

АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис»
Адрес: 420107, г. Казань, ул. Хади Такташ, д. 78, оф. 407
р/с 40702810600000002200 в филиале ОАО «АКИБАНК» в г. Казань,
к/с 30101810300000000916, БИК 049205916
ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН 1021602841369

ОТЧЁТ

Об определении рыночной стоимости земельного участка, кад. №16:50:011820:0005 со зданием склада, кад. №16:50:02:22635:002, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского (Б.Шахиди),18/18.

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

Собственник: ЗАО «УК «ТФБ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»

Исполнитель: АО Консалтинговое агентство
«Аналитика Право Сервис»

Дата оценки: 06.06.2017г.

Дата составления отчета: 06.06.2017 г.

Отчёт №1119-НЗ

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №8-17.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ ПРОВЕДИВШИХ ОЦЕНКУ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	8
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	9
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	21
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	44
9.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	48
9.2. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	54
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	63
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	72
11. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	76
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	78
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:.....	79

Генеральному директору
ЗАО «УК «ТФБ-Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
Яруллиной А. Ф.

Уважаемая Айгуль Фирдинатовна!

На основании Договора б/н от 10.02.2016г., заключённого между ЗАО «УК «ТФБ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», Оценками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку №8-17 от 10.05.2017 г., была произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества - земельного участка, кад. №16:50:011820:0005 со зданием склада, кад. №16:50:02:22635:002, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского,18/18.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости производилось для целей принятия управленческих решений. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, федеральным стандартом ФСО №7, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Стандартами и правилами Общероссийской общественной организации «Российской общество оценщиков» утвержденными Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г. а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности. Необходимая информация, анализ и расчеты приведены в отчете в полном объеме, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценками пришли к заключению, что справедливая (рыночная) стоимость земельного участка кад. №16:50:011820:0005 со зданием склада, кад. №16:50:02:22635:002, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского,18/18 по состоянию на 06.06.2017г. округленно составляет:

21 263 242

**(ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ШЕСТЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ ДВЕСТИ СОРОК ДВА)
РУБЛЕЙ С УЧЕТОМ НДС
В Т.Ч. ПО-ОБЪЕКТНО:**

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь помещений, кв. м	Рыночная стоимость округленно, руб. без НДС	Рыночная стоимость округленно, руб. с НДС
1	Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), инв. 3937	515,1	6 096 188	7 193 502
2	Земельный участок (кад. № 16: 50: 01 18 20: 0005)	1660,0	14 069 740	14 069 740
	ВСЕГО		20 165 928	21 263 242

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанных основных фондов.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика
Право Сервис»



Карасев Д.А.

Оценщик

Зайнуллина А.Э.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки;	
Объекты оценки с указанием характеристик	Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), 1 - этажное, инв. №3937, лит. А6, А7, Г, объект №2, площадью 515,1 кв.м., Адрес объекта: г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18, кад. № 16:50:02:22635:002 Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов общей площадью 1 660 кв. м., Адрес объекта: г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18, кад. № 16:50:011820:0005
Кадастровая стоимость	Земельный участок - 16 900 675,8 рублей Нежилое здание - нет данных
Балансовая стоимость	Земельный участок – 21 356 450 рублей Нежилое здание - 3 848 805 рублей
Адрес объекта оценки	г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18
Собственник объекта оценки	ЗАО «УК «ТФБ-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
Основание проведения оценки	Договор б/н от 10.02.2016г., Задание на оценку №8-17 от 10.05.2017 г
Вид определяемой стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о регистрации права собственности 16 АС №001364 от 09.07.2009 года Свидетельство о регистрации права собственности 16 АС №001334 от 09.07.2009 года
Дополнительные документы	Копия кадастровой выписки земельного участка Копия кадастровой выписки нежилого здания Копия технического паспорта на нежилое здание
Дата оценки	06.06.2017 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты оценки могут быть использованы только для принятия управленческих решений. В иных случаях и для других целей результаты настоящей оценки не применимы.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;	
<u>Наименование подхода</u>	<u>Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.</u>
Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.	<u>Нежилое здание - 4 582 004 рублей с учетом НДС</u> <u>Или 3 883 054 рублей без учета НДС</u> <u>Земельный участок 14 069 740</u>
Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки	<u>Нежилое здание - 9 805 000 рублей с учетом НДС</u> <u>Или 8 309 322 рублей без учета НДС</u> <u>Земельный участок - 14 069 740 рублей</u>
Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах	<u>Не применялся для оценки здания в связи с недостатком аналогов. Выявленные аналоги имели несоответствия по ряду факторов, делающие сравнение некорректным</u> <u>Земельный участок - 14 069 740 рублей</u>
Итоговая величина стоимости объекта оценки	

21 263 242**(ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ШЕСТЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ ДВЕСТИ СОРОК ДВА)
РУБЛЕЙ С УЧЕТОМ НДС****ИЛИ****20 165 928****(ДВАДЦАТЬ ПЯТЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ПЯТЬ ТЫСЯЧ ДВЕСТИ ПЯТЬДЕСЯТ ПЯТЬ)
РУБЛЕЙ БЕЗ УЧЕТА НДС****В Т.Ч. ПО-ОБЪЕКТНО:**

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь помещени й, кв. м	Рыночная стоимость округленно, руб. без НДС	Рыночная стоимость округленно, руб. с НДС
1	Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), инв. 3937	515,1	6 096 188	7 193 502
2	Земельный участок (кад. № 16: 50: 01 18 20: 0005)	1660,0	14 069 740	14 069 740
	ВСЕГО		20 165 928	21 263 242

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №8-17.
к договору б/н от 10.02.2016 года

г. Казань

«10» мая 2017г.

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» (далее по тексту – Заказчик), в лице Генерального директора Яруллиной Айгуль Фирдинатовны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Акционерное общество Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис», (далее по тексту – Исполнитель), в лице Генерального директора Карасева Дениса Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые – Стороны, заключили настоящее задание на оценку к Договору б/н об оценке от 10.02.2016г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 1.3. Договора Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями нормативных актов в сфере финансовых рынков и Договора независимую оценку оценочной (рыночной) стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» (далее по тексту – Фонд) согласно настоящему Заданию на оценку:

1.1. Объект оценки (в том числе подробное описание объекта оценки)	1. Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), 1-этажное, инв.№3937, лит.А6, А7, Г, объект №2, площадью 515,10 кв.м. Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Ухтомского, д.18/18. Кадастровый номер 16:50:02:22635:002. 2. Земельный участок, категория земель: земли поселений, общая площадь 1660 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, уч.18/18. Кадастровый номер 16:50:01 18 20: 0005.
1.2.Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1.Свидетельство о государственной регистрации права собственности: Серия 16-АС 00364 от 09.07.2009г. (на строение). 2.Свидетельство о государственной регистрации права собственности: Серия 16-АС 00334 от 09.07.2009г. (на зем.участок). 3.Технический паспорт на металлический модуль с навесом. 4.Кадастровый паспорт на нежилое здание (сооружение). 5.Кадастровый паспорт на земельный участок.
1.3. Заказчик отчета об оценке	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» (ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»)
1.4. Имущественные права на Объекты оценки	Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Фонда на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
1.5. Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта с целью принятия управленческих решений.
1.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
1.7. Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость.
1.8. Сроки проведения оценки	«10» мая 2017г.– «07» июня 2017г.
1.9. Дата составления отчета	Не позднее «07» июня 2017г.
1.10. Дата оценки	«06» июня 2017г.
1.11. Вид отчета об оценке	Полный повествовательный отчет, отвечающий требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 8, МФСО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
1.12. Допущения, на которых должна основываться оценка	Все необходимые допущения и ограничительные условия формулируются в отчете об оценке исключительно на усмотрение независимого оценщика в соответствии с договором об оказании услуг по оценке.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ ПРОВОДИВШИХ ОЦЕНКУ.

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ-Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
ИНН/КПП	7709683208/165501001
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения ОГРН	13.06.2006
Место нахождения	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д. 43/2
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Зайнуллина Аделина Эльдусовна
Местонахождение оценщика	г. Казань, ул. Ю. Фучика, д.18, кв.135
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Краткое наименование СРОО: ООО «РОО» Номер в реестре членов СРОО: №003245 от 28.01.2008г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП№439796, выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в 2002 г. 2. Свидетельство о повышении квалификации в Ярославском институте повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности по программе «Оценочная деятельность» в 2005 г., рег. №2890 3. Свидетельство о повышении квалификации в Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова (Ярославль) по программе «Оценочная деятельность» в 2009 г., рег. №9339
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис №433-548-006435/17на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей выдан ПАО «Ингосстрах» срок действия до 11.02.2018г
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Телефон Оценщика	8-917-273-91-37
Почта Оценщика	adelinaz@mail.ru
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество Консалтинговое Агентство «Аналитика Право Сервис»
Местонахождение	420107, г. Казань, ул. Островского, д. 67, оф. 515
ОГРН	1021602841369
Дата присвоения ОГРН	14.11.2002 года
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» выдан ОАО «АльфаСтрахование» №4991R/776/00668/7 страховая сумма 5 000 000 рублей, лимит ответственности 5 000 000 рублей, срок действия с 31.03.2017г. по 30.03.2018г.
Реквизиты юридического лица	АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» Адрес: Россия, Татарстан, , ИНН/КПП 1653017770/165901001, ОГРН, р/с 40702810600000002200 в филиале АО «АКИБАНК» в г. Казань, к/с 30101810300000000916, БИК 049205916,
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведённые условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий, могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится объект оценки на дату оценки;
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях;
3. Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 -ФЗ от 29.07.98 г., федеральными стандартами ФСО№1, ФСО№2 и ФСО№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., ФСО№8, утвержденными приказом Минэкономразвития России №326 от 01.06.2015г и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, таких как наличие каких-либо прав между акционерами и/или третьими лицами в отношении оцениваемых ценных бумаг. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за документацию, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода документацию, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово - хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ по произведённой оценке.
8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надёжной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведённый анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях;
9. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей совершения действий с рассмотренным Объектом.

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

- Подписавшие данный отчет надлежащие оценщики (далее Оценщики) настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:
- Все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
- В отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
- Оплата услуг оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с имуществом.
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 № ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3.
- Согласно Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» № 92 от 30.05.2005 г. оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица). Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона «Об акционерных обществах», частью 2 статьи 3 Федерального закона «Об ипотечных ценных бумагах». Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит, лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.
- В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Оценка проводилась в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с учетом поправок, существующих на дату оценки), стандартами ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, 298, 299, ФСО №10, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328, и Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства, Стандартами и правилами Общероссийской общественной организации «Российской общество оценщиков» утвержденными Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступает в силу с 1 января 2016 г., а также в соответствии с другими нормативными актами и стандартами, действующими в области оценочной деятельности.

Стандарт	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО №1. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015г.
ФСО №2. «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015г
ФСО №3. «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015г
ФСО №7. «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г
МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости»	Введен в действие приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. N 217н. Вступает в силу на территории РФ со дня его официального опубликования на официальном сайте Минфина России в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Текст стандарта официально опубликован на сайте Министерства финансов РФ в Internet (http://www.minfin.ru) 9 февраля 2016 г.

ФСО №1, №2, №3 являются обязательными к применению Стандартами оценочной деятельности всеми членами оценочного сообщества.

ФСО №7 применяется при оценке недвижимого имущества – зданий, сооружений земельных участков;

МСФО (IFRS) №13 «Оценка по справедливой стоимости» применяется при проведении оценки для организаций переходящих и/или использующих Международные стандарты бухгалтерской отчетности (далее МСФО);

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российской общество оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Общероссийской общественной организации «Российской общество оценщиков».

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Результатом оценки является 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 и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;**
- инвестиционная стоимость;**
- ликвидационная стоимость;**
- кадастровая стоимость.**

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении **инвестиционной стоимости** объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется 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. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении **кадастровой стоимости** объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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.

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется 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.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется, в частности, для целей налогообложения.

Подходы к оценке:

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

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

- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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

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

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения

оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.

Балансовая стоимость - стоимость, по которой учитывается актив после вычета начисленных амортизационных отчислений (амортизации) и начисленных убытков от обесценения.

Единица, генерирующая денежные средства (генерирующая единица) - наименьшая идентифицируемая группа активов, которая генерирует приток денежных средств, в значительной степени независимый от притока денежных средств от других активов или групп активов.

Корпоративные активы - активы, помимо гудвила, которые способствуют поступлению денежных средств в будущем как от рассматриваемой генерирующей единицы, так и от других генерирующих единиц.

Затраты на выбытие - приростные издержки, напрямую связанные с выбытием актива или генерирующей единицы, за вычетом финансовых издержек и расходов по налогу на прибыль.

Амортизируемая величина - стоимость актива или иная сумма, принимаемая за стоимость в финансовой отчетности, за вычетом его остаточной стоимости.

Амортизация (списание) — систематическое распределение амортизируемой величины актива на срок его полезного использования.*

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

Срок службы - это либо:

- предполагаемый период использования актива предприятием; либо
- число единиц продукции или аналогичных единиц, которое предприятие ожидает получить в результате использования актива.

Ценность использования — приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые предположительно будут получены от актива или генерирующей единицы.

Активный рынок – рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Входная цена – цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.

Выходная цена – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.

Ожидаемый поток денежных средств – взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.

Доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Исходные данные – допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: (а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); (б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.

Исходные данные 1 Уровня – котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня – исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.

Исходные данные 3 Уровня – ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

Рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Подтверждаемые рынком исходные данные – исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

Наиболее выгодный рынок – рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.

Риск невыполнения обязательств – риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.

Наблюдаемые исходные данные – исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Операция на добровольной основе – вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).

Основной рынок – рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Премия за риск – компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».

Транспортные расходы – расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

Единица учета – степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

Ненаблюдаемые исходные данные – исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки и другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки получены из копий документов на участок, представленных Заказчиком и данных Публичной карты Росреестра.

К оценке представлен единый объект недвижимости в составе:

- Земельный участок, категории земель: земли населенных пунктов общей площадью 1 660 кв. м., Адрес объекта: г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18, кад. № 16:50:011820:0005.

- Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), 1 - этажное, инв. №3937, лит. А6, А7, Г, объект №2, площадью 515,1 кв.м., Адрес объекта: г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18, кад. № 16:50:02:22635:002

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

✕
Найти

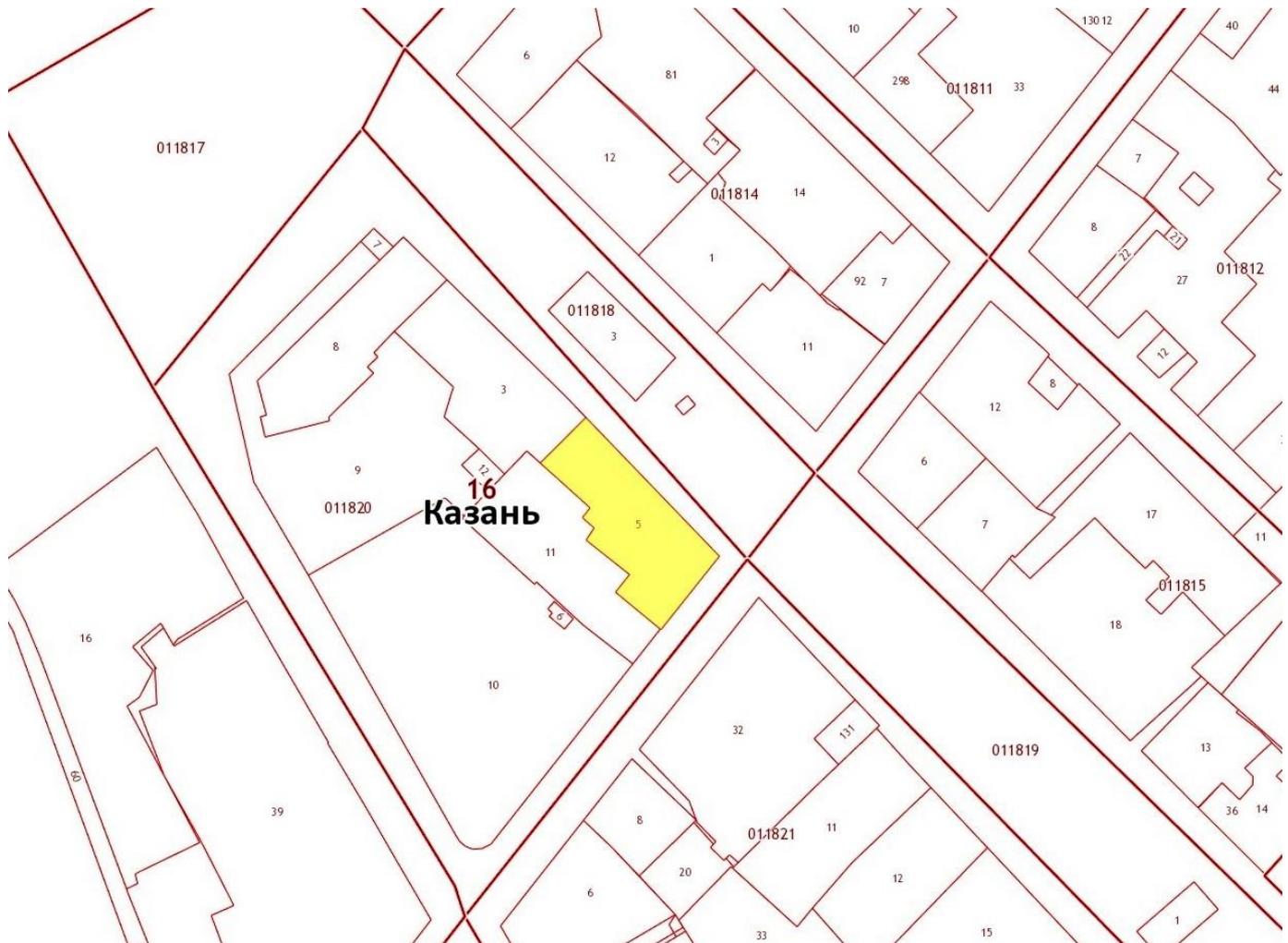
Земельные участки ¹ ★

1. **16:50:011820:5** △ ★ ^

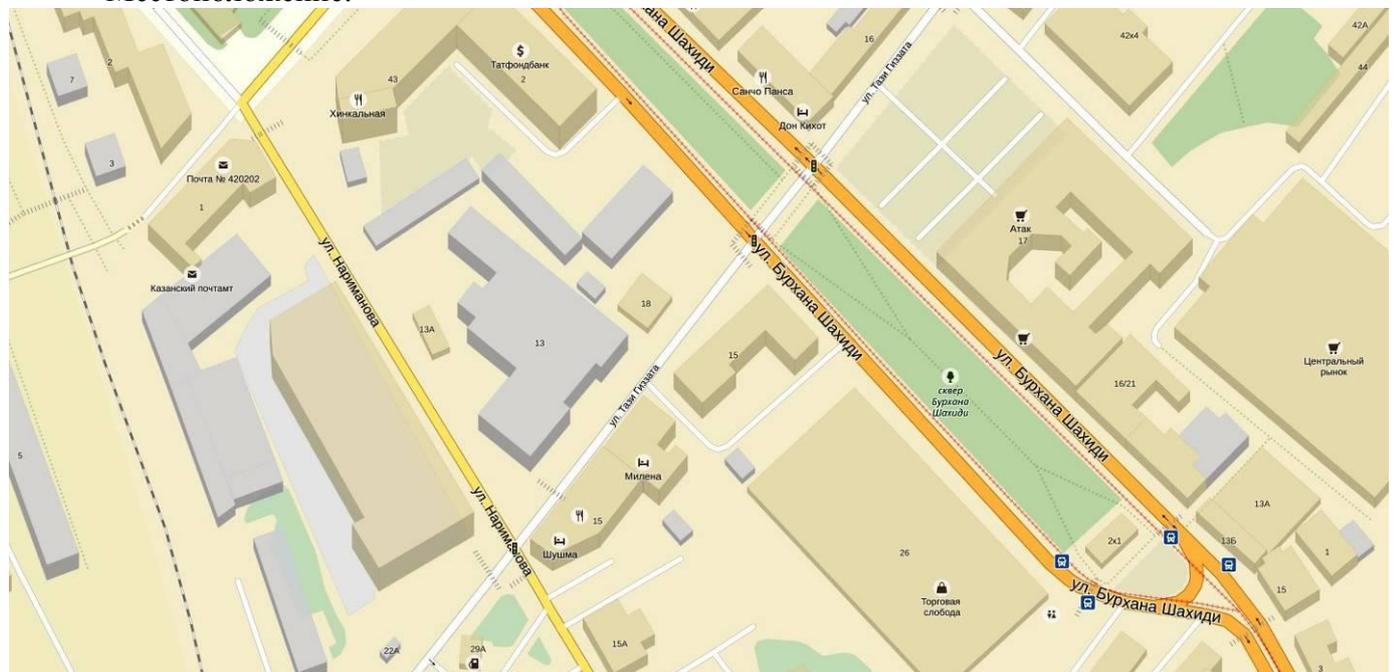
Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул Б. Шахиди, дом 18/18

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	16:50:011820:5
Кад. квартал:	16:50:011820
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул Б. Шахиди, дом 18/18
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	16 900 675,80 руб.
Уточненная площадь:	1 660 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	Под нежилые здания, склады
Дата постановления на ГКУ:	01.04. 2006
Дата изменения сведений в ГКН:	10.01. 2014
Дата выгрузки сведений из ГКН:	25.05. 2015



Местоположение:



Участок расположен в Вахитовском районе г. Казани. Объект расположен в центральной части города, неподалеку от Центрального рынка, д/д вокзала. Окружающая застройка преимущественно производственно-складская и административно-торговая. Рядом проходят трамвайные пути. Доступность транспортом очень хорошая. Отличные подъездные пути, маршрутная обеспеченность общественным транспортом.

