<b>Округленно:</b>			<b>589 610 000</b>

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 14 946 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 9,4%.

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

Таким образом, интервал стоимости представляет собой значения равные  $\pm 9,4\%$  от рыночной стоимости (589 610 000 руб. – итоговая стоимость):

Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляет (округленно) от 534 187 000 рублей до 645 033 000 рублей.



### 6.5. Разбивка итоговой стоимости по каждому объекту

Рассчитанная стоимость – 589 610 000 руб. включает в себя стоимость права собственности на земельные участки под зданиями.

Ранее стоимость участков была определена в размере 155 207 000 руб.

Следовательно, стоимость объектов оценки без учета стоимости прав на землю составляет 434 403 000 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 12.06.2018г, 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	78 273 729,00	20,52954%	89 180 920	89 181 000
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	1 262,3	9 443 220,00	2,47676%	10 759 102	10 759 000
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	780,0	6 245 763,00	1,63813%	7 116 090	7 116 000
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	363,3	3 252 542,00	0,85307%	3 705 775	3 706 000
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	271,1	2 277 966,00	0,59746%	2 595 393	2 595 000
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	381,8	3 399 153,00	0,89153%	3 872 816	3 873 000
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	77,6	627 966,00	0,16470%	715 470	715 000
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	397,7	3 355 085,00	0,87997%	3 822 607	3 823 000
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	230,0	1 847 458,00	0,48455%	2 104 895	2 105 000
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	820,1	6 438 983,00	1,68881%	7 336 233	7 336 000
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	4 377,4	40 947 458,00	10,73965%	46 653 353	46 653 000
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	10,2	109 322,00	0,02867%	124 556	125 000
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	67,3	838 983,00	0,22005%	955 891	956 000
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	323,5	3 007 627,00	0,78884%	3 426 732	3 427 000
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	622,6	4 500 000,00	1,18025%	5 127 059	5 127 000
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	878,3	8 316 102,00	2,18114%	9 474 925	9 475 000
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	1 814,0	15 022 034,00	3,93996%	17 115 304	17 115 000
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	1 325,8	28 131 356,00	7,37826%	32 051 370	32 051 000
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	112,6	1 044 915,00	0,27406%	1 190 521	1 191 000
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	797,8	7 227 966,00	1,89574%	8 235 160	8 235 000
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	225,5	2 029 661,00	0,53234%	2 312 488	2 312 000
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	17 951,1	147 256 780,00	38,62233%	167 776 538	167 777 000
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	695,2	7 679 661,00	2,01421%	8 749 797	8 750 000
	<b>Итого:</b>	<b>39 450,5</b>	<b>381 273 730,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>434 402 995</b>	<b>434 403 000</b>



## 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:

**589 610 000 руб. с учетом НДС.**

**Сумма прописью: Пятьсот восемьдесят девять миллионов шестьсот десять тысяч рублей.**

№	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	16-16-01/167/2009-509	5 665,3	89 181 000	75 577 119
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	16-16-01/167/2009-489	1 262,3	10 759 000	9 117 797
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	16-16-01/173/2009-488	780,0	7 116 000	6 030 508
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	16-16-01/167/2009-507	363,3	3 706 000	3 140 678
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	16-16-01/167/2009-490	271,1	2 595 000	2 199 153
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	16-16-01/173/2009-487	381,8	3 873 000	3 282 203
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	16-16-01/167/2009-488	77,6	715 000	605 932
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	16-16-01/173/2009-486	397,7	3 823 000	3 239 831
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	16-16-01/173/2009-485	230,0	2 105 000	1 783 898
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	16-16-01/173/2009-529	820,1	7 336 000	6 216 949
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-В, лит. В	16-16-01/173/2009-577	4 377,4	46 653 000	39 536 441
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	16-16-01/173/2009-579	10,2	125 000	105 932
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	16-16-01/173/2009-545	67,3	956 000	810 169
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	16-16-01/173/2009-528	323,5	3 427 000	2 904 237
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	5 127 000	4 344 915
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	9 475 000	8 029 661
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	16-16-01/221/2009-010	1 814,0	17 115 000	14 504 237
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	32 051 000	27 161 864