Данные по нежилому зданию (металлическому модулю со складом и навесом):

№ п/п	Наименование по балансу	Литера	Год постройки	Площадь застройки, кв.м.	Высота, м	Строительный объём, куб.м.	Общая площадь, кв.м.	Описание конструктивных элементов							
								Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Отопление	Водопровод	Канализация	Электричество
1	Металлический модуль	А6	1988	504,5	4,15	2094	515,1	Железобетонный	Металлические	Металлические	Металлические	-	-	-	+
2	Склад	А7	1998	23,5	3,55	83		Железобетонный	Металлические	Металлические	Металлические	-	-	-	+
3	Навес	Г	н/д/	23,3	-	-		Железобетонный	-	-	деревянные	-	-	-	+

Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), 1-этажное, общая площадь 515,10 кв. м., инв. №3937, лит. А6, А7, Г, объект №2. Объект оценки представляет собой одноэтажное отдельно стоящее здание из металлического каркаса. Здание в настоящее время используется по производственно-складскому назначению, обеспечено электроснабжением.

Объект оценки расположен в Вахитовском районе г. Казани. Ближайшие улицы: Чернышевского, Московская, Тази Гиззата. В непосредственной близости расположен Казанский железнодорожный вокзал. Развитость инженерной инфраструктуры: участок обеспечен всеми необходимыми коммуникациями. Мимо объекта оценки проходит автомобильная асфальтированная дорога. Качество покрытия дороги - хорошее, остановка общественного транспорта расположена поблизости. Застройка близлежащего окружения плотная, с преобладанием торгово - административных объектов. Деловую активность района можно охарактеризовать как достаточно высокую. Рельеф почвы: спокойный, ровный.

Положительные моменты: Центральная часть города, хорошая транспортная доступность, узнаваемость места.

Отрицательные моменты: отсутствие специализированной парковки, высокий уровень шума вследствие близости железной дороги.

Согласно градостроительному Уставу г. Казани объект оценки расположен в зоне ДКИ. Зона ДКИ - зона коммерческого ядра центра города на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры. Зона ДКИ аналогична зоне ДК в части видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

ДК - зона коммерческого ядра центра города

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- административные офисы общей площадью более 600 кв.м;
- объекты для осуществления государственной власти и управления, местного самоуправления, за исключением объектов специального назначения;
- здания (помещения) редакционных и издательских организаций, оказывающих информационные услуги, рекламных агентств;
- здания (помещения) организаций, оказывающих правовые услуги;
- подразделения, участковые пункты милиции;
- здания (помещения) финансовых организаций;
- торговые объекты: магазины, торговые центры, рынки;
- объекты общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- бани, сауны общественные;
- пункты оказания универсальных услуг связи;
- объекты дошкольного образования;
- объекты начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования;
- объекты среднего профессионального образования, высшего профессионального и послевузовского образования (высшие учебные заведения);
- культовые объекты;
- объекты культуры и искусства;
- объекты развлекательного назначения;
- объекты спорта (крытые);
- аптечные учреждения;
- объекты здравоохранения: поликлиники;
- многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, делового назначения;
- жилые помещения в зданиях смешанного использования на верхних этажах над нежилыми помещениями с учетом требований Жилищного кодекса Российской Федерации;
- общежития;
- объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения;

- туалеты общественные;
- объекты скорой медицинской помощи и переливания крови;
- объекты пожарной охраны;
- ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
- паркинги (многоуровневые, свыше 3 этажей) на отдельном земельном участке;
- озелененные территории;
- нестационарные торговые объекты, размещаемые в соответствии с Федеральным законом «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» и муниципальными правовыми актами, регулирующими порядок размещения таких объектов.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты спорта (открытые);
- открытые или встроенные места парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м от общей площади зданий общественного назначения;
- гаражи;
- объекты благоустройства;
- ограждения прозрачные;
- паркинги (встроенные, пристроенные, одноэтажные, подземные);
- объекты наружной рекламы и информации.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- административные офисы общей площадью более 600 кв.м;
- объекты социального обслуживания;
- объекты здравоохранения: больницы, госпитали;
- многоквартирные жилые дома выше 3 этажей с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, делового назначения;
- объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств, машин и оборудования;
- автозаправочные станции;
- специализированные торговые объекты по продаже автомобилей;
- объекты благоустройства на отдельных земельных участках: площадки для мусорных контейнеров и габаритного мусора, для выгула собак»;

Таким образом, в качестве аналогов для оцениваемого участка можно подбирать участки с различным ВРИ, а не только под размещение складов.

Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого объекта. Фотоматериалы в приложении.

Вывод: Оцениваемый единый объект недвижимости, в соответствии с его разрешённым использованием и физическими характеристиками, может быть использован только под производственно-складское назначение.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

В соответствии с главой V, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года, при определении стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) 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;

г) 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;

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране.

Экономическая ситуация в России в 2016 году¹ характеризовалась тенденцией к стабилизации. Падение нефтяных цен прекратилось, и почти все двенадцать месяцев наблюдалось их поступательное повышение. Промышленное производство также постепенно вышло на положительную динамику, был достигнут рекордный результат в сельском хозяйстве, потребительская инфляция также оказалась самой низкой за весь постсоветский период. Промышленное производство по итогам 2016 года выросло в 65 регионах РФ, и по сравнению с прошлым годом их количество увеличилось на 15, что, безусловно, можно расценивать как позитивную тенденцию. Позитивная динамика наметилась и в бюджетной сфере. Суммарные доходы консолидированных бюджетов субъектов РФ по итогам 2016 года выросли на 6,6% при росте налоговых и неналоговых доходов на 8,7%. Суммарный дефицит консолидированных бюджетов регионов составил 12,6 миллиардов рублей, что в 13,6 раз меньше чем в 2015 году. На этом фоне наблюдалось снижение долговой нагрузки субъектов РФ.

Согласно результатам рейтинга в 2016 году 33 региона улучшили свои позиции, 12 регионов остались на прежних местах, а 40 – сдали позиции. Позитивную динамику показали преимущественно субъекты РФ, в которых хорошо развит ОПК, АПК, а также регионы Северного Кавказа. Пять из семи регионов СКФО показали положительную динамику в рейтинге, что, вероятно, связано с позитивным эффектом от реализации госпрограммы «Развитие Северо-Кавказского федерального округа» на период до 2025 года.

В 2016 году лидеры и аутсайдеры рейтинга социально-экономического положения регионов РФ в основном сохранили свои позиции. Первые места по-прежнему занимают Москва и Санкт-Петербург. За ними следуют Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Московская область и Республика Татарстан. Прочная фундаментальная экономическая база позволяет данным регионам удерживать высокие места по большинству показателей, которые входят в расчет рейтинга. Состав первой пятерки остается неизменным несколько лет подряд.

¹ <http://riarating.ru/infografika/20170530/630063754.html>

В первой двадцатке рейтинга, на которую приходится две трети суммарного валового регионального продукта всех регионов РФ, также не произошло существенных изменений. Ее состав покинула Липецкая область, которая опустилась на 2 позиции, и в рейтинге по итогам 2016 года занимает 22-е место. Вошла в первую двадцатку рейтинга Ростовская область, поднявшись с 24-го на 18-е место.

РИА Рейтинг – это универсальное рейтинговое агентство медиагруппы МИА «Россия сегодня», специализирующееся на оценке социально-экономического положения регионов РФ, экономического состояния компаний, банков, отраслей экономики, стран. Основными направлениями деятельности агентства являются: создание рейтингов регионов РФ, банков, предприятий, муниципальных образований, страховых компаний, ценных бумаг, другим экономическим объектам; комплексные экономические исследования в финансовом, корпоративном и государственном секторах.

МИА «Россия сегодня» – международная медиагруппа, миссией которой является оперативное, взвешенное и объективное освещение событий в мире, информирование аудитории о различных взглядах на ключевые события. РИА Рейтинг в составе МИА «Россия сегодня» входит в линейку информационных ресурсов агентства, включающих также: РИА Новости, Р-Спорт, РИА Недвижимость, Прайм, ИноСМИ. МИА «Россия сегодня» лидирует по цитируемости среди российских СМИ и наращивает цитируемость своих брендов за рубежом. Агентство также занимает лидирующее положение по цитируемости в российских социальных сетях и блогосфере.

Согласно опубликованной Банком России² предварительной оценке платежного баланса, за первый квартал 2017 г. положительное сальдо счета текущих операций составило 22,8 млрд. долл., что практически равняется совокупному сальдо этого счета за весь 2016 г. (25 млрд. долл.) и на 77% превышает сальдо счета текущих операций за первый квартал 2016 г., которое составило 12,9 млрд. долл. (рост на 9,9 млрд. долл.).

Такой рост был вызван увеличением сальдо торгового баланса на 12,2 млрд. долл. (с 22,3 млрд. долл. в первом квартале 2016 г. до 34,5 млрд. долл. в первом квартале 2017 г.), в свою очередь, обусловленным увеличением экспорта на 36% (соответственно с 60,4 до 82,1 млрд. долл. – рост на 21,7 млрд. долл.), превысившим рост импорта, который увеличился на 25% (соответственно с 38,1 до 47,6 млрд. долл. – рост на 9,5 млрд. долл.). Повышение стоимостных объемов им-портных поставок объясняется динамикой курса национальной валюты: согласно данным Банка России индекс реального эффективного курса рубля к иностранным валютам в первом квартале 2017 г. по отношению к аналогичному периоду предыдущего года составил +33,2%, т.е. произошло значительное укрепление рубля, означающее существенное относительное удешевление импорта.

Рост стоимостных объемов экспорта объясняется внешними причинами – повышением мировых и региональных цен на основные товары российского экспорта. (См. рис. 1.) При этом это касается не только сырой нефти и нефтепродуктов – существенно подорожали также черные металлы, каменный уголь, алюминий, пшеница и меслин, медь. Рост цен на эти товары сопровождался стабильными значениями физических объемов поставок.

Цены на другой значимый товар российского экспорта – природный газ – практически не изменились. Однако обусловлено это привязкой долгосрочных контрактов к цене на нефть за предыдущие периоды. Это означает, что до конца года цены на экспортируемый газ будут расти, что при сохранении физических объемов поставок повлечет за собой увеличение положительного сальдо счета текущих операций. Одновременно наблюдалось лишь незначительное изменение экспорта услуг (рост на 0,9% – с 10,4 млрд. долл. в первом квартале 2016 г. до 11,3 млрд. долл. в первом квартале 2017 г.) и импорта (рост на 1,4% – соответственно с 14,9 до 16,3 млрд. долл.), что обусловило небольшое изменение сальдо торговли услугами (соответственно с -4,5 до -5,0 млрд. долл.).

Баланс оплаты труда в первом квартале 2017 г. традиционно оказался невелик (-0,8 млрд. долл.), равно как и баланс ренты (около 0 млрд. долл.). Баланс инвестиционных доходов в абсолютном выражении изменился незначительно (с -3,3 млрд. долл. в первом квартале 2016 г. до -3,9 млрд. долл. в первом квартале 2017 г.) – главным образом за счет небольшого роста инвестиционных доходов к выплате (соответственно с 11,9 до 12,6 млрд. долл.) с сохранением на уровне 8,6 млрд. долл. инвестиционных доходов к получению.

² http://www.vedi.ru/red_r/2017/ed050117.pdf

Индекс адаптации российской промышленности в первом квартале 2017 г. остался на уровне 75%, закрепившись на историческом (за весь период наблюдений – 1994–2017 гг.) максимуме. Это произошло благодаря увеличению доли «нормальных» оценок одного из показателей, а именно достаточной обеспеченности производственными мощностями ожидаемых изменений спроса. Четыре других показателя продемонстрировали незначительное снижение оценки ситуации как «нормальной» при резком повышении оценки мощностей как достаточных – на 10 п.п.

В целом наблюдавшиеся в конце 2016 – начале 2017 гг. колебания оценки мощностей объясняются попытками предприятий взвесить перспективы и скорость выхода из кризиса 2015–2016 гг. Российская промышленность демонстрирует высокую стрессоустойчивость и защищенность от шоков последних лет. Предприятия удержали свои оценки ситуации 2015–2017 гг. в пределах совсем не кризисных интервалов: • 88% производителей в начале 2017 г. оценивали свое финансово-экономическое положение как «хорошее» или «удовлетворительное» (только в предкризисные кварталы 2007–2008 гг. этот показатель поднимался до 89–90%); • 82% предприятий располагают достаточной, по их мнению, численностью занятых, что было обеспечено возможностью найма рабочих в кризисные 2015–2016 гг.

Заметим, что промышленность продолжает набирать работников и планирует продолжить найм, опасаясь, что ей не хватит квалифицированных рабочих в случае более или менее значимого роста спроса и выпуска; • 80% предприятий обладают сейчас «нормальными» запасами сырья и материалов для роста выпуска в ответ на все еще ожидаемое промышленностью расширение спроса; • 78% предприятий обладают достаточными производственными мощностями для ожидаемого изменения спроса; еще 14% имеют избыточные мощности, их дефицит наблюдается у 8% предприятий; • 67% предприятий считали в начале 2017 г. «нормальными» свои запасы готовой продукции.

Этот уровень оказался худшим за последние 12 кварталов – но указывает на активные поиски производителями «новой нормальности» запасов уже для этапа выхода из кризиса 2015–2016 гг.; • 53% предприятий считали в первом квартале 2017 г. «нормальным» спрос на свою продукцию, т.е. промышленности нужны бо́льшие объемы продаж, чтобы продемонстрировать в текущем году статистически бесспорный рост производства.

Вместе с тем расчет индекса нормальности по отраслям показывает существенное расхождение промышленности по степени их адаптации к реалиям конца кризиса 2015–2016 гг. Самый высокий уровень нормальности опросы зарегистрировали в металлургии (86%) и в химпроме (85%). Максимальный вклад в рекордные уровни нормальности внесла кадровая ситуация в указанных отраслях: металлургия сейчас обеспечена работниками на 95%, химическое производство – на 96%. Это лучшие результаты первых трех месяцев 2017 г. по данному показателю; худший – 55% – получен в легкой промышленности.

Определение сегмента к которому относится оцениваемый объект

Земельный рынок, как сложный самостоятельный вид рынка недвижимости принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем дифференцируются по ряду других признаков (размеру, местоположению и др.). Сегмент рынка – особым образом выделенная часть данного вида его, группа элементов, имеющих определенные единые признаки (качество земель, расстояние от промышленных центров и др.). Наиболее выгодный сегмент рынка характеризуется: высоким уровнем текущих или ожидаемых продаж; высокими темпами прироста продаж участков; быстрым оборотом средств и приемлемой нормой прибыли. Сегментирование рынка – один из важнейших процессов оценки. От правильности выбора сегмента рынка во многом зависит правильность проведения оценки в целом.

Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли. Признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. Сегментирование рынка по товару – по земле – позволяет выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики земель, как их качество, удаленность от областных центров, размер участков, инвестиционная привлекательность, престижность и др.

Следующий признак сегментирования - размеры участков. Крупные участки как правило продаются дороже чем участки меньшей площади. При этом стоимость 1 квадратного метра крупного земельного участка, как правило ниже стоимости 1 квадратного метра участка меньшего по размеру. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Участки, вокруг которых, имеется хорошо развитая инфраструктура ценятся значительно дороже, чем те, где окружение не освоено.

Признаки	Сегменты рынка
Глобальное местоположение	В черте города Казань
	В административных центрах Республики Татарстан
	В районах Республики Татарстан (кроме земель административных центров)
	Вдоль федеральных трасс
Локальное местоположение	Для участков в черте г. Казань и в административных центрах локальное местоположение определяется исходя из окружения:
	Производственное назначение на окраине. Основное окружение – производственно-складская недвижимость, возможно наличие жилой застройки;
	Производственное назначение в центре или близко к нему. Основное окружение – производственно-складская недвижимость, возможно наличие жилой застройки, мелких предприятий торговли и услуг;
	Общее коммерческое назначение в центре среди жилой застройки, с незначительным присутствием активно-деловой зоны. Окружение: жилая застройка (многоэтажная или частный сектор), магазины, остановки, мелкие торговые центры и т.д.
	Общее коммерческое назначение в центре в зоне средней деловой активности. Окружение: средние торговые центры, офисные здания, предприятия бытового обслуживания, средний пешеходный и автомобильный поток.
	Общее коммерческое назначение в центре в зоне высокой деловой активности. Окружение: крупные рынки, крупные торгово-развлекательные центры, большой пешеходный и автомобильный поток.
	Для участков расположенных в районах Республики Татарстан (кроме земель административных центров) локальное местоположение определяется исходя из следующего:
	Удаленность от трассы;
	Удаленность от административного центра;
	Наличие окружающей инфраструктуры (коммуникации, магазины, подъездные пути и т.д.)
	Для участков расположенных вдоль федеральных трасс локальное местоположение определяется исходя из окружения:
	Наличие объектов придорожного сервиса, АЗС и т.д.
	Отсутствие объектов придорожного сервиса, АЗС и т.д.
Удаленность от административных центров.	
Размер участков	Мелкие участки – до 2000 кв.м.
	Средние участки – от 2001 кв.м. до 10 000 кв.м.
	Крупные участки – от 10 001 кв.м. до 100 000 кв.м.
	Особо крупные участки – свыше 10 га.
Общее целевое назначение	Производственно-складское назначение
	Сельскохозяйственное производство
	Для застройки жилой недвижимостью (многоэтажными дома, коттеджами и т.д.)
Тип передаваемых прав	Общее коммерческое назначение (торгово-развлекательные центры, офисные здания, магазины, предприятия сервиса и обслуживания).
	Право собственности
	Право аренды
Категория земель	Право на земельные доли (паи).
	Возможные категории земель:

Признаки	Сегменты рынка
	Земли сельскохозяйственного назначения
	Земли населенных пунктов
	Земли промышленности, энергетики, транспорта связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
	Земли особо охраняемых территорий и объектов
	Земли лесного фонда
	Земли водного фонда
	Земли запаса

С января по июнь 2016 года в регионах России введено в эксплуатацию 168 000 кв. м складских площадей, что меньше аналогичного показателя 2015 года более чем в 2 раза (360 000 кв. м) и является минимальным значением с 2011 года (150 000 кв. м), отмечают аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank, подводя предварительные итоги I полугодия 2016 года на рынках складской недвижимости 17 региональных городов России.

В исследование вошли такие города как Екатеринбург, Новосибирск, Самара, Ростов-на-Дону, Казань, Нижний Новгород, Краснодар, Воронеж, Челябинск, Тула, Красноярск, Калуга, Пермь, Владивосток, Уфа, Тверь, Хабаровск.

Ограниченный доступ к заемному финансированию, его высокая стоимость, а также значительный объем вакантных площадей стали причинами замедления строительной активности на складском рынке России. На данный момент наиболее востребованным форматом строительства складов является схема built-to-suit, по которой с 2015 года в России реализовано более 60% объема введенных в эксплуатацию объектов.

Наибольший объем ввода в эксплуатацию с января 2015 по июнь 2016 пришелся на Екатеринбург (105 400 кв. м) и Челябинск (105 800 кв. м).

Одной из тенденций текущего времени является расширение географии складского рынка. Качественные складские комплексы появляются в городах, не являющихся крупными логистическими центрами или городами с высокой численностью населения (например, Смоленск, Тюмень, Ульяновск и т. д.), и представляют собой преимущественно распределительные центры крупных торговых сетей.

На данный момент запрашиваемая ставка аренды на качественные складские помещения в регионах варьируется в диапазоне 300-500 руб. за кв. м в месяц (с учетом НДС и операционных расходов). Относительно прошлого года верхняя и нижняя границы диапазона ставок аренды снизились на 10%.

Договоры аренды заключаются на короткий срок (1-3 года). Широкий диапазон ставок аренды обусловлен сильной дифференциацией рынка и зависит от объема предлагаемых в аренду складских площадей в отдельно взятом регионе, а также их качества. Стоит отметить, что в тех регионах, где наблюдается дефицит качественного предложения, ставка аренды может вдвое превышать среднюю для объектов аналогичного качества в других городах.

По состоянию на июнь 2016 года на региональном рынке свободно около 800 000 кв. м складских площадей классов «А» и «В», что сопоставимо с аналогичным показателем в Московском регионе. Наибольший объем вакантных площадей сконцентрирован в Ростове-на-Дону – 30,5% объема рынка региона, а также в Краснодаре и Челябинске – 31,5% и 42,1% соответственно.

Вячеслав Холопов, партнер, директор по складской, индустриальной недвижимости, земле, Knight Frank Russia&CIS, отметил: «На региональных рынках мы наблюдаем логичные с точки зрения девелопмента изменения – торможение развития проектов и переход к предложению по принципу «строительство под ключ», усиление роли региональных девелоперов и снижение активности федеральных. Но масштаб рынка имеет значение: так, объем вакантных площадей во всех региональных качественных локоцентрах практически равен тому количеству пустующих складов, которые мы наблюдаем в московском регионе – а это значит, что любая серьезная арендная сделка, например, на 10-20 тыс. кв. м., существенно меняет уровень вакансии в регионе, в

то время как в Московской области для этого необходимы объемы поглощения на порядок выше. Скорее всего, неспешное развитие региональных проектов продолжится, но в ближайшие два-три года не стоит ожидать появления грандиозных логистических центров, построенных не для нужд конкретного клиента».

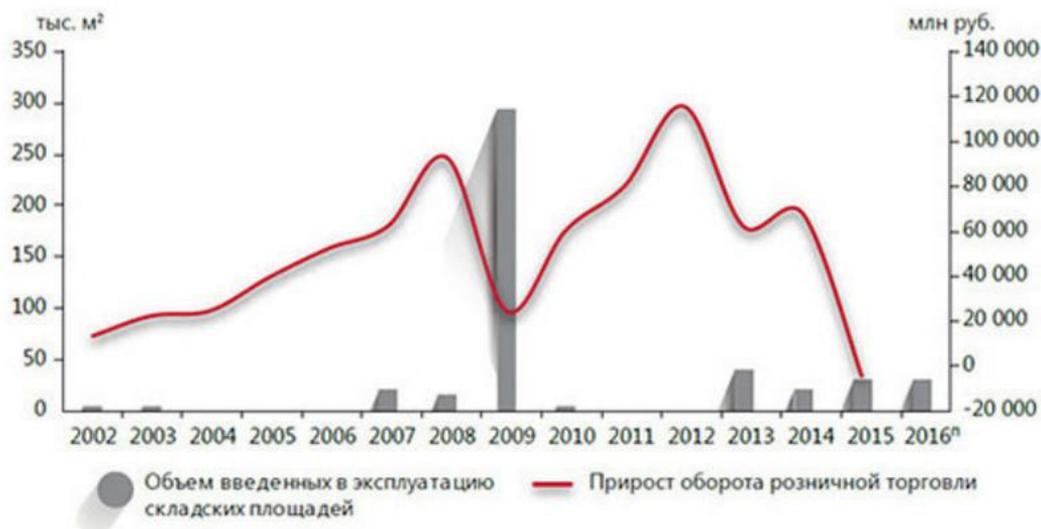
Анализ рынка складской недвижимости Республики Татарстан и г. Казани.

На четверть может вырасти общая площадь складских помещений в Казани к концу 2018 года. Такие крупные игроки, как «Эльдорадо», собираются строить логистические комплексы под себя, съезжая с арендуемых площадей. В итоге игроки могут столкнуться с нехваткой спроса. О том, в каком сегменте еще можно рассчитывать на 15 - 17% рентабельности, в ходе прошедшей в середине ноября 2016 года профильной конференции узнала корреспондент «БИЗНЕС Online».

Если в прошлые годы все основные сделки происходили в Москве или Санкт-Петербурге, то в 2016 году активность сместилась в сторону регионов — так начал свое выступление на ежегодной конференции по складской недвижимости в отеле «Шалапин» директор направления по представлению интересов корпоративных клиентов Knight frank Александр Кацегоров. В качестве примера он привел «Эльдорадо», которое договорилось с компанией «А плюс девелопмент» о строительстве логистического комплекса в Казани. Его площадь составит 36,3 тыс. кв. м, и возведен он будет специально под дистрибьютора электротехники. В настоящее время «Эльдорадо» арендует площади в Q-park. По данным Knight frank, эта сделка стала одной из крупнейших в этом году на рынке складской недвижимости страны, предположительно, она может оцениваться в 1 - 1,2 млрд. рублей. Вообще, Казань сегодня занимает 6-е место среди региональных городов по уровню спроса (не считая Москву и Санкт-Петербург). Екатеринбург, Новосибирск и Краснодар являются лидерами по спросу среди ретейлеров — именно сюда в 2016 году охотнее всего шли крупные игроки.

Сегодня в Казани объем качественного предложения составляет 460 тыс. кв. метров. Максимальный прирост складских площадей был в 2009 году, когда были введены в эксплуатацию два крупных складских комплекса — Q-park и «Биек Тау» — общей площадью около 250 тыс. кв. метров. Это более половины всего объема существующих качественных складских площадей в Казани. Начинались данные проекты во время роста оборота розничной торговли, однако на момент ввода после кризиса 2008 года рост сменился небывалым до той поры падением (см. таблицу). Сегодня ситуация еще хуже: начиная с 2012 года прирост оборота розничной торговли сокращался и по итогам 2015 года упал до нуля, чего не было как минимум с 2002 года. Правда, в Татарстане сам по себе данный показатель по итогам 2015 года составил 780 млрд. рублей, что значительно превышает показатели соседей: в Нижегородской области, например, 509 млрд. рублей, в Башкортостане — 452 млрд. рублей.

Динамика объемов ввода в эксплуатацию качественных складских площадей в Казани



Конечно, компании приспособивались и все равно вводили склады, но уже под конкретного клиента, продолжил спикер. Если до 2010 года 85% вводимых площадей были спекулятивными (строящихся не по запросу конкретных компаний), то в последние годы все ровно наоборот —

таких осталось только 15%, рассказал представитель Knight frank. Случай с «Эльдорадо» также подтверждает тенденцию, у которой даже есть название: build-to-suit.

По словам другого эксперта, с которым побеседовали корреспонденты «БИЗНЕС Online», работа под конкретного заказчика объясняется тем, что в республике просто не хватает качественных площадей. В классе А сегодня представлены только два названных выше крупных игрока — «Биек Тау» и Q-park. Есть также логистический комплекс «Константиновский» (ГК «Смайлл», 24,5 тыс. кв. м), но он работает в основном под конкретных клиентов, а также меньшие по размеру складской комплекс в селе Усады (ООО «ТрастИнвестСтрой», 19 тыс. кв. м), складской комплекс «Ринго» (УК «Ринго», 5,5 тыс. кв. м) и складской комплекс «РАФФ» (ООО «СК «РАФФ», 14 тыс. кв. метров).

При этом в «Биек Тау» из-за проходящей там процедуры банкротства не заключают длительные, на несколько лет, договоры, что неудобно крупным партнерам, которые заходят в регион не на один год. «Биек Тау» удобен тем, что можно «что-то положить и вскоре быстро забрать», сказал наш собеседник. Остается Q-park, но там доля вакантных площадей составляет всего около 10%. По словам управляющего Q-park Игоря Ишкова, количество обращений к ним существенно увеличилось: если раньше потенциальный клиент обращался раз в три-шесть месяцев, то сейчас в месяц — три-четыре визита. «Какие-то игроки ушли из-за кризиса, но другие пришли на их место. Потребность в складских площадях увеличилась в разы. Сегодня компании тщательно считают свои расходы и многие приходят к выводу, что открыть региональный склад в Казани дешевле, чем возить из других регионов. В разговоре предприниматели признают, что занимаются оптимизацией своих бизнес-процессов». Как рассказал Ишков, в ЗАО «Логистик», владеющем Q-park, процедура банкротства завершилась, и уже можно задумываться о развитии, например, о строительстве второй очереди.

В среднем уровень вакантных площадей в Казани составляет около 13%, продолжил Кацегоров. Это соответствует уровню прошлого года. Впрочем, были времена и получше — тот же Knight frank в 2011 году фиксировал долю вакантных площадей на уровне 1 - 5%. Было времечко... Говоря о перспективах, эксперт отметил, что с 2017 по 2018 годы в Казани запланирован ввод в эксплуатацию около 130 тыс. кв. м складских площадей, то есть речь идет о приросте примерно на четверть за два года. Доля вакантных площадей при этом рискует увеличиться до 25%, поскольку компании, которые строят объекты под собственные потребности, переедут с арендуемых мест в свои помещения. «Именно крупные компании являются основными поглотителями в регионах», — продолжая разговор о тенденциях, заметил Кацегоров. На протяжении многих лет такие компании имеют собственную логистику и четко понимают, какие объекты им необходимы. Стандартные склады зачастую не подходят: кому-то нужна большая глубина складов, нагрузка на пол, своя специальная система пожаротушения. «Когда компания видит, что на арендованном объекте не получается, она либо уходит на строительство в собственность, либо просит какого-то девелопера построить тот продукт, который им необходим, чтобы снять его в дальнейшем в аренду», — пояснил эксперт.

Средняя ставка аренды (из разряда «все включено») колеблется от 380 до 450 рублей за квадратный метр, рассказал выступающий. Эксперт «БИЗНЕС Online» отмечает, что ставка вместе с коммунальными расходами чуть ниже — около 350 рублей. «Это более чем разумная ставка», — говорит представитель одного из складских помещений.

Однако, несмотря на то, что ставка считается невысокой, ожидается еще и демпинг со стороны конкурентов, говорит Кацегоров. В заключение он вспомнил о проекте «Биек Тау», заметив, что на сегодняшний день его судьба не определена. Но когда этот вопрос будет решен и объект можно будет сдавать в долгосрочную аренду, собственники, чтобы заполнить его, скорее всего, прибегнут к определенному демпингу — им нужно будет снизить ставки аренды, чтобы заполнить большой объем площадей. Сегодня же основным арендатором на «Биек Тау» остается X5 Retail Group и компания Fix Price.

Еще одна интересная тема на конференции — сегмент Light Industrial (LI), который по прогнозу Евгения Нумерова, управляющего директора, партнера компании Skladman USG, получит активное распространение в ближайшие годы. Речь идет о складах различного класса, но разделенных на отдельные небольшие блоки от 100 кв. м до 2,5 тыс. кв. м, с отдельным входом, офисным помещением, розетками и туалетами, чего не могут предложить обычные большие

склады, так называемые big box. При необходимости LI могут и «складываться» в блоки большей вместимости.

По словам спикера, направление LI получит активное распространение главным образом благодаря развитию онлайн-продаж. Если ранее компания строила или арендовала один большой распределительный центр на несколько регионов, откуда развозила товар по торговым точкам, то сегодня онлайн-продажи заставляют компании доставлять любой товар в квартиру покупателю максимум на следующий день. Значит, в дополнение к большим распределительным центрам появится огромное количество небольших складов различных классов сегмента LI. «Ранее девелоперы возводили объекты для больших компаний, но сейчас эта эра закончилась. Нужно строить маленькие склады. Это не является антикризисным предложением. Это тот новый пласт, который позволит рынку развиваться, и отраслеобразующие игроки об этом начали говорить», — рассказал спикер.

Кстати, в сентябре интернет-магазин Ozon.ru арендовал все в том же Q-park 3,5 тыс. кв. м, инвестировав в оборудование 100 млн. рублей. Как ранее рассказывал газете «БИЗНЕС Online» директор интернет-магазина Дэнни Перекальски, в этом году компания начала выходить на региональные рынки, чтобы дать местным покупателям возможность получать товар на следующий день после покупки. Сначала был открыт склад в Екатеринбурге, затем в Казани, в планах — Краснодар. Формат Q-park и предполагает такую модульную систему.

Сегодня на рынок LI приходится 25% складского рынка, остальные 75% занимают big box. В качестве прекрасного будущего спикер привел Германию, где LI занимает 35%. Ежегодная потребность в LI в России составляет 1,1 млн. кв. метров.

При этом если большие складские помещения в России строить научились, то в сегменте LI лишь 5% можно назвать качественными, считает Нумеров.

В качестве примера, подтверждающего популярность небольших форматов, спикер рассказал еще об одной тенденции: склады индивидуального хранения для тех, кто не хочет или кому площадь балкона не позволяет хранить все нажитое в квартире. Размер таких ячеек может варьироваться от 1 до 100 кв. м, 80% клиентов у таких складов — это физлица, остальные 20% — мелкий бизнес. Рынок данных складов в Москве вырос в 21 раз до 98,2 тыс. кв. м площадей. В Казани спикер нашел только одну компанию, предлагающую услугу индивидуального хранения. «Где же вы все храните свои вещи?» — спросил спикер у зала. «В гаражах!» «Видимо, они еще не такие дорогие у вас», — прокомментировал москвич.

Себестоимость строительства сегмента LI, по данным спикера, составляет 25 - 28 тыс. рублей за «квадрат», что несколько выше по сравнению со строительством простого склада класса А. Влияет большое количество перегородок и пр. Однако, по данным компании, ставка капитализации для арендных проектов в данном формате может достигать до 15 - 17% годовых при грамотной реализации. Для крупных складов это практически невыполнимый показатель.



Складские комплексы Казани

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	УК	ГОД СТРОИТЕЛЬСТВА/РЕКОНСТРУКЦИИ	КЛАС С ЗДАН ИЯ	ОБЩАЯ ПЛОЩА ДЬ, КВ. М	ПЛОЩАДЬ СКЛАДСК ИХ ПОМЕЩЕ НИЙ, КВ. М	ВЫСОТ А ПОТОЛК ОВ, М	МАХ НАГРУ ЗКА НА 1 КВ.М ПОЛА
Производственно-складской комплекс, технополис «Химград»	ул. Восстания, 100	н/н	разрешение на строительство от 01.01.2001	В	500,000	н/д	7	5
Офисно-складской комплекс	Оренбургский тракт, ул. Ласковая, 2	н/н	н/н	н/н	1600	1600	7	н/н
«Биек Тау»	РТ, Высокогорский р-н, 806-й км федеральной трассы М7, д. Макаровка	«Медион»	2009	А	260,000	159,000	12	6
«Q-Park Казань»	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Советская, 271	«Логистика»	2009	А	83,000	81,000	12	6
Многофункциональный комплекс	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Лесхозовская, 38	ООО «Прогресс»	2014	А	2,630	2,200	12	6
Логистический комплекс	РТ, Лаишевский р-н, 11-й км федеральной трассы Казань — Оренбург	«ТрастИнвестС трой»	2005	А	20,332	17,456	10	6
Логистический парк «Константиновский»	РТ, Высокогорский р-н, в 2,5 км восточнее с. Константиновка	«С-Лоджистик»	2009	А	15,251	11,857	н/д	6
Производственно-складской комплекс	ул. Гладилова, 53	Инвестиционная группа компаний ASG	1930	В	22,924	21,411	2,96-7,73	н/д
Производственно-складской комплекс «Союз»	ул. Васильченко, 1	Инвестиционная группа компаний ASG	1950-1970	В	20,000	16,304	2,9 –5,2	н/д
Офисно-складской	ул. Амирхана, 50	«Технология-	н/д	В	12,000	12,000	8-14	6

комплекс		Сервис»						
Производственно-складской комплекс «Московский»	ул. Мухамедьярова, 31	Инвестиционная группа компаний ASG	1967	В	7,439	7,439	2,7 -4,8	н/д
Ново-савиновский складской комплекс	Ново-Савиновский р-н	«Логопарк»	2008	В	5000	5,000	10	6
Складской комплекс	ул. Южнопромышленная, 10	«С-Лоджистик»	2010	В	4,200	4,000	н/д	н/д
Производственно-складской комплекс	Горьковское шоссе	Инвестиционная группа компаний ASG	1974-2000	В	8,000	1,686	3,2 -9,3	н/д
Многофункциональный комплекс	ул. М. Гафури, 50	н/н	1934		3,000	3,000	3-4	н/д
Производственно-складской комплекс на Амирхана, 50	ул. Амирхана, 50	Управляющая компания «Ринго»	2008	А и В	5,346	7,000	8-14	6
Торгово-деловой комплекс MEGGAPARK	Сибирский тракт, 34	Инвестиционная группа компаний ASG	2003	С	121,663	21,000		н/д
Производственно-складской комплекс	ул. Тихорецкая, 7	н/н	1975-1978	В	6000	6,000	4-11	н/н
Многофункциональный комплекс Агропромышленный парк «Казань»	ул. Аграрная, 2	н/н	5.11.2013	н/н	47,833	10,000	н/н	н/н
Складской комплекс	ул. Гвардейская, 53	н/н	н/н	н/н	7,000	7,000	4-5	н/н
Склад	ул. Аделя Кутуя, 151	ООО «Прогресс»	2006	А	2,500	2,500	9-12	6
«Петрушкин двор»	ул. Адмиралтейская, 3	н/н	реконструкция в 2005	С	3,000	3,000	3	н/н
Склад	ул. Журналистов, 62	н/н	2013	В	1,826	1,826	8.6	

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

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

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

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

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

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими

предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

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

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

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

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

Вывод для здания: объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, сегменту производственно-складской недвижимости. По характеру полезности - к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке - к распространенным объектам, по экономической активности - к активному рынку. В зависимости от степени готовности: готовые объекты.