№	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	1 191 000	1 009 322
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	8 235 000	6 978 814
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	16-16-01/173/2009-527	225,5	2 312 000	1 959 322
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	167 777 000	142 183 898
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	16-16-01/173/2009-544	695,2	8 750 000	7 415 254
	<b>Итого по зданиям:</b>		<b>39 450,5</b>	<b>434 403 000</b>	<b>368 138 134</b>
1	Земельный участок	16:50:050203:235	4 793,0	7 422 000	7 422 000
2	Земельный участок	16:50:050203:236	18 917,0	58 586 000	58 586 000
3	Земельный участок	16:50:050203:237	6 764,0	20 948 000	20 948 000
4	Земельный участок	16:50:050203:238	2 890,0	8 950 000	8 950 000
5	Земельный участок	16:50:050203:239	3 711,0	11 493 000	11 493 000
6	Земельный участок	16:50:050203:240	3 487,0	10 799 000	10 799 000
7	Земельный участок	16:50:050203:241	2 096,0	6 491 000	6 491 000
8	Земельный участок	16:50:050203:242	2 008,0	6 219 000	6 219 000
9	Земельный участок	16:50:050203:243	1 759,0	5 448 000	5 448 000
10	Земельный участок	16:50:050203:244	1 694,0	5 246 000	5 246 000
11	Земельный участок	16:50:050203:245	386,0	1 195 000	1 195 000
12	Земельный участок	16:50:050203:246	3 565,0	5 520 000	5 520 000
13	Земельный участок	16:50:050203:247	994,0	3 078 000	3 078 000
14	Земельный участок	16:50:050203:248	644,0	1 994 000	1 994 000
15	Земельный участок	16:50:050203:249	587,0	1 818 000	1 818 000
	<b>Итого:</b>		<b>54 295,0</b>	<b>155 207 000</b>	<b>155 207 000</b>
	<b>ИТОГО ПО ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ:</b>			<b>589 610 000</b>	<b>523 345 134</b>

## Часть 8. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности

### 8.1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Документы в распоряжении у оценщика

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объектов оценки:

№	Наименование	Свидетельство о ГРП	Техническая документация
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	Серия 16-АС № 264108 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 25.07.2007 г.
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	Серия 16-АС № 264246 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	Серия 16-АС № 264136 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	Серия 16-АС № 264223 от 08.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	Серия 16-АС № 264309 от 09.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	Серия 16-АС № 264156 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	Серия 16-АС № 264262 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	Серия 16-АС № 264311 от 09.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	Серия 16-АС № 264261 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	Серия 16-АС № 264249 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	Серия 16-АС № 264143 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	Серия 16-АС № 264134 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	Серия 16-АС № 264129 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	Серия 16-АС № 26426 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	Серия 16-АС № 264244 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	Серия 16-АС № 264245 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.



17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	Серия 16-АС № 264210 от 08.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
18	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	Серия 16-АС № 264164 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	Серия 16-АС № 264151 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32	Серия 16-АС № 264107 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	Серия 16-АС № 264135 от 06.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	Серия 16-АС № 264173 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	Серия 16-АС № 264267 от 07.10.2009 г.	Технический паспорт БТИ по состоянию на 27.10.2008 г.
<b>Земельные участки:</b>			
1	Земельный участок, К№ 16:50:050203:235	Серия 16-АС № 264711 от 21.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16 50/09-4086 от 11.03.2009 г.
2	Земельный участок, К№ 16:50:050203:236	Серия 16-АС № 264268 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4085 от 11.03.2009 г.
3	Земельный участок, К№ 16:50:050203:237	Серия 16-АС № 264211 от 08.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4088 от 11.03.2009 г.
4	Земельный участок, К№ 16:50:050203:238	Серия 16-АС № 264071 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4087 от 11.03.2009 г.
5	Земельный участок, К№ 16:50:050203:239	Серия 16-АС № 264172 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4091 от 11.03.2009 г.
6	Земельный участок, К№ 16:50:050203:240	Серия 16-АС № 264250 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09 от 11.03.2009 г.
7	Земельный участок, К№ 16:50:050203:241	Серия 16-АС № 264166 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4089 от 11.03.2009 г.
8	Земельный участок, К№ 16:50:050203:242	Серия 1-АС № 264085 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4093 от 11.03.2009 г.