Вывод для земельного участка: объект оценки относится к рынку застроенных земельных участков, по характеру полезности - к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке - к широко распространенным объектам, по экономической активности региона - к активному рынку.

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

В качестве критериев для первоначального отбора аналогов были выбраны следующие:

- объект недвижимости - здания и помещения производственно-складского назначения;
- передаваемое право - право собственности;
- расположение объектов-аналогов в г. Казани.

Анализ данных производился на основании цен предложений полученных в сети Интернет на сайтах <http://Avito.ru>, <http://mlsn.ru>, <http://www.domofond.ru>, <https://move.ru>, <http://cian.ru>. При анализе цен предложений были выявлены следующие тенденции:

- Длительная экспозиция предложений по объектам.
- Снижение удельной цены 1 кв.м. по мере увеличения площади.

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на 06.06.2017г.

Мониторинг цен объектов недвижимости (с учетом стоимости занимаемых земельных участков) составлен на основе анализа рыночных сведений о предложениях, полученных из средств массовой информации, и от оценочных фирм с 25.05.2017 по 06.06.2017 г.

Для определения ценовых диапазонов, к которым относятся оцениваемый объект, рассмотрим предложения на рынке недвижимости по сопоставимым объектам:

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Адрес	Описание объекта согласно объявлению о продаже	Площадь здания, кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_teplyy_sklad_38_m_v_tsentre_s_parkovkoy_969083840	Казань, ул Галиаскара Камала, 7	Сдаю помещение 38м, 50м или 90м в центре города на 1 этаже Бизнес центра по 320р/м. Можно использовать под производство, склад/офис и другое. В стоимость включены охранная и пожарная сигнализация, отопление, прием и раздача почты, большая парковка во дворе здания с удобным заездом для вас и ваших клиентов. В помещении есть окна, есть выход на улицу (на задний двор) если есть необходимость выполнения уличных работ, проведены интернет (провайдеры: банкорп, ростелеком, таттелеком, скайнет) и телефония (таттелеком, билайн), круглосуточный доступ, есть место для маневра автотранспорта, 380 В, высота потолков 3,5 м, есть возможность увеличения площади (дополнительно арендовать склады, офисы). Очень удобное расположение. Это помещение станет отличной площадкой для развития вашего бизнеса. Мы ждем вас! (собственник)	90,0	28 800	320
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_788452313	Казань, ул Баумана, 7/10	Сдам подвальное помещение. Отдельный вход. Комиссии нет, не агент. 150р/ м2 Возможна сдача частями.	250,0	37 500	150
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_51_m_680540327	Казань, Профсоюзная 40/42	Сдаются теплые складские помещения в центре города, подвальный этаж Бизнес-центра "Профсоюзный". Площади - 51,5 кв.м.; 55,8 кв.м., стоимость 300 р/кв.м. Светлые и сухие помещения. БЦ расположен на первой линии, хорошая транспортная доступность. Внутренняя парковка для арендаторов и парковочный карман для клиентов. Многоуровневый платный паркинг в непосредственной близости. Пассажирский и грузовой лифты, система вентиляции/кондиционирования, ОПС. Профессиональная служба управления и эксплуатации объекта, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Имеются свободные площади: 1 этаж - 70 кв.м, цена 1000 р/кв.м. Цоколь - 158 кв.м., 208 кв.м., цена 500 р/кв.м. Окружение: улицы Баумана, Университетская, Астрономическая, Кремлевская, остановка метро Площадь Тукая, ТЦ Кольцо, ТК ГУМ, Федеральный университет, Пенсионный фонд РТ.	51,5	15 450	300
4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_76_m_788452313	Казань, ул Сары Садыковой, 59А	Теплый склад на первом этаже, без ремонта, подъезд большегрузов прямо к двери, при необходимости на территории	76,0	22 800	300

imost/skladskoe_pomeschenie_76_m_1014025825	есть также офис		
---	-----------------	--	--

Колебания в выборке предложений по аренде составили значения от 150 до 320 рублей, при этом арендные предложения по холодным складам в центре города выявлены не были.

Падение цен предложений по объектам недвижимости в зависимости от площади и удаленности от центра г. Казани совершенно очевидно. При расчете стоимости объекта будет необходимо учесть эти параметры провести корректировку на масштаб объекта и местоположение.

Подобным же образом Оценщик изучил рынок земельных участков:

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Адрес	Описание объекта согласно объявлению о продаже	Площадь ЗУ, кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31.5_sot._promnaznacheniya_913892711	Казань, ул Московская, дом 28	Акция февраля! Цена снижена! Земельный участок в самом центре исторически-деловой части города Казани, первая линия оживленной улицы, огорожен, в собственности, без обременений, коммуникации на участке, зона ДКИ, идеально под гостиничный комплекс, торгово-офисное здание, представительство, банк, и. т. д. Возможен небольшой торг.27 млн р	3 150,0	27 000 000	8 571
2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_732366967	Казань, Нариманова ул	Продаю зем. участок 15 соток (можем размежевать) по ул. Нариманова (около ТЦ "Муравейник") . Категория земель : для коммерческого использования. 1-я линия. 990тыс сотка	1 500,0	14 850 000	9 900
3	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_1141355516	Казань, ул Габдуллы Тукая	Продается земельный участок в центре г. Казань, Вахитовский район, ул. Габдуллы Тукая, участок 30. площадью 10733 кв.м. Разрешён в использовании для торговых объектов: торговые центры, рынки, магазины, нестационарные торговые объекты. Земельный участок находится в частной собственности. Обременения для продажи и иные запреты на регистрационными действия в отношении земельного участка отсутствуют. Продаётся от собственника. Возможен торг	10 733,0	62 000 000	5 777
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17.2_sot._promnaznacheniya_1182436900	Казань, улица Габдуллы Тукая, 118	Скидки! Продаю земельный участок (ПИИ, возможно изменение до Д2И) в центре Казани, ул.Г. Тукая, прямоугольной формы, возможно деление на два участка с отдельными въездами с разных улиц. Возможное использование: административные офисы, аптека, гостиница, технопарк, автосервис. Рядом Татарстан, С.Сайдашева, С.Садыковой, Островского, Петербургская.	1 720,0	16 990 000	9 878
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.25_ga_promnaznacheniya_533021373	Казань, ул Адмиралтейская	Продается земельный участок площадь 42 500 кв.м. (425 соток). Возможно разделение. Находятся в 5 минутах езды (2 км) от Казанского Кремля, на пересечении реки Волга и старого русла реки Казанка.	42 500,0	249 999 999	5 882

			<p>Городской квартал в границах: Юг - перекресток ул.Большая/ул.Боевая (набережная р. Волга). Запад - ул. Набережная (набережная р. старая Казанка). Север – планируемая застройка жилой комплекс "Адмиралтейский". Восток – городская площадь перекрестка ул. Клары Цеткин/Адмиралтейская. Прилегает к территории торгово-офисного комплекса «Петрушкин Двор».</p> <p>Остановки общественного транспорта. Недалеко школа (1000 учащихся), 2 детских сада, спорткомплекс, теннисная академия Тарпищева, сад рыбака. Сети: электричество, газ, водопровод, канализация В случае неустойчивой телефонной связи используйте mob/WhatsApp +33 758 58 99 30</p>			
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_921891190	Казань, ул Архангельская Кремлёвская (3 км) Козья Слобода (2.6 км) Яшьлек (2.9 км)	Продается земельный участок 27 соток в центре города. Огражден бетонным забором, на территории земельного участка возведен ангар арочный холодный 500 м.кв., высота 9,5 м. Территория относится к зоне фабрики и завода. Электроэнергия - 100 кВт. Газ, вода вдоль участка. Подъездные пути - асфальт. Рядом М7 и железнодорожная ветка.	2 700,0	14 000 000	5 185
7	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_934561740	Казань, ул Табейкина, д 5	Продам участок. По вопросам звонить. Цена договорная.	1 300,0	13 500 000	10 385
8	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/146164019/	Республика Татарстан, Казань, район Кировский, Красносельская ул.	Продам участок 6,5 сотки в центре города. ул. Красносельская, между Энергоуниверситетом и Акбарс Банком, рядом со станцией метро Козья слобода. Участок ровной формы. Вторая линия от дороги, заезд с улицы Декабристов. Асфальт до участка. Разрешенное использование зона коммерческой и деловой активности Цена 1 850 000 рублей за сотку. Хорошим покупателям возможен торг. рядом: вахитова, горсоветская, чистопольская, декабристов, ибрагимова	650,0	12 025 000	18 500
9	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/156456180/	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, Техническая ул.	Удобная логистика, близко расположены инженерные сети, большая территория, возможна продажа частями. Территориальная зона градостроительных регламентов Ж2. Возможно использование зоны в КС. Возможное использование участка: -Склады -Паркинги, Стоянки - Автосалоны -Объекты технического обслуживания транспортных средств -АЗС -Торговые объекты -Предприятия общественного питания -Административные офисы -Культурно-развлекательные комплексы ицианд https://kazan.cian.ru/sale/suburban/156456180/	20 800,0	125 000 000	6 010
10	http://kazan.irr.ru/real-	Казань,	Продам земельный участок 5 658 м ² промышленного назначения,	5 658,0	21 011 348	3 714

<p>estate/out-of-town/lands/uchastok-56-sotok-sobstvennost-promyshlennye-zemli-advert612963612.html</p>	<p>Техническая ул</p>	<p>расположенный в 10 минутах езды от центра города на автомобиле в промышленной части Приволжского района г. Казани по адресу ул. Техническая, 23а. Участок имеет правильную геометрическую форму, включает в себя общие объекты инфраструктуры, такие как подъездные пути, систему электроснабжения, централизованные системы водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения. При покупке земельного участка выделяются мощности по электроснабжению в размере 0, 05 кВт на 1 м² приобретаемого участка. Все инженерные коммуникации расположены вблизи участков, за счет чего оптимизированы затраты на подключение к ним. Земельный участок в собственности, без обременений. Идеально подходят под размещение производства, склада, строительной или производственной базы и других объектов промышленного назначения. На схеме Лот №3, земельный участок 5 658 м² - 21 011 348 □</p>			
---	-----------------------	---	--	--	--

Колебания в выборке предложений составили значения от 3714 рублей за 1 кв.м. при площади в 5658 кв.м. и расположении по ул. Техническая (промзона города, удалена от центра города). до 18 500 рублей за 1 кв.м. при площади в 650 кв.м. при расположении по ул. Красносельская.

Анализ рынка на предмет предложений о продаже объектов аналогичных оцениваемому показал отсутствие складов данного сегмента. Поиск выполнялся по географическому принципу (станции метро) с учётом конструкции объекта оценки. Такое положение вещей, по мнению Оценщика, связано с отсутствием складской недвижимости в центре Казани

Тщательно изучив все представленные к продаже объекты и исключив из выборки аналоги, которые существенно отличаются от оцениваемого объекта, Оценщик отобрал по 4 наиболее подходящих по параметрам аналога в каждом сегменте, которые и будут использованы при расчете стоимости оцениваемых объектов.

Аналоги для земельного участка:

Ссылка на объект-аналог	Адрес	Описание объекта согласно объявлению о продаже	Площадь ЗУ, кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31.5_sot._promnaznacheniya_913892711	Казань, ул Московская, дом 28	Акция февраля! Цена снижена! Земельный участок в самом центре исторически-деловой части города Казани, первая линия оживленной улицы, огорожен, в собственности, без обременений, коммуникации на участке, зона ДКИ, идеально под гостиничный комплекс, торгово-офисное здание, представительство, банк, и. т. д. Возможен небольшой торг.27 млн р	3 150,0	27 000 000	8 571
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_732366967	Казань, Нариманова ул	Продаю зем. участок 15 соток (можем размежевать) по ул. Нариманова (около ТЦ "Муравейник") . Категория земель : для коммерческого использования. 1-я линия. 990тыс сотка	1 500,0	14 850 000	9 900
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_1141355516	Казань, ул Габдуллы Тукая	Продается земельный участок в центре г. Казань, Вахитовский район, ул. Габдуллы Тукая, участок 30. площадью 10733 кв.м. Разрешён в использовании для торговых объектов: торговые центры, рынки, магазины, нестационарные торговые объекты. Земельный участок находится в частной собственности. Обременения для продажи и иные запреты на регистрационными действия в отношении земельного участка отсутствуют. Продаётся от собственника. Возможен торг	10 733,0	62 000 000	5 777
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17.2_sot._promnaznacheniya_1182436900	Казань, улица Габдуллы Тукая, 118	Скидки! Продаю земельный участок (ПИИ, возможно изменение до Д2И) в центре Казани, ул.Г. Тукая, прямоугольной формы, возможно деление на два участка с отдельными въездами с разных улиц. Возможное использование: административные офисы, аптека, гостиница, технопарк, автосервис. Рядом Татарстан, С.Сайдашева, С.Садыковой, Островского, Петербургская.	1 720,0	16 990 000	9 878

По данным аналогам потребуются корректировки:

1. Корректировка на торг
2. Корректировка на масштаб объекта (корректировка по площади)

Аналоги по аренде сооружения:

№ п/п	Ссылка на объект-аналог	Адрес	Описание объекта согласно объявлению о продаже	Площадь здания, кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.
-------	-------------------------	-------	--	-----------------------	-------------------------	-------------------------

1	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sday_u_tplyy_sklad_38_m_v_tsentre_s_parkovkoy_969083840	Казань, ул Галиаскара Камала, 7	Сдаю помещение 38м, 50м или 90м в центре города на 1 этаже Бизнес центра по 320р/м. Можно использовать под производство, склад/офис и другое. В стоимость включены охранная и пожарная сигнализация, отопление, прием и раздача почты, большая парковка во дворе здания с удобным заездом для вас и ваших клиентов. В помещении есть окна, есть выход на улицу (на задний двор) если есть необходимость выполнения уличных работ, проведены интернет (провайдеры: банкорп, ростелеком, таттелеком, скайнет) и телефония (таттелеком, билайн), круглосуточный доступ, есть место для маневра автотранспорта, 380 В, высота потолков 3,5 м, есть возможность увеличения площади (дополнительно арендовать склады, офисы). Очень удобное расположение. Это помещение станет отличной площадкой для развития вашего бизнеса. Мы ждем вас! (собственник)	90,0	28 800	320
2	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_788452313	Казань, ул Баумана, 7/10	Сдам подвальное помещение. Отдельный вход. Комиссии нет, не агент. 150р/ м2 Возможна сдача частями.	250,0	37 500	150
3	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/skladskoe_pomeschenie_51_m_680540327	Казань, Профсоюзная 40/42	Сдаются теплые складские помещения в центре города, подвальный этаж Бизнес-центра "Профсоюзный". Площади - 51,5 кв.м.; 55,8 кв.м., стоимость 300 р/кв.м. Светлые и сухие помещения. БЦ расположен на первой линии, хорошая транспортная доступность. Внутренняя парковка для арендаторов и парковочный карман для клиентов. Многоуровневый платный паркинг в непосредственной близости. Пассажирский и грузовой лифты, система вентиляции/кондиционирования, ОПС. Профессиональная служба управления и эксплуатации объекта, круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Имеются свободные площади: 1 этаж - 70 кв.м, цена 1000 р/кв.м. Цоколь - 158 кв.м., 208 кв.м., цена 500 р/кв.м. Окружение: улицы Баумана, Университетская, Астрономическая, Кремлевская, остановка метро Площадь Тукая, ТЦ Кольцо, ТК ГУМ, Федеральный университет, Пенсионный фонд РТ.	51,5	15 450	300

4	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/skladskoe_pomeschenie_240-400_m_832543430	Холодный склад, по договорённости и можно превести в тёплый	ул Владимира Кулагина	720	93 600	130
---	---	---	-----------------------	-----	--------	-----

По данным аналогам потребуются корректировки:

1. Корректировка на торг
2. Корректировка на масштаб объекта (корректировка по площади)
3. Корректировка на наличие отопления склада

Скидки к ценам предложений

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: скидку на торг.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность объекта на рынке. Ликвидность зависит от типа объекта недвижимости (скидки на торг для жилой недвижимости существенно меньше соответствующих значений для коммерческой или промышленной недвижимости). Если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов.

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины скидки на торг, можно выделить внешние, по отношению к объекту факторы, и факторы, относящиеся непосредственно к объекту.

Внешние факторы:

- Сроки экспозиции подобных объектов;
- Количество подобных предложений;
- Соотношение спроса и предложения на сегменте

Факторы, относящиеся непосредственно к объекту:

- Престижность месторасположения объекта;
- Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке
- Окружение объекта
- Ликвидность объекта на рынке

Земельные участки-аналоги выставлены на продажу исходя из среднерыночных условий продажи (отсутствует срочность продажи и какие-то другие особые условия продажи).

В соответствии с таблицей 2.1., стр.113, «Справочник оценщика недвижимости», том.3, Нижний Новгород-2014, скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляют 9%.

Скидки на торг для предложений по аренде низкокласных производственно-складских объектов в соответствии с таб.6.2.1.,стр.72, том.1 «Справочник оценщика недвижимости – Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» составляют 9%.

Изменения цен за период между датами сделки и оценки

Перед началом анализа следует отметить, то факт, что срок экспозиции земельных участков под коммерческое строительство составляет от 3 до 9 месяцев. То есть в этот период цена предложения практически не меняется. В результате поправка на изменение цен за период между датами сделки и оценки не требуется.

Вид использования и (или) зонирование

Категория и возможное использование земельного участка значительно влияет на его стоимость.

Так, например, стоимость земельных участков для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания значительно превышают стоимость земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок. В данном случае исследование проводится только в сегменте рынка, где основным критерием является расположение в зоне промышленной застройки, вид использования – для размещения промышленных объектов.

Вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам.

1. ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Подробно об основных и вспомогательных ВРИ – в Градостроительном кодексе РФ, Глава 4, статья 30, 37.

2. В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;

www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;

irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

3. Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают.

4. Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п.

5. Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения, часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Местоположение объекта (локальное местоположение)

Участки расположены на удалении от местных административных центров в окружении аналогичных земель производственно-складского назначения.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В проведенном исследовании были выявлены следующие основные факты:

1) Ценовой диапазон анализируемого сегмента составляет для:

- Земельных участков - колебания в выборке предложений составили значения от 3714 рублей за 1 кв.м. при площади в 5658 кв.м. и расположении по ул. Техническая (промзона города, удалена от центра города). до 18 500 рублей за 1 кв.м. при площади в 650 кв.м. при расположении по ул. Красносельская..
- Ставок аренды нежилых зданий и помещений - колебания в выборке предложений по аренде составили значения от 150 до 320 рублей, при этом арендные предложения по холодным складам в центре города выявлены не были.

2) Основными ценообразующими факторами в анализируемом сегменте является площадь и местоположение.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неизменными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки. Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

На практике анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости способствует определению того использования, которое по проекту и расчетам дает самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

- Снос строения. Заключение анализа ННЭИ состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.
- Продолжение использования в том состоянии в котором объект находится сейчас, как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии в каком находятся сейчас,
- Изменение использования нереконструированного объекта недвижимости,
- Реконструкция или обновление.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине.

При анализе НЭИ улучшений приняты во внимание следующие обстоятельства:

- оцениваемое здание расположено в Вахитовском районе города Казани;
- в окружении оцениваемого объекта расположены объекты торгово-административного назначения, складского назначения, на территории имеются места для парковки автомобилей. Имеются удобные подъездные пути;
- оцениваемое здание характеризуется специфическими объемно-планировочными решениями и может использоваться без дополнительных вложений только в качестве холодного склада. Изменение возможно только на холодный склад, так как здание имеет металлическую модульную конструкцию и непригодно для осуществления в нём иной деятельности.

ВЫВОДЫ НЭИ

Исходя из этого, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества в настоящее время является его текущее использование.

Подразумевается, что определение НЭИ является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым выражается лишь субъективное мнение, а не безусловный факт, что представляет собой предпосылку для стоимостной оценки объектов.

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

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (распоряжение 10 апреля 2003 года № 1102-р) Министерства Имущественных отношений РФ по определению рыночной стоимости земельных участков и права аренды земельных участков обычно используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. 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 следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды

времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей. Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке. В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности. Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него. Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности. Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и

ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем. Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования. Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки. Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

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

Обоснование выбора подходов и методов.

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. В рамках Затратного подхода определялась стоимость сооружения и земельного участка. Стоимость земельного участка в рамках Затратного подхода определялась как величина денежных средств необходимая для покупки земельного участка.

Доходный подход. Расчет рыночной стоимости земельного участка доходным подходом не проводился, так как в Республике Татарстан отсутствует вторичный рынок аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом), в связи с чем оценщик отказывается от применения метода капитализации земельной ренты для расчета стоимости земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка и методом предполагаемого использования необходимы данные о возможной застройке земельного участка (архитектурно-планировочное решение здания), о расходах в процессе эксплуатации здания, о величине арендной ставки, о величине ставки капитализации и ставки дисконтирования соответственно для каждого метода. Основные недостатки, связанные с применением метода остатка и метода предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами — результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- величина расходов в процессе эксплуатации здания в связи с тем, что здания на дату оценки находятся в полуразрушенном состоянии, может быть определена только экспертным путем на основании использования данных о расходах по аналогичным зданиям;
- при расчете методом предполагаемого использования большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

В связи с вышеизложенным Оценщик отказывается от применения доходного подхода для расчета стоимости земельного участка, однако считает возможным применить данный подход для оценки стоимости нежилого здания.

Сравнительный подход. Для оценки земельных участков сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка недвижимости была выявлена информация о предложениях по участкам, аналогичным оцениваемому. В то же время в связи с недостатком информации об аналогах здания, не представляется возможным рассчитать его стоимость в рамках Сравнительного подхода.

9.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

В соответствии с главой п.22, VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и 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 (п.22А-Б, глава VII, ФСО №7);

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(п.22В, глава VII, ФСО №7);

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 (п.22Г, глава VII, ФСО №7);

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 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.

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.

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 (п.22Д, глава VII, ФСО №7);

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (п.22Е, глава VII, ФСО №7);
- Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (п.22Ж, глава VII, ФСО №7).

РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном случае Оценщиком был применён Метод корректировок, как более соответствующий объёму доступной на открытом рынке информации.

Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие элементы сравнения:

1. Вид стоимости
2. Время продажи/предложения
3. Условия финансирования
4. Состав передаваемых прав
5. Площадь
6. Расположение в рамках населенного пункта
7. Категория земель/назначение.
8. Рельеф
9. Наличие подъездных путей с асфальтным покрытием
10. Наличие коммуникаций

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка. В соответствии с п.22Г, ФСО №7 «...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»

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки осуществляются по формуле:

$$V_k = V_a * (1 + K/100),$$

где: V_k – стоимость аналога, скорректированная на величину корректировки;

V_a – стоимость аналога;

K – процент корректировки.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продажа, предложение). Величина скидки на торг принята в размере -9% согласно таблицы 2.1., стр.113, «Справочник оценщика недвижимости», том.3, Нижний новгород-2014, скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляют 9%.

2. Время продажи/предложения. Корректировка не применялась, роста/падения цен на рынке недвижимости в течение периода оценки не наблюдалось.

3. Условия финансирования. Учитывается разница между единовременным платежом и предоставлением рассрочки. Различия по условию финансирования отсутствуют, т.к. сделки по

аналогам имеют единовременный характер оплаты, как и по объекту оценки. Корректировка не проводилась.

4. Корректировка на состав передаваемых прав. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

5. Корректировка на площадь земельных участков.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Корректировка на площадь производилась в соответствии с методологией Власова А.Д., которая наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) описывает эту зависимость через следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}$$

где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

В соответствии с приведённым уравнением были получены следующие результаты:

Наименование	Площадь, м.кв.	Коэффициент поправки	Процентная корректировка, %
Оцениваемый объект	1 660,00	0,98	
Аналог №1	2 000,0	0,96	0,016
Аналог №2	3 200,0	0,92	0,058
Аналог №3	1 000,0	1,02	-0,042
Аналог № 4	1 000,0	1,02	-0,042

(Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40) 2005 год. Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости).6. Корректировка на расположение. Корректировка не применялась, так как все объекты аналоги находятся в Вахитовском районе и удалены от центра г. Казани не далее чем на 3 км.

7. Корректировка на категорию/назначение земель. Не применялась, так как объекты аналоги также как и объект оценки относятся к категории земель «земли населенных пунктов» с разрешенным видом использования «для размещения производственно-складских зданий».

8. Корректировка на рельеф не применялась, т.к. все участки-аналоги имеют спокойный рельеф.

9. Корректировка на наличие подъездных путей не применялась, так как проезд к объектам аналогам и оцениваемым земельным участкам производится по асфальтовым и грунтовым автодорогам.

10. Наличие коммуникаций В данном случае объекты аналоги и оцениваемые земельные участки имеют коммуникации вдоль участка либо на участке, корректировка не применялась.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт рыночной стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);

2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{соот}} = 100 / \text{Пск, где}$$

$K_{\text{соот}}$ - коэффициент соответствия объекту оценки;

Пск - показатель совокупной корректировки|

3. Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия, рассчитывается по формуле:

$$\text{Пст} = \text{С скор} * K_{\text{соот}}, \text{ где}$$

Пст -показатель стоимости с учётом коэффициента соответствия;

С скор - скорректированная цена объекта-аналога за 1 кв. м., руб.

К соот - коэффициент соответствия объекту.,

4. Средневзвешенная величина стоимости, руб, рассчитывается по формуле:

$$C_{ср} = (K_{соот1} + K_{соот2} + K_{соот3} + K_{соот4}) / (Пст1 + Пст2 + Пст3 + Пст4),$$

где

К соот1, К соот2, К соот3, К соот4 - коэффициенты соответствия объекту оценки объектов - аналогов М 1, 2, 3,4;

Пст1, Пст 2, Пст3, Пст4 – показатели стоимости с учётом коэффициента соответствия объектов-аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

Этап 1. Формирование выборки

В данном случае к оценке представлен земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственно-складских зданий, общая площадь 1 660 кв.м., кадастровый (или условный) номер 16:50:011820:0005, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского,18/18.

Для расчётов Оценщиками была взята выборка с различных сайтов в сети Интернет (указаны в приложении) за период до даты оценки 06.06.2017г. Поиск и отбор объектов-аналогов производился исходя из следующих критериев:

- Объект-аналог (земельный участок) является незастроенным.
- Объект аналог относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием под размещение складских и/или производственных зданий. Следует отметить, что соответствии с законодательством России, изменение вида разрешённого использования является допустимым;
- Объект-аналог расположен максимально близко к объекту оценки, т.е. в исторической части города или наиболее близко к ней.
- Объект аналог имеет площадь от 500 до 10000 кв.м.
- Известен адрес, цена, площадь объекта-аналога;

Оценщиком были применены все найденные аналоги соответствующие приведённым выше критериям.

Этап 2. Построение таблицы данных об участках-аналогах для расчёт стоимости участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	Земельный участок 16:50:011820:0005	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31_5_sot._promnaznacheniya_9_13892711	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_732366967	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1_07_ga_promnaznacheniya_11_41355516	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_2_sot._promnaznacheniya_1_182436900
Местоположение (Адрес)	г. Казань, ул. Бурхана Шахиди, 18/18.	Казань, ул Московская, дом 28	Казань, Нариманова ул	Казань, ул Габдуллы Тукая	Казань, улица Габдуллы Тукая, 118
Площадь, кв.м.	1 660,00	3 150	1 500	10 733	1 720
Стоимость всего участка		27 000 000	14 850 000	62 000 000	16 990 000
Стоимость 1 кв.м., руб		8 571	9 900	5 777	9 878
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 800,00	9 009,00	5 256,68	8 988,90
Время продажи/предложения	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 800,00	9 009,00	5 256,68	8 988,90
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 800,00	9 009,00	5 256,68	8 988,90
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0%	0%	0%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		7 800,00	9 009,00	5 256,68	8 988,90
Площадь, кв.м.	1 660,00	3 150,00	1 500,00	10 733,00	1 720,00
Корректировка, %		5,6%	-0,9%	17,3%	0,3%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 238,07	8 931,45	6 163,92	9 016,16
Местоположение	г. Казань, ул. Бурхана Шахиди, 18/18.	Казань, ул Московская, дом 28	Казань, Нариманова ул	Казань, ул Габдуллы Тукая	Казань, улица Габдуллы Тукая, 118
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 238,07	8 931,45	6 163,92	9 016,16
Категория земель/назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Стоимость с учётом корректировки, руб		8 238,07	8 931,45	6 163,92	9 016,16
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 238,07	8 931,45	6 163,92	9 016,16
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 238,07	8 931,45	6 163,92	9 016,16
Наличие коммуникаций	Все подведены	Все подведены	Все подведены	Все подведены	Все подведены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 238,07	8 931,45	6 163,92	9 016,16
Валовая корректировка		14,62%	9,86%	26,26%	9,30%
Расчётная величина		6,84	10,14	3,81	10,75
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		56 362,45	90 575,21	23 473,78	96 913,26
					8 475,75
				Полная стоимость	14 069 740

На основе рассчитанного значения удельного показателя стоимости 1 кв.м. был произведён расчёт стоимости оцениваемого земельного участка, с разумным округлением:

9.2. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Затратный подход не применяется при оценке земельных участков в связи с невозможностью расчёта стоимости воссоздания и расчёта износа земельного участка.

Метод определения стоимости на основе объектов-аналогов. Этот метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения, единицы «мощности») объекта, например, 1 куб.м строительного объема или 1 кв.м общей площади в зданиях определенного типа, 1 п. м линейно-плоскостных сооружений. Выбор аналога осуществляется на основе информации о стоимости строящихся или построенных объектов, сметы которых составлены по рабочим чертежам. При выборе аналога обеспечивается максимальное соответствие характеристик проектируемого объекта и объекта-аналога по производственно-технологическому или функциональному назначению и по конструктивно-планировочной схеме. С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с будущим объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются особенности, зависящие от намечаемого технологического процесса, а также отдельно делаются поправки по уровню стоимости для района строительства. При подборе объектов-аналогов могут быть использованы специализированные справочники укрупненных показателей стоимости строительства из серии «Справочник оценщика», разработанного «КО-ИНВЕСТ» или сборники УПВС (Укрупненные Показатели Восстановительной Стоимости). Метод не был применён в связи с отсутствием материалов об аналогах.

Метод разбивки на компоненты. Данный метод заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т. д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. Метод разбивки на компоненты может быть использован для приблизительной оценки стоимости строительства при недостатке более детальной проектной информации об объекте. При применении данного метода достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного удельного вклада в стоимость строительства, найти общую стоимость объекта. Метод не был применён в связи с отсутствием данных о затратах на создание отдельных модулей.

Базисный метод и его разновидности (базисно-индексный, базисно-компенсационный, ресурсно-базисно-индексный). Данный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен 1969 г., 1984 г., 1991 г., или 2000 г. в текущие цены. При этом могут использоваться как интегральные индексы пересчета цен на весь комплекс работ для различных типов зданий, сооружений и видов работ, так и дифференцированные индексы пересчета, учитывающие увеличение стоимости по элементам прямых затрат, а именно: по основной заработной плате, по стоимости эксплуатации машин и механизмов, по стоимости материалов. Индексы пересчета цен устанавливаются региональными центрами по ценообразованию в строительстве. Как показывает анализ, более точное значение восстановительной стоимости или стоимости замещения получают при применении индексов пересчета цен, дифференцированных по элементам прямых затрат (по видам работ), и именно по этой причине был применён именно этот метод.

Ресурсный метод и его разновидности (ресурсный, ресурсно-базисно-индексный). Данные методы определения стоимости строительства состоят в калькуляции в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с

последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов может определяться либо по фактическим показателям, либо в процентах по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика, либо рассчитывается через стоимость трудозатрат (чел.-час, маш.-час). Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к объективной стоимости, чем базисные методы. Данный метод не был применён в связи с отсутствием данных о ресурсах.

Комбинированный метод. Этот метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

В процессе настоящей оценки стоимость воспроизводства объектов оценивалась по стоимости восстановления. Для этого использовался метод сравнительной стоимости единицы имущества (при этом в качестве базовой сравнительной единицы были взяты стоимости 1 м³ и др.). Источниками информации при определении затрат на возведение здания служили сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС).

Укрупненные показатели учитывают полную стоимость воспроизводства здания и в т.ч.:

- а) накладные расходы и плановые накопления;
- б) затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- в) прочие затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда строительного-монтажных рабочих и организационному набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др. В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные работы.

Пересчет в уровень фактических цен на дату оценки производится с помощью системы индексов цен по конечной строительной продукции и укрупненным видам строительных работ, представляющих собой отношение стоимости продукции, работ или ресурсов в текущем уровне цен к стоимости в базисном уровне цен.

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта рассчитывалась по следующему алгоритму:

$$(УС_{69} * ОБ * И_{69-84} * И_{84-ДО} * ПП * НДС) - ИзО$$

УС₆₉ - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

ОБ - строительный объем в м³;

И₆₉₋₈₄ - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента (1,18 x 0,97);

И_{84-ДО} - индексы пересчета стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены на дату оценки 06.06.2017 в соответствии с Письмом Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 14 апреля 2017 г. № КЦ/201704ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на апрель 2017 года" – 179,72;

Расчет физического износа оцениваемого объекта производился на основании:

- 1) Норм проектирования ВСН 58-88 (р) Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР. – Москва: 1990;
- 2) Положения о проведении планово-предупредительного ремонта сооружений общепромышленного назначения. Госстрой СССР. – Москва: 1965.

ИзО – Износ оцениваемого объекта;

НДС – величина налога на добавленную стоимость, составляет 18 процентов;

ПП – Расчет величины нормы прибыли предпринимателя производился на основе методик разработанных Санкт-Петербургским Государственным техническим университетом и профессором Озеровым Е.С. Методика Е.С. Озерова была опубликована в книге «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год. В данной методике приводится формула

расчёта прибыли предпринимателя исходя из следующих значений. Для расчёт величины нормы прибыли предпринимателя следует рассчитать величину ставки капитализации.

Таким образом Оценщиком должны быть произведены следующие расчёты:

- 1) Расчёт величины ставки капитализации
- 2) Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя;
- 3) Расчёт величины накопленного износа;
- 4) Расчёт величины стоимости оцениваемых объектов по приведённому выше алгоритму.

Расчёт ставки капитализации

Для инвестора ставка дисконтирования — это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

При определении ставки дисконтирования были приняты во внимание риски, наличие или отсутствие которых связано со следующими факторами:

- местоположение объекта недвижимости;
- объем необходимых капиталовложений;
- экономическая и политическая ситуация в России;
- состояние рынка аналогичных объектов в Республике Татарстан.

Метод кумулятивного построения — метод последовательного увеличения безрисковой ставки процента, путем прибавления поправок (премий) на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости. Анализ специальной литературы показывает, что не существует формальных методов оценки премий за эти риски, их определение в настоящее время проводится экспертно. В данном случае все риски оцениваются по шкале 0-5%.

При расчете ставки дисконтирования учитывались следующие составляющие:

- безрисковая ставка инвестирования капитала на срок, сопоставимый с предполагаемым сроком владения оцениваемыми объектами;
- премия за риск неликвидности;
- премия за риск, связанный с региональными особенностями;

Таким образом, ставка дисконтирования рассчитывается по формуле

$$i = if + Y1 + Y2 + Y3,$$

где i — ставка дисконтирования, %;

if — безрисковая ставка, %;

$Y1$ — премия за риск неликвидности объекта, %;

$Y2$ — премия за риск, с региональными особенностями, %;

Определение безрисковой ставки

В данном случае за безрисковую ставку процента была принята Ключевая ставка ЦБ РФ, как самый сильный и эффективный инструмент, оказывающий наиболее сильное влияние на финансовый рынок России. Величина безрисковой ставки (ключевая ставка) составила на дату оценки 9,25% годовых в рублях

Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (ключевая ставка ЦБ РФ), %	9,25%
2	Инфляционные ожидания на 2016 г., %	4,00%
3	Безрисковая ставка с поправкой на инфляцию, п.1*(1+п.2/100)%	9,62%
4	Средняя продолжительность времени продажи данного имущества, мес.	3
5	Ставка за низкую ликвидность, п.3/12*п.4 %	2,41%
6	Ставка дисконтирования п.3+п.5, %	12,03%
7	Ставка капитализации п.6*1/оставшийся срок жизни*100, %	13,11%
8	Ставка капитализации, п.7*100, %	0,1311

Таким образом рассчитав величину ставки капитализации мы можем перейти к расчёту величины нормы прибыли предпринимателя.