9	Земельный участок, К№ 16:50:050203:243	Серия 16-АС № 264247 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4092 от 11.03.2009 г.
10	Земельный участок, К№ 16:50:050203:244	Серия 16-АС № 264276 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4099 от 11.03.2009 г.
11	Земельный участок, К№ 16:50:050203:245	Серия 16-АС № 264269 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4098 от 11.03.2009 г.
12	Земельный участок, К№ 16:50:050203:246	Серия 16-АС № 264251 от 07.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4097 от 11.03.2009 г.
13	Земельный участок, К№ 16:50:050203:247	Серия 16-АС № 264109 от 06.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4096 от 11.03.2009 г.
14	Земельный участок, К№ 16:50:050203:248	Серия 16-АС № 264200 от 08.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4095 от 11.03.2009 г.
15	Земельный участок, К№ 16:50:050203:249	Серия 16-АС № 264070 от 05.10.2009 г.	Кадастровый паспорт земельного участка № 3-16:50/09-4094 от 11.03.2009 г.

### **Достоверность документов**

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

Оценщик не в состоянии проверить и подтвердить достоверность сведений в переданных ему документах.

В своих расчетах Оценщик **предполагает**, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны.

Согласно п. 11 стандарта ФСО-3 *«Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе»*. Таким образом, согласно стандарту ФСО-3, копии документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объекта оценки, можно считать достоверными.

При личном осмотре объекта оценки также не выявлено подозрений в достоверности предоставленной документации.

### **Достаточность документов**

Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору между Исполнителем и Заказчиком.

Переданные документы исчерпывающе описывают права на объект оценки и технические характеристики объекта оценки. Других документов у заказчика нет в наличии.

Технические характеристики объекта оценки перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» ([https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_information\\_online](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 СРО «РОО».
- 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](http://www.2gis.ru)).
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах <http://maps.yandex.ru> и <http://maps.google.ru>.
- Фотоснимки объекта оценки. Источник: ЗАО «НКК «СЭНК».
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-901956-95-3).
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера).
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3).

### **Достоверность использованной информации**

Информация о содержании законов, подзаконных актов получена из справочно-правовой системы «Гарант» (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл. №77-2137 от 03.12.1999г., выдано Минпечати РФ).

Информация о содержании стандартов СРО РОО взята с официального сайта СРО РОО.

Информация, использованная в обзоре рынка объекта оценки, взята с официальных сайтов министерств (экономики, земельных и имущественных отношений) Республики Татарстан.

Указанные выше источники являются официальными, поэтому информация, полученная от них, на наш взгляд, является достоверной.

Электронные карты 2ГИС, Яндекс, Google, Марги являются общеизвестными. Их достоверность не подвергается сомнению.

Информация об аналогах, использованная при расчете стоимости объекта оценки, взята из открытых источников, на сайтах и средствах массовой информации, традиционно используемых для купли-продажи недвижимости. Ссылки на источники информации и копии интернет-страниц приведены по тексту отчета. Таким образом, отсутствуют основания для сомнений в достоверности использованной информации.



### **Достаточность использованной информации**

Использование дополнительной информации, на наш взгляд, не ведет к изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

Мы достаточно полно проанализировали рынок объекта оценки, были проанализированы основные интернет-сайты и средства массовой информации, используемые для продажи недвижимости. Поэтому, на наш взгляд, даже в случае использования дополнительной информации о продажах недвижимости, возможно ускользнувшей от нашего внимания, можно утверждать, что стоимость объекта не изменится сколь-нибудь значительным образом.



## Сертификат оценки

Мы, нижеподписавшиеся настоящим удостоверяем, что изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в настоящем отчете, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами.

У нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчёта, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

Наше вознаграждение ни каким образом не связано с величиной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчёту.

Никто, кроме подписавших настоящий отчет, не участвовал в подготовке отчета и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании.

Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки

Генеральный Директор ЗАО «НKK «СЭНК»  
Оценщик

А.В. Миннахметова  
М.М. Мазитова





**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



Пропиновано, пронумеровано и  
скреплено печатью 235

(фамилия инициалы) лист А

Генеральный директор ЗАО «СЭНК»  
А.В. Миннахметова