Расчёт величины нормы прибыли предпринимателя

- норма отдачи; Y_k

- планируемый срок строительства, в кварталах; **k**
- инвестиции в строительство в % от общей суммы. **E**

Формула расчёта прибыли предпринимателя выглядит следующим образом:

$$(1 + ((Yk/4) * k/3) + E * (1 + (2 * (Yk/4) * k/3) + ((Yk/4)^2 * ((k^2)/3)))) * (Yk/4) * (k/2)$$

Формула расчета, описана зависимость от сроков строительства, потребности в первоначальных вложениях и банковской ставки.

Для определения Yk следует рассмотреть альтернативные способы размещения капитала при сопоставимом уровне риска.

Норма прибыли предпринимателя по методике Озерова составила:

Прибыль предпринимателя, ПП	4,34%
норма отдачи, Yk	13,11%
планируемый срок строительства, в кварталах, k	30,0%
инвестиции в строительство в % от общей суммы, E	0,5

Методика Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), Книга: Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М.:ИКФ "ЭКМОС", стр. 261.

$$P_{np} = n * \frac{ya}{2} \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right],$$

- где P_{np} – прибыль застройщика, %;
- $C_o = Co/C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей;
- n – число лет (период) строительства;
- ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Прибыль предпринимателя, % ПП	4,38%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	13,1%
Доля авансовых платежей, C_o	2,00
Число лет строительства, (n)	30,00%

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **4,38%** по Методике СПбГТУ и **4,34%** по методике профессора Озерова.

Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	4,38%	50%	2,19%
СПбГТУ	4,34%	50%	2,17%
Итого, прибыль предпринимателя, %			4,36%

После расчёта величины нормы прибыли предпринимателя производим расчёт величины накопленного износа.

Определение накопленного износа

Накопленный износ — это уменьшение затрат на замещение улучшения, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального или внешнего (экономического) устаревания.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ — уменьшение стоимости объекта из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации;
- функциональное устаревание — уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам; также функциональный износ улучшений возникает при несоответствии текущего использования земли наиболее эффективному варианту;
- внешнее или экономическое устаревание — уменьшение стоимости объекта вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Физический и функциональный типы износа определяются состоянием самого объекта, внешний — воздействием окружающей среды.

Классическими методами определения накопленного износа являются метод сравнения продаж, эффективного возраста и разбивки.

В настоящем отчете для определения величины накопленного износа был выбран метод разбивки. Этот метод заключается в отдельном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относятся:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Определение физического износа

При определении физического износа необходимо учитывать устранимый и неустраиваемый физический износ всех конструктивных элементов рассматриваемых улучшений.

Устранимый физический износ обычно относят на счет естественного устаревания и плохой эксплуатации объекта. Позициями устранимого физического износа являются повреждения, определяемые осмотром строительных элементов и конструкций. С рыночной точки зрения потеря стоимости за счет устранимого физического износа имеет место в результате того, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики объекта. Теоретически, величина устранимого физического износа определяется затратами по полному восстановлению поврежденных строительных элементов и конструкций для придания им нормальных (проектных) эксплуатационных свойств.

Что касается величины неустраиваемого физического износа основных долгоживущих элементов (фундаментов, стен, перекрытий и лестниц зданий), связанного с потерей части несущей способности (накоплением неустраиваемого физического износа), в зависимости от хронологического возраста и условий эксплуатации каждого элемента оцениваемых зданий, то однозначно установить величину затрат превышающих величину добавленной рыночной стоимости объекта в целом после устранения данного вида износа, не представляется возможным. Это связано с тем, что неустраиваемый физический износ носит скрытый физический характер — он накапливается и представляет собой физическую «усталость» материалов основных долгоживущих и короткоживущих элементов здания. Визуально невозможно оценить, на сколько снизились физико-технические характеристики конструкций (несущая способность, прочность, устойчивость и надежность) при различных сроках и условиях эксплуатации зданий.

Расчет величины физического износа рассматриваемых объектов представлен в таблице 18.4. в конце раздела.

Абсолютное значение физического износа определяется в соответствии с выражением:

$$\text{Ифиз.} = \text{Сзам.} \times \text{рфиз.},$$

где Ифиз. — величина физического износа, руб.;

Сзам. — величина затрат на замещение;

рфиз.— степень физического износа.

Результаты расчета представлены в таблице в конце раздела.

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание связано с рассогласованием эксплуатационных, функциональных и эстетических характеристик улучшений с характеристиками, предпочитаемыми типичными пользователями в современных рыночных условиях.

Аналогично физическому износу, функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустранимое, которые различаются отношением затрат на их устранение к последующему приращению стоимости объекта.

Оба типа функционального устаревания чаще всего вызываются «элементными» недостатками трех типов:

1. отсутствием элементов конструкций или инженерного оборудования, необходимых для типичного пользователя;
2. несоответствие характеристик элементов конструкций современным требованиям;
3. избытком величины количественной характеристики какого-либо элемента над величиной, предпочитаемой типичным пользователем.

В данном случае за базу оценки была принята величина затрат на замещение рассматриваемых объектов, при этом подразумевается, что определяется стоимость современного функционального объекта. В данном случае функциональное устаревание было учтено при выборе метода расчета затратного подхода (определение затрат на замещение).

Определение внешнего (экономического) устаревания

В большинстве источников литературы, посвященных рассмотрению проблемы внешнего (экономического) износа (старения, устаревания), он определяется как изменение стоимости недвижимости в результате воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов (не зависящих от самого объекта).

Факторы, приводящие к возникновению внешнего устаревания, достаточно разнообразны, например, изменение положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменения рыночных условий, макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д. Причины внешнего устаревания лежат вне здания и к его физической конструкции или оснащению отношения не имеют. При этом следует также отметить, что внешнее устаревание может приводить к изменению стоимости как улучшений, так и земли.

Как правило, факторы, вызывающие внешнее устаревание, неустранимы на дату оценки (владелец здания не может улучшить экологическую обстановку или остановить упадок микрорайона, экономический спад на данной территории, которые приводят к падению спроса на данном секторе рынка недвижимости).

Однако, внешнее устаревание может быть и временным, так как факторы его вызывающие с течением времени могут изменяться в лучшую или худшую сторону.

В настоящем отчёте износ оценивался по Методу экспертных оценок в соответствии со следующей таблицей:

<i>Оценка состояния</i>	<i>Характеристика физического состояния</i>	<i>Степень износа, %</i>
Новое	Новое, только что возведённое сооружение	0 - 5
Очень хорошее	Практически новое сооружение, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта	10 – 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации сооружение, полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации сооружение, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40 – 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации сооружение, в состоянии пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации сооружение, требующее капитального ремонта, такого как замена некоторых конструкций	85 – 90
Негодное к применению или лом	Сооружение непригодное для дальнейшей эксплуатации в отношении которого нет разумных перспектив на продажу.	Более 90

1		1988	33	25А	2					
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента, %	Удельный вес конструктивного элемента с учетом наличия констр. эл-тов, %	Описание признаков износа элемента	Устранимый физический износ элемента, %	Приведенный устранимый физический износ, %	Нормативный срок жизни элемента, лет	Фактический срок жизни элемента, лет	Неустранимый физический износ элемента, %	Приведенный неустранимый физический износ, %
1	фундамент	9,00	9,00	трещины, увлажнение	35	3,13	80	29	23,635	2,13
2	Стены и перегородки	20,00	20,00	удовлетворительное	35	6,96	80	29	23,635	4,73
3	Перекрытия	14,00	14,00	удовлетворительное	35	4,87	80	29	23,635	3,31
4	крыша	15,00	15,00	хорошее	35	5,22				
5	полы	10,00	10,00	хорошее	35	3,48	-	-		
6	проемы	6,00	6,00	неплотный притвор, истертость полотен	35	2,09	-	-		
7	отделка	8,00	8,00	потемнение слоя, волосные трещины	35	2,78	-	-		
8	инж.обесп.	11,00	11,00	следы ремонтов	35	3,83	-	-		
9	прочие	7,00	7,00	хорошее	35	2,44	-	-		
	ИТОГО:	100,00	100,00			34,8				10,16
	<i>Общий физический износ:</i>									44,96
	<i>Общий физический износ с учетом наличия констр. элементов:</i>									44,96
	<i>Округленно:</i>									45,00
0		1988	33	30	2					
№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента, %	Удельный вес конструктивного элемента с учетом наличия констр. эл-	Описание признаков износа элемента	Устранимый физический износ элемента, %	Приведенный устранимый физический износ, %	Нормативный срок жизни элемента, лет	Фактический срок жизни элемента, лет	Неустранимый физический износ элемента, %	Приведенный неустранимый физический износ, %

			тов, %							
1	фундамент	7,00	7,00	трещины, увлажнение	35	2,44	80	29	23,635	1,65
2	Стены и перегородки	24,00	24,00	удовлетворительное	35	8,35	80	29	23,635	5,67
3	Перекрытия	17,00	17,00	удовлетворительное	35	5,92	80	29	23,635	4,02
4	крыша	14,00	14,00	хорошее	35	4,87				
5	полы	8,00	8,00	хорошее	35	2,78	-	-		
6	проемы	2,00	2,00	неплотный притвор, истертость полотен	35	0,70	-	-		
7	отделка	2,00	2,00	потемнение слоя, волосные трещины	35	0,70	-	-		
8	инж.обесп.	11,00	11,00	следы ремонтов	35	3,83	-	-		
9	прочие	15,00	15,00	хорошее	35	5,22	-	-		
	ИТОГО:	100,00	100,00			34,8				11,34
	<i>Общий физический износ:</i>									46,14
	<i>Общий физический износ с учетом наличия констр. элементов:</i>									46,14
	<i>Округленно:</i>									46,00

Расчёт стоимости здания по Затратному подходу:

№ п/п	Наименование объекта	Год постройки	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Группа капитальности	Стоимость куб.м, руб.	площадь, кв.м/Строительный объем куб м	Восстан. стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1984 гг.	Индекс роста цен 01.01.1984 в 06.06.2017, без НДС	Прибыль предпринимателя, кэфф.	НДС, коэф.	Полная восстановительная стоимость, руб.	Износ %	Стоимость по затратному подходу с учётом НДС
1	Металлический модуль, литер А6	1988	33	25А	2	18,5	2094,0	38739	1,14	179,72	4,36%	1,18	7 968 903	45,0	4 382 897
2	Склад, литер А7	1988	33	30	2	17,0	83,0	1411	1,14	179,72	4,36%	1,18	290 253	46,0	156 737
3	Навес, литер Г	1988	18	31	5	22,1	23,3	515	1,14	179,72	4,36%	1,18	105 925	60,0	42 370
	Итого														4 582 004

Таким образом, стоимость нежилого здания складского назначения, площадью 515,1 кв.м. расположенного по адресу: Казань, ул. Ухтомского, 18/18 составляет 4 582 004 рублей

В соответствии с приведёнными расчётами, стоимость Единого объекта недвижимости - земельного участка кад. №16:50:011820:0005 со зданием склада, кад. №16:50:02:22635:002, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского,18/18 по данным затратного подхода округлённо составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость по затратному подходу, руб. без НДС	Стоимость по затратному подходу, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание (металлический модуль соскладом и навесом)	16:50:02:22635:002	515,1	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского,18/18.	3 883 054	4 582 004
2	Земельный участок	16:50:011820:0005	1 660,0	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского,18/18.	14 069 740	14 069 740
	ИТОГО единый объект недвижимости				17 952 794	18 651 744

9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

В соответствии с главой п.23, глава VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом 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 (п.23В, глава VII, ФСО №7). Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, со стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов в течение достаточно продолжительного промежутка времени.

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 (п.23Г, глава VII, ФСО №7). Метод дисконтированных денежных потоков основан на учете периода владения собственностью, вида потоков доходов и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от перепродажи, дисконтируется в настоящую стоимость. При этом ставка дисконтирования, которая является в основном функцией риска, может быть для каждого вида дохода различной. Величина ставки дисконтирования выбирается с учетом состояния рынков капитала, ожиданий и желаний инвесторов. С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина рыночной стоимости недвижимости. С другой стороны, чем длительнее прогнозный период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины доходов, расходов, и вообще, потоков денежных средств. По сложившейся практике, прогнозный период для оценки доходной недвижимости может составлять в зависимости от целей оценки и конкретной ситуации от 3 до 10 лет. В настоящий момент в России прогнозирование ситуации на длительный период времени представляет собой еще достаточно сложную задачу—это объясняется рядом причин различного характера, связанных с мировой конъюнктурой, политикой государства, структурными сдвигами в экономике и постоянным изменением цен на недвижимость. При выборе конкретного прогнозного периода, необходимо учитывать местоположение оцениваемого объекта, техническое состояние его конструктивных элементов, размеры и функциональное назначение, а также текущую ситуацию на рынке аналогичной недвижимости.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (п.23Д, глава VII, ФСО №7). При прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, а при капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода. Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать 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 (п.п.23Е-3, глава VII, ФСО №7).

Основные этапы процедуры оценки доходным подходом:

1. Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Расчет действительного валового дохода, который представляет собой потенциальный валовой доход за минусом потерь от недозагрузки объекта и невзысканных арендных платежей.

3. Расчет издержек от эксплуатации исходя из анализа фактических издержек по содержанию или типичных издержек на данном рынке. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода.

4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации доходов и анализ дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации используется, когда потоки доходов стабильны длительный период времени, либо потоки доходов возрастают устойчивыми уверенными темпами.

Учитывая особенности оцениваемого объекта, характер ожидаемых поступлений от его эксплуатации, оценщик счел необходимым при расчете стоимости объекта с точки зрения доходности использовать метод прямой капитализации.

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т. е. является стоимостью всего объекта недвижимости.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{\text{СК}};$$

где С - стоимость объекта недвижимости (ден. ед.);

ЧОД - чистый операционный доход,

СК - Ставка капитализации (%).

Основные этапы расчета:

1. Определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наиболее эффективном использовании.

2. Расчет ставки капитализации.

3. Определение стоимости объекта недвижимости путём соотношения валового дохода и ставки капитализации. Существует также аналогичная методология при использовании которой стоимость объекта недвижимости определяется путём соотношения чистого операционного дохода и ставки капитализации, где чистый доход получают путём его «очистки» от рисков типа недополучения арендных платежей и операционных расходов. По мнению оценщика, любой арендодатель сразу закладывает такие риски и платежи в величину арендной платы, в связи с чем методологически более верно соотносить валовый доход и ставку капитализации, не очищая при это валовый доход.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости, при использовании без учета всех возможных потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S * \text{СА} * 12$$

где S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

СА - арендная ставка за 1 м².

12 - число месяцев в году;

Величина арендной ставки, как правило, зависит от местоположения объекта, его физического состояния, наличия коммуникаций, срока аренды и т. д.

Арендные ставки бывают:

- контрактными (определяемыми договором об аренде);

- рыночными (типичными для данного сегмента рынка в данном регионе).

Ставка аренды рассчитывается с использованием подобранных аналогов (см. анализ рынка) сравнительным подходом:

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

В соответствии с главой п.22, VII, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утверждённого Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014 года сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и 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 (п.22А-Б, глава VII, ФСО №7);

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(п.22В, глава VII, ФСО №7);

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 (п.22Г, глава VII, ФСО №7);

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 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.

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.

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 (п.22Д, глава VII, ФСО №7);

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (п.22Е, глава VII, ФСО №7);

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (п.22Ж, глава VII, ФСО №7).

В данном случае Оценщиком был применён Метод корректировок, как более соответствующий имеющемуся объёму доступной на открытом рынке информации.

Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие элементы сравнения:

1. Вид стоимости
2. Время продажи/предложения
3. Условия финансирования
4. Состав передаваемых прав
5. Площадь
6. Расположение в рамках населенного пункта
7. Назначение нежилого здания/помещения.
8. Наличие отопления
9. Наличие подъездных путей с асфальтным покрытием
10. Наличие коммуникаций

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка. В соответствии с п.22Г, ФСО №7 «...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»

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки осуществляются по формуле:

$$V_k = V_a \cdot (1 + K/100),$$

где: V_k – стоимость аналога, скорректированная на величину корректировки;

V_a – стоимость аналога;

K – процент корректировки.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продажа, предложение). Величина скидки на торг принята в размере 8% согласно данным опубликованным в Справочнике Оценщика недвижимости Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, г, Н, Новгород, 2014., стр. 72).

2. Время продажи/предложения. Корректировка не применялась, роста/падения цен на рынке недвижимости в течение периода оценки не наблюдалось.

3. Условия финансирования. Учитывается разница между единовременным платежом и предоставлением рассрочки. Различия по условию финансирования отсутствуют, т.к. сделки по аналогам имеют единовременный характер оплаты, как и по объекту оценки. Корректировка не проводилась.

4. Корректировка на состав передаваемых прав. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

5. Корректировка на площадь объектов. Корректировка была принята согласно таблицы №9.1.1, «Справочника оценщика недвижимости», том.1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки, г, Н, Новгород, 2014., стр. 148

	<100	100 – 300	300 – 1000	>1000
<100	1	0,97	0,86	0,78
100 – 300	1,03	1	0,88	0,80
300 – 1000	1,16	1,13	1	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1

Из которых были использованы понижающие коэффициенты 0,97 и 0,86, т.е. -14% и -3%

6. Корректировка на расположение.

Корректировка на расположение не проводилась, так как подбор аналогов осуществлялся с учётом данного фактора.

7. Корректировка на назначение зданий. Не применялась, так как объекты аналоги также как и объект оценки относятся к объектам с производственно-складским зданиям/помещениям.

8. Корректировка на наличие отопления не применялась, так как аналогами выступали только неотапливаемые склады.

9. Корректировка на наличие подъездных путей не применялась, так как проезд к объектам аналогам и оцениваемым земельным участкам производится по асфальтовым автодорогам.

10. Наличие коммуникаций В данном случае объекты аналоги и оцениваемые земельные участки имеют коммуникации вдоль участка либо на участке, корректировка не применялась.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт рыночной стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);

2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{соот}} = 100 / Пск, \text{ где}$$

$K_{\text{соот}}$ - коэффициент соответствия объекту оценки;

$Пск$ - показатель совокупной корректировки|

3. Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия, рассчитывается по формуле:

$$Пст = С \text{ скор} * K_{\text{соот}}, \text{ где}$$

$Пст$ -показатель стоимости с учётом коэффициента соответствия;

$С \text{ скор}$ - скорректированная цена объекта-аналога за 1 кв. м., руб.

$K_{\text{соот}}$ - коэффициент соответствия объекту.,

4. Средневзвешенная величина стоимости, руб, рассчитывается по формуле:

$$С_{\text{ср}} = (K_{\text{соот}1} + K_{\text{соот}2} + K_{\text{соот}3} + K_{\text{соот}4}) / (Пст1 + Пст2 + Пст3 + Пст4),$$

где

$K_{\text{соот}1}, K_{\text{соот}2}, K_{\text{соот}3}, K_{\text{соот}4}$ - коэффициенты соответствия объекту оценки объектов - аналогов М 1, 2, 3,4;

$Пст1, Пст2, Пст3, Пст4$ – показатели стоимости с учётом коэффициента соответствия объектов-аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

Этап 1. Формирование выборки

Для расчётов Оценщиками была взята выборка с различных сайтов в сети Интернет (указаны в приложении) за период до даты оценки 06. 06. 2016 г. Поиск и отбор объектов-аналогов производился исходя из следующих критериев:

- Объект-аналог является производственно-складским зданием.
- Объект аналог расположен в центральных районах г. Казани;
- Известен адрес, цена, площадь объекта-аналога;

Оценщиком были применены все найденные аналоги соответствующие приведённым выше критериям.

Этап 2. Построение таблицы данных об участках-аналогах для расчёт стоимости ставки аренды

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_teplyy_sklad_3_8_m_v_tsentre_s_parkovko_y_969083840	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_250_m_788452313	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_51_m_680540327	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_76_m_1014025825
Местоположение (Адрес)	г. Казань, ул. Бурхана Шахиди, 18/18.	Казань, ул Галиаскара Камала, 7	Казань, ул Баумана, 7/10	Казань, Профсоюзная 40/42	Казань, ул Сары Садыковой, 59А
Площадь, кв.м.	515,10	90	250	51,5	76
Стоимость всего в месяц		28 800	37 500	10 000	22 800
Стоимость 1 кв.м., руб		320	150	300	300
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		294,40	138,00	276,00	276,00
Время продажи/предложения	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		294,40	138,00	276,00	276,00
Условия финансирования	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж	единовременный платёж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		294,40	138,00	276,00	276,00
Состав передаваемых прав	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		294,40	138,00	276,00	276,00
Площадь, кв.м.	515,10	90,00	250,00	51,50	76,00
Корректировка, %		0,0%	-14,0%	-3,0%	0,0%
Стоимость с учётом корректировки, руб		294,40	118,68	267,72	276,00

Местоположение	г. Казань, ул. Бурхана Шахиди, 18/18.	Казань, ул Галиаскара Камала, 7	Казань, ул Баумана, 7/10	Казань, Профсоюзная 40/42	Казань, ул Сары Садыковой, 59А
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		294,40	118,68	267,72	276,00
Назначение объекта	Склад	Склад	Склад	Склад	Склад
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		294,40	118,68	267,72	276,00
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-17,16%	-17,16%	-17,16%	-17,16%
Стоимость с учётом корректировки, руб		243,88	98,31	221,78	228,64
Наличие подъездных путей	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги	асфальтовые дороги
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		243,88	98,31	221,78	228,64
Наличие коммуникаций	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		243,88	98,31	221,78	228,64
Валовая корректировка (по модулю)		25,16%	39,16%	28,16%	25,16%
Расчётная величина		3,97	2,55	3,55	3,97
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		969,32	251,06	787,57	908,74
					208,00

Таким образом, рыночная арендная ставка для оцениваемого помещения составила **208 руб./кв. м. с НДС, без учета коммунальных платежей.**

Расчет стоимости нежилого здания/помещения, доходным подходом:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	Литера	А6, А7, Г
2	Площадь для аренды, кв.м.	515,10
3	Арендная плата за 1 кв.м./месяц, руб.	208,00
4	Арендная плата за 1 кв.м./год, руб.	2 496,00
5	Потенциальный валовый доход, руб.	1 285 689,60
6	Коэффициент капитализации	0,131
7	Стоимость объекта недвижимости по методу капитализации, руб.	9 805 474,86
8	Стоимость единого объекта недвижимости по методу капитализации, с разумным округлением руб.	9 805 000,00

Таким образом, стоимость земельного участка кад. №16:50:011820:0005 со зданием склада, кад. №16:50:02:22635:002, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского, 18/18 по данным Доходного подхода округлённо составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Назначение	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость по Доходному подходу, руб.
1	Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом)	Производственно-складское	16:50:02:22635:002	515,1	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Бурхана Шахиди, 18/18.	9 805 000
2	Земельный участок	Производственно-складское	16:50:011820:0005	1 660,0	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Бурхана Шахиди, 18/18.	14 069 740
	ИТОГО единый объект недвижимости					23 874 740

Таким образом стоимость Единого объекта недвижимости определённая в рамках Доходного подхода составляет 23 874 740 рубля

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам. В процессе настоящей оценки расчёты были произведены по двум из трёх возможных подходов (Сравнительный, Доходный, Затратный).

Каждый из указанных выше подходов следует применять в следующих ситуациях:

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (п.22А, ФСО №7). Сравнительный подход основан на данных о продажах имущества и показывает ценность от владения имуществом, без учёта экономической отдачи и или стоимости воспроизводства.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (п.23А, ФСО №7). Доходный подход основан на экономической отдаче объекта и показывает экономическую ценность имущества, но в то же время не учитывает стоимость затрат на воспроизводство и ценность владения имуществом.

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 (п.24В, ФСО №7). Затратный подход основан на стоимости затрат на воспроизводство объекта аналогичного оцениваемому, но не учитывает ни ценности владения имуществом, ни его способности возвращать финансовые вложения. Для оценки земельного участка в рамках Затратного подхода применяются элементы Сравнительного подхода.

Каждый из указанных выше подходов имеет свои положительные стороны и в каждой конкретной ситуации даёт наилучший результат. В данном случае, в связи с тем, что к оценке было представлено здание, расположенное в городе с высокой экономической активностью, где имеются предложения по объектам аналогичным оцениваемому, в связи с чем применение Сравнительного подхода может дать наивысшие показатели точности. Здание относится к категории низкокласных складских объектов с соответствующим использованием. Изучение рынка недвижимости г. Казань показало отсутствие предложений аналогичных зданий низкого класса, в связи с чем применить сравнительный подход при оценке здания не представляется возможным. В то же время Сравнительный подход был применён при оценке земельного участка, на котором расположено здание, при этом Сравнительный подход при оценке земельного участка представляет собой расчёт затрат на замещение оцениваемого участка аналогичным, в связи с чем, результат стоимости полученный в рамках Сравнительного подхода для земельного участка был применён как в Затратном, так и в Доходном подходе.

Применение Доходного подхода, в связи с достаточным количеством аналогов, также как и в случае с Сравнительным подходом даёт очень точный результат. Точность результатов, полученных по Доходному и Затратному подходам подтверждается близкими показателями полученными по указанным подходам в рамках настоящей оценки.

Технология определения. Для согласования результатов определения некоторых параметров, используемых в расчетах при определении рыночной стоимости и рассчитываемых несколькими методами (износ, ставка капитализации, сама рыночная стоимость), воспользуемся методом анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (стоимости объекта оценки), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив. Существует несколько видов иерархий: доминантные, холлархии – доминантные иерархии с обратной связью, модулярные иерархии. Дальнейшее рассмотрение ограничено доминантными иерархиями. После иерархического представления проблемы устанавливаются приоритеты параметров и оценивается

каждый из объектов по этим параметрам. В МАИ параметры объектов сравниваются попарно по их воздействию на стоимость соответствующих объектов. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность влияния параметра i относительно параметра j на стоимость, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

Важность параметра оценки	“1-9”
Одинаковая важность	1 – 2
Умеренное преимущество	3 – 4
Существенное преимущество	5 – 6
Значительное преимущество	7 – 8
Очень сильное преимущество	9

Если при сравнении одного параметра i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго параметра с первым получаем $a(j,i) = 1/b$. Сравнение параметров А, Б, В, Г, в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие на стоимость;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть: $A_1...A_n$ - множество из n объектов; $W_1...W_n$ – важность параметров объектов и они соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * ... * (W_1/W_n))^{1/n}$	$\Rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \Sigma X_i$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * (W_n/W_n * 1))^{1/n}$	$\Rightarrow BEC(A_n) = X_n / \Sigma X_i$
					ΣX_i	

Приоритеты (K_i) синтезируются, начиная со второго уровня вверх. Локальные приоритеты параметров перемножаются на приоритет соответствующего параметра на вышестоящем уровне и суммируются по каждому объекту.

Составляется таблица параметров для попарных сравнений для последующего преобразования в матрицы индексов важности. Для каждого параметра строится обратно симметричная матрица индексов важности. Каждому параметру всех Объектов присваивается важность в соответствии с выбранной шкалой. Параметры сравниваются естественно, попарно. Для каждого индекса важности определяется вес по формуле:

$$W_{j,1} := \sqrt[n]{\prod_i A_{j,i}} \quad [1]$$

где A_{ij} - важность приоритета (индекса)

После этого необходимо полученные веса пронормировать:

$$Sum_k := \sum_i W_{i,k} \quad [2]$$

$$W_{-i,k} := \frac{W_{i,k}}{Sum_k} \quad [3]$$

т.е. получаем нормированное отклонение каждого приоритета.

Определяется приведенное нормированное отклонение каждого объекта:

$$W_{-i} := \left(\frac{1}{m}\right) \cdot \sum_k W_{-i,k} \quad [4]$$

где K - количество параметров

Стоимость искомого Объекта определяется по формуле:

$$CO := \left[\frac{W_{-(n-1)}}{n-1} \right] \cdot \left[\sum_{i=0}^{n-2} \left[\frac{Ca_{(i)}}{W_{-i}} \right] \right] \quad [5]$$

где W - приведенное нормированное отклонение оцениваемого Объекта;

n - число объектов;

Ca - стоимость объекта-аналога.

Определяется индекс согласованности. Индекс согласованности матрицы определяется по формуле:

$$IS := \frac{(\lambda_{max} - n)}{(n - 1)} \quad [6]$$

где

$$\lambda_{max} := \frac{\sum_j Z_j}{n} \quad [7]$$

Для нахождения вектора согласованности $Z_{<n>}$ необходимо матрицу индексов важности умножить на ее вектор приоритетов $A_{<n>}$ х $W_{<n>}$. Таким образом, находим Адамаров вектор $Y_{<n>}$. Разделив $Y_{<n>}$ на вектор приоритетов $W_{<n>}$, получим вектор согласованности $Z_{<n>}$. Далее находим разброс согласованности. После этого несложно вычислить индекс согласованности данной матрицы.

Индекс согласованности не должен превышать 0,1.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

А) Качества представленной информации

Б) Количества представленной информации

В) Объективности метода по отношению к оцениваемому объекту;

Г) Сопоставимости с рыночными ценами. По мнению Оценщика, преимущества и недостатки примененных методов для целей данной оценки недвижимости могут быть выражены через нижеприведенные значения весов значимости каждого подхода, определенных с помощью метода анализа иерархий.

Согласование результатов

	А	Б	В	Г	Вектор строки	Вес критерия
А	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,2500
Б	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,2500
В	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,2500
Г	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,2500
					4,0000	1,0000

А Приоритет по критерию Количества представленной информации

	Затратный	Доходный	Вектор строки	Вес критерия
Затратный	1,00	1,00	1,00	0,50
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
			2,00	1,00

Б Приоритет по критерию Качества представленной информации

	Затратный	Доходный	Вектор строки	Вес критерия
Затратный	1,00	1,00	1,00	0,50
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
			2,00	1,00

В Приоритет по критерию Объективности метода по отношению к оцениваемому объекту

	Затратный	Доходный	Вектор строки	Вес критерия
Затратный	1,00	1,00	1,00	0,50
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
			2,00	1,00

Г Приоритет по критерию Сопоставимости с рыночными ценами

	Затратный	Доходный	Вектор строки	Вес критерия
Затратный	1,00	1,00	1,00	0,50
Доходный	1,00	1,00	1,00	0,50
			2,00	1,00

Расчет итогового значения весов

	А	Б	В	Г	Вес метода
Вес критерия	0,25	0,25	0,25	0,25	
Затратный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Доходный	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
					1,000

	А	Б	
	Стоимость	Вес	Вес метода
Затратный	18 651 744	0,50	9 325 872
Доходный	23 874 740	0,50	11 937 370
	Рыночная стоимость		21 263 242

11. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п.30, ФСО№7, оценщик после указания итогового результата, должен привести своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению находится стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с Практическими рекомендациями по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, указанный показатель зависит от следующих трёх критериев:

- Оборачиваемость рынка, учитывающий количественные и качественные характеристики объекта оценки;
- Развитость рынка на котором оборачивается объект оценки;
- Качество информации, использованной при определении стоимости объекта оценки.

Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

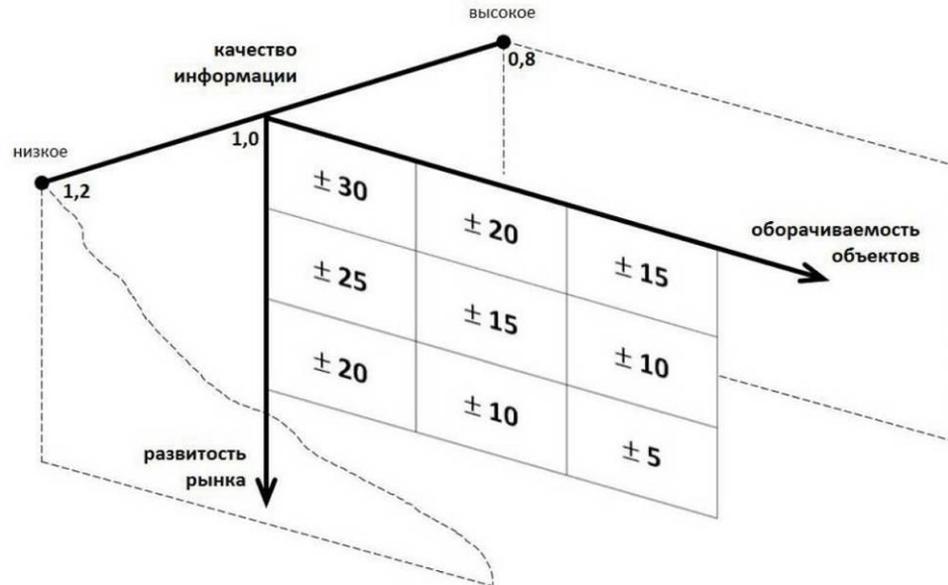
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Критерий качества информации также имеет числовые значения и в соответствии с рекомендациями учёт влияния качества информации можно оценить в размере 0,8–1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше и определить итоговый интервал по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3,$$

- где:
- i – итоговый интервал стоимости;
 - $i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);
 - k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



В данном случае к оценке представлен земельный участок - стандартный объект имеющий обычные характеристики и представленный на рынке. Сложности оценки данного объекта нет. Объект имеющий такие характеристики в соответствии с приведённой выше таблицей имеет показатель 10%. (т.е. средняя развитость рынка и средняя оборачиваемость объекта).

Качество применённой в расчётах информации по мнению оценщика является достаточно высоким, что соответствует показателю 1.

Таким образом, в соответствии с приведёнными выше материалами имеем следующие показатели:

$$10\% \times 1 = 10\%$$

Исходя из Практических рекомендаций по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, учитывая особенности объекта оценки, его характеристики и возможности использования и особенности рынка недвижимости Республики Татарстан, оценщиком был сделан вывод, что возможные границы интервала итоговой стоимости находятся в пределах

от 19 136 918 до 23 389 566 рублей.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

СПРАВЕДЛИВАЯ (РЫНОЧНАЯ) СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАД. №16:50:011820:0005 И ЗДАНИЯ СКЛАДА, КАД. №16:50:02:22635:002, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. УХТОМСКОГО, 18/18 ПО СОСТОЯНИЮ НА 06.06.2017Г. ОКРУГЛЁННО СОСТАВЛЯЕТ: 21 263 242 (ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ДВЕСТИ ШЕСТЬДЕСЯТ ТРИ ТЫСЯЧИ ДВЕСТИ СОРОК ДВА) РУБЛЯ С УЧЕТОМ НДС

В Т.Ч. ПО-ОБЪЕКТНО:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь помещени й, кв. м	Рыночная стоимость округленно, руб. без НДС	Рыночная стоимость округленно, руб. с НДС
1	Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), инв. 3937	515,1	6 096 188	7 193 502
2	Земельный участок (кад. № 16:50:011820:0005)	1660,0	14 069 740	14 069 740
	ВСЕГО		20 165 928	21 263 242

Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика
Право Сервис»



Карасев Д.А.
Карасев Д.А.

Оценщик

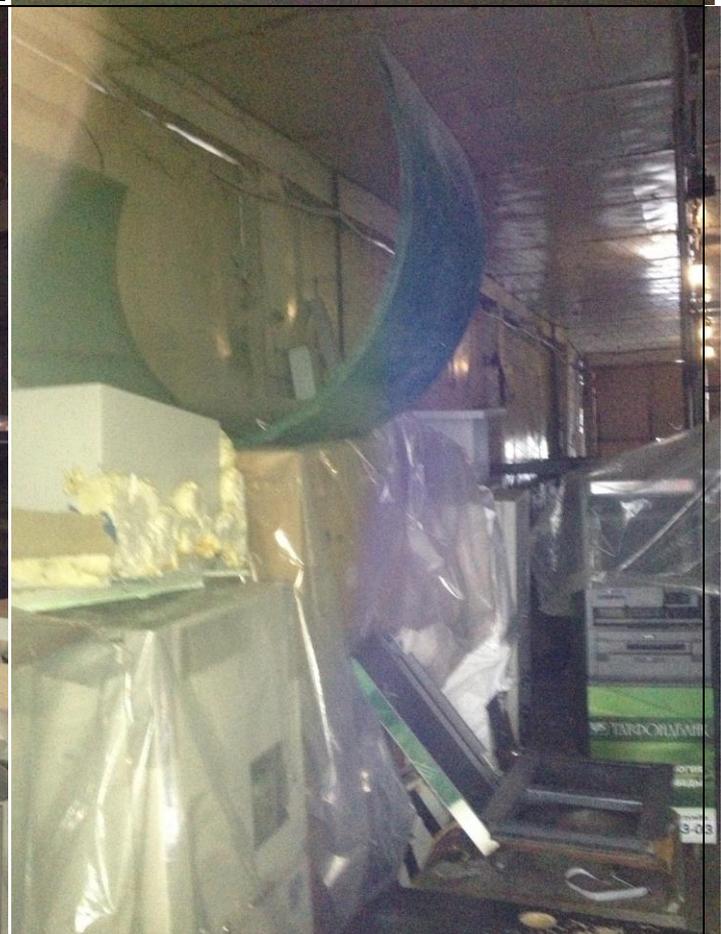
Зайнуллина А.Э.

Зайнуллина А.Э.

13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:

- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
- Стандарты ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, ФСО №7 утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Стандарты оценки ФСО №7, утверждённые Приказом №611 Минэкономразвития России от 25.09.2014;
- «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
- «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
- Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
- В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
- "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
- «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.

Приложение документов





16-AC



001364



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
 Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВЯДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "09" июля 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-1 для юридических лиц от 04.06.2009 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 04.06.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), 1 - этажное, общая площадь 515,10 кв.м, инв.№ 3937, лит. А6, А7, Г, объект № 2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ухтомского, д.18/18

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:02:22635-002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/250/2009-131

001364

16-AC

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Регистратор

Кулагина Л.В.



(Handwritten signature)
 М.П. (подпись)

Серия 16-AC

001364

(Handwritten mark)



16-АС



001334



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВЯТАТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "09" июля 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паяв №ТФБ-И-1 для юридических лиц от 04.06.2009 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 04.06.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паяв
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяв в реестре владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли поселений, общая площадь 1660 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Бурхана Шахиди, уч. 18/18

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011820:0005

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/250/2009-128

001334

16-АС

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Регистратор

Бикчурина Л. А.



М.П.

(подпись)

Л. А. Бикчурин
Управляющая компания
"ТФБ Капитал"

Серия 16-АС

001334

Л. А.

420111, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2 43/2, Chernyshevsky St., 420111, Kazan, Republic of Tatarstan, Russian Federation
Тел.: (843) 291-17-92, 291-17-82, Тел./факс: (843) 567-41-98 E-mail: tfbcapital@tlfbr.ru Tel.: 7 (843) 291-17-92, 291-17-82. Tel./fax: 7 (843) 567-41-98

Исх. № 0529/3
от «29.05» 2017г.

Генеральному директору
АО Консалтинговое агентство
«АналитикаПравоСервис»

Карасеву Д.А.

В соответствии с Заданием на оценку № №8-17 от 10 мая 2017г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов
на 6 июня 2017 года

*Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал"*

1	16:50:02:22635:002 Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), 1-этажное, общ.площадь 515,10 кв.м., инв.№3937, лит.А6,А7,Г,объект №2; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ухтомского, д.18/18	3 848 805
2	16:50:011820:0005 Земельный участок, категория земель: земли поселений, общ.площадь 1660 кв.м.; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, уч.18/18	21 356 450
	всего	25 205 255

2. Обременения и ограничения прав на вышеперечисленные объекты недвижимости – не выявлены и не зарегистрированы.

Генеральный директор



Яруллина А.Ф.

Исполнитель
Вед. специалист
Кутелова С.А., тел. 2911782

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Кадастровый номер: 16:50:011820:0005

Лист № 1

Всего листов: 2

Общие сведения

Предметные номера: 16:50-01-02-17-0004

Наименование участка: Землепользование

Местоположение: г. Казань, р-н Вахитовский ул. Б. Шахили, дом 18/18

Категория земель:

Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
--	--------------------------	---	-----------------------------------	---------------------	---------------------	--------------	--------------------------

Разрешенное использование (назначение): Под жилые здания, склады

Фактическое использование (характер деятельности): -

Площадь: 1660 кв.м.

12 Нормативная цена: -

13 Ставка земельного налога: -

14 Базовая ставка арендной платы: -

15 Сведения о правах:

16 Общие отметки: План изготовлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания, УИКСЗ 21492 руб., Кадастровая стоимость 35676720 руб

17 Цена предоставлена выписки: В соответствии с заявлением

18.1 Регистрационный номер документа: 16:50/06.1949

18.2 Номера образцовые участки:

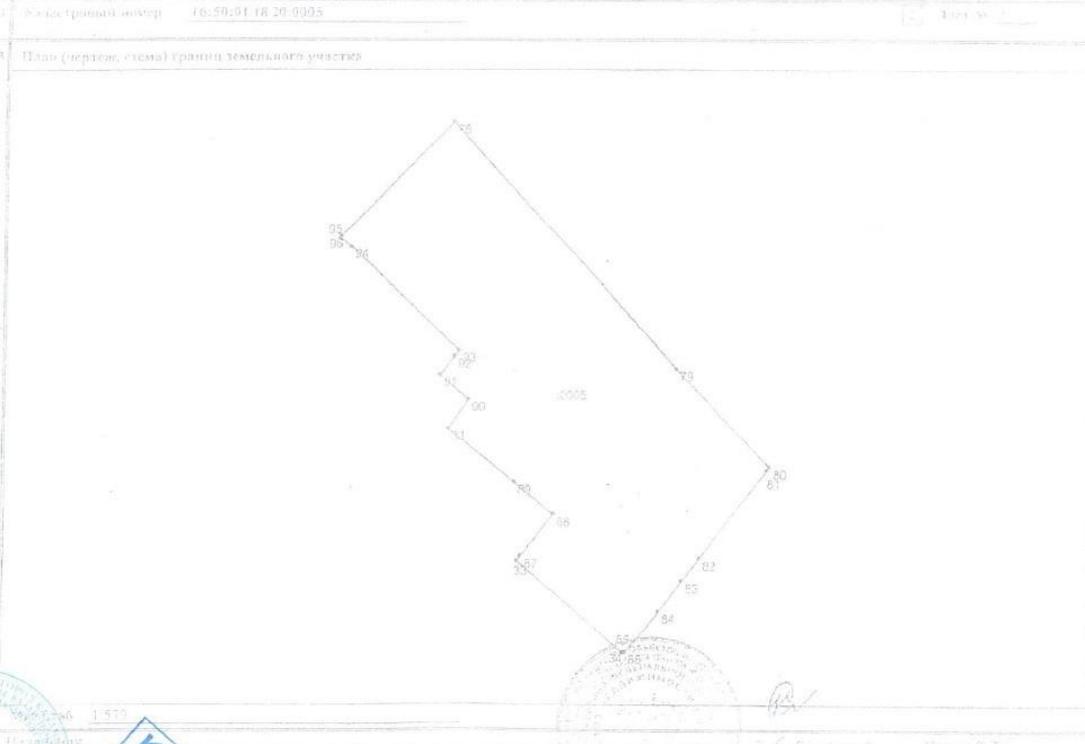
18.3 Номера диагональных участков:



КОПИЯ ВЕРНА



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)



КОПИЯ ВЕРНА



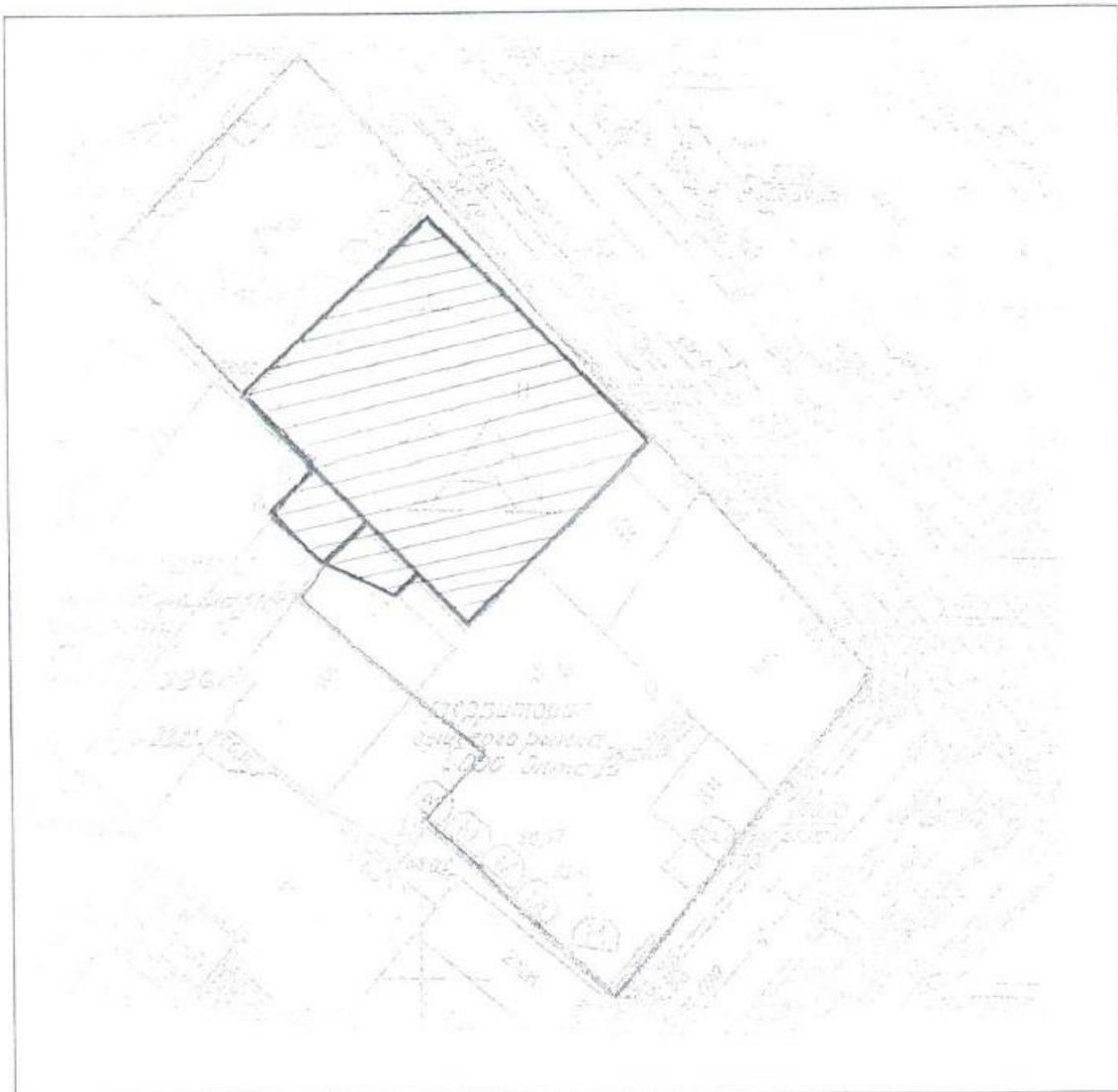
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3937/А6, А7, Г

1. Ситуационный план здания:



Масштаб 1: 500

Заместитель начальника отдела кадастровой деятельности,
полное наименование должности)

(подпись)

Уланова Г.Н.
(фамилия, инициалы)

М.П.

Республика Татарстан



Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
 Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
 Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край Татарстан
 Район _____
 Город (др. поселение) Казань
 Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Металлического модуля со складом и навесом

(назначение нежилого строения)

Район Вахитовский
 Город Казань
 Улица (переулок), № дома Б. Шахиди, 18/18

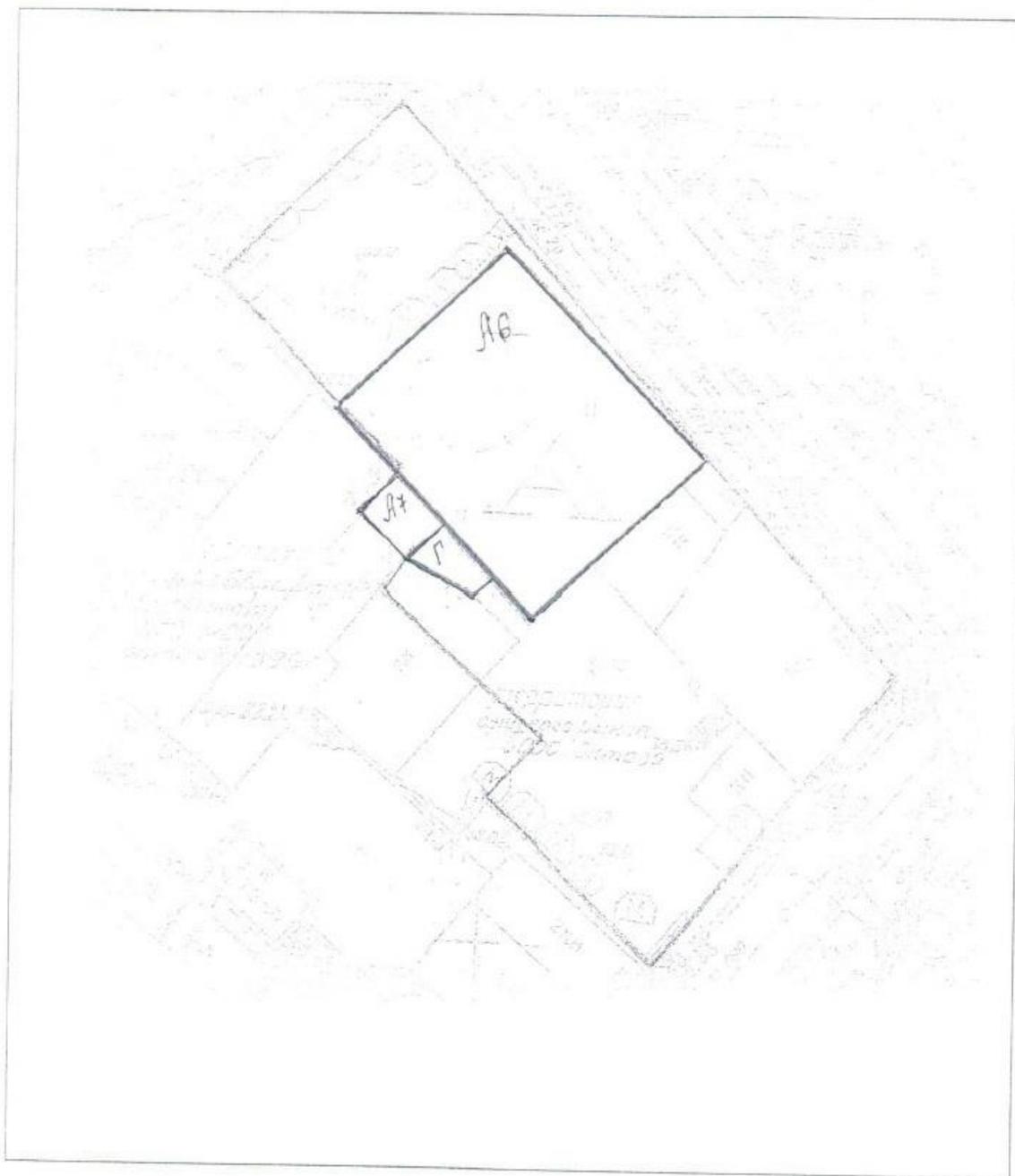
Инвентарный номер	3937/A6, A7, Г					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е



Паспорт составлен по состоянию на " 10 " марта 2009г.
 (Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ

План- схема расположения объекта на земельном участке по адресу ул.Б. Шахиди, 18/18



Хамитова 10.03.09
* Хабдуллин 11.03.09
= Ханчова 11.03.09
500

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Экста: А6 Год постройки: 1988 Число этажей: 1 Сборник №: 33
 Группа капитальности: II Вид внутренней отделки: простой Таблица №: 25

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пень и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу и %	Удельный вес по конструктиву (с поправкой)	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
								элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Фундаменты	ж/б	трещины	9	1	9	20	1,8		
а) стены и их наружная отделка	металлические	искривления	20	1	20	25	5,0		
б) перегородки									
Перегородки	чердачное	металлические	следы ржавчины	14	1	14	25	3,5	
	междуэтажное								
	напольное								
Крыша	металлическая	повреждения, следы протечек	15	1	15	25	3,8		
Полы	бетонные	трещины, сколы, выбоины, стертости	10	1	10	30	3,0		
Проемы	оконные	металлические	неплотный притвор, отсутствие остекления	6	1	6	35	2,1	
	дверные								
Отделочные работы	наружная	окраска	местами загрязнения, отслоения окрасочного слоя, трещины	8	1	8	35	2,8	
	внутренняя								
Самостоятельные электротехнические устройства	отопление	централизованное	отдельные неисправности	11	1	11	30	3,3	
	водопровод								
	канализация								
	гор. водоснабжение								
	лифты								
	электроосвещение								
	газоснабжение								
	напольные электротехники								
	телевидение								
	сигнализация								
	муз. звуковед.								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
лифты									
Прочие работы	отметка	трещины	7	1	7	63	4,6		
Итого			100	X	100	X	29,8	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр. 9 \times 100}{гр. 7} = 30 \%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А7 Год постройки 1988 Число этажей I Сборник №
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простой Таблица № 30

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущий	
									износ элементов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты	ж/б	трещины	7	0,5	3,5	20	0,7		
2	а) стены и их наружная отделка	металлические	искривления	24	0,5	12	30	3,6		
	б) перегородки									
3	Перегородки:	чердачное	следы ржавчины	17	1	17	25	4,3		
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	металлическая	повреждения, следы протечек	14	1	14	30	4,2		
5	Полы	бетонные	трещины, сколы, выбоины, стертости	8	1	8	30	2,4		
6	Проемы	оконные	деплатный притвор, отсутствие остекления	2	1	2	35	0,7		
		дверные	полотна разошлись, оседание дверных полотен							
7	Отделочные работы	наружная	местами загрязнения, отслоения окрасочного слоя, трещины	2	1	2	35	0,7		
		внутренняя								
8	Санитарные и электротехнические устройства	отопление	отдельные неисправности	11	1	11	35	3,9		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещение								проводка скрытая
		газоснабжение								
		напольные электродиты								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	отметка	трещины	15	1	15	65	9,8		
Итого				100	X	84,5	X	30,2	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр\ 9 \times 100}{гр\ 7} = 36\ %$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

наименование конструктивных элементов	Навес лит. Г Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
крыши и перегородки	-	5	-	-								
окна	деревян	47	1	47								
двери	железн	5	1	5								
пол	бетон	33	1	33								
стены	дверь металл											
санитарные работы												
электроосвещение	электр	1	1	1								
иные работы	пр. раб	6	1	6								
итого		100	X	95		100	X			100	X	
физический износ				30				по физический износ				

наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
крыши и перегородки												
окна												
двери												
пол												
стены												
санитарные работы												
электроосвещение												
иные работы												
итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ								физический износ				

VIII. Исчисление восстановительной и действенной стоимости здания и его частей

Код по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)				Стоимость измерителя с поправкой	Единица измерения (куб м, площадь, длина)	Восстановительная стоимость объекта в руб.	% износа	Действительная стоимость объекта
						Удельный вес	на грунту капитально-	на погнал						
A6	Металлический модуль со складом и навесом	33	25	м3	18,5	1,00			1,03	0,97	33,59	2094		30
									1,18	1,54				
A7	Металлический модуль со складом и навесом	33	30	м3	17	0,84			1,03	0,97	25,93	83		36
									1,18	1,54				
Г		18	31	м2	22,1	0,95			1,03	0,97	38,12	23,3		30
									1,18	1,54				
Итого:											0		0	

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Элементы	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высота (м)									
Итого:											0		0

XII. Общая стоимость (в руб.)

ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

лансовая стоимость здания металлического модуля со складом и навесом, согласно сведениям заказчика по состоянию на 01.01.2009г. составляет 1421804,77 руб.

Паспорт выдан _____ " " _____ 2009 г

Заместитель начальника отдела кадастровой деятельности _____ Уланова Г.Н.
 П. _____ подпись _____ Ф.И.О

боту проверил: _____ Хабибуллина Г.Р. _____ 11.03 2009г.
 подпись _____ Ф.И.О. _____ дата
 боту выполнил: _____ Хамитова Е.Ю. _____ 10.03 2009г.
 подпись _____ Ф.И.О. _____ дата
 боту копировал: _____ Хамитова Е.Ю. _____ 11.03 2009г.
 подпись _____ Ф.И.О. _____ дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " _____ 2009г.	" " _____ 2009г.	" " _____ 2009г.
обследовал			
проверил			
сопроводитель			

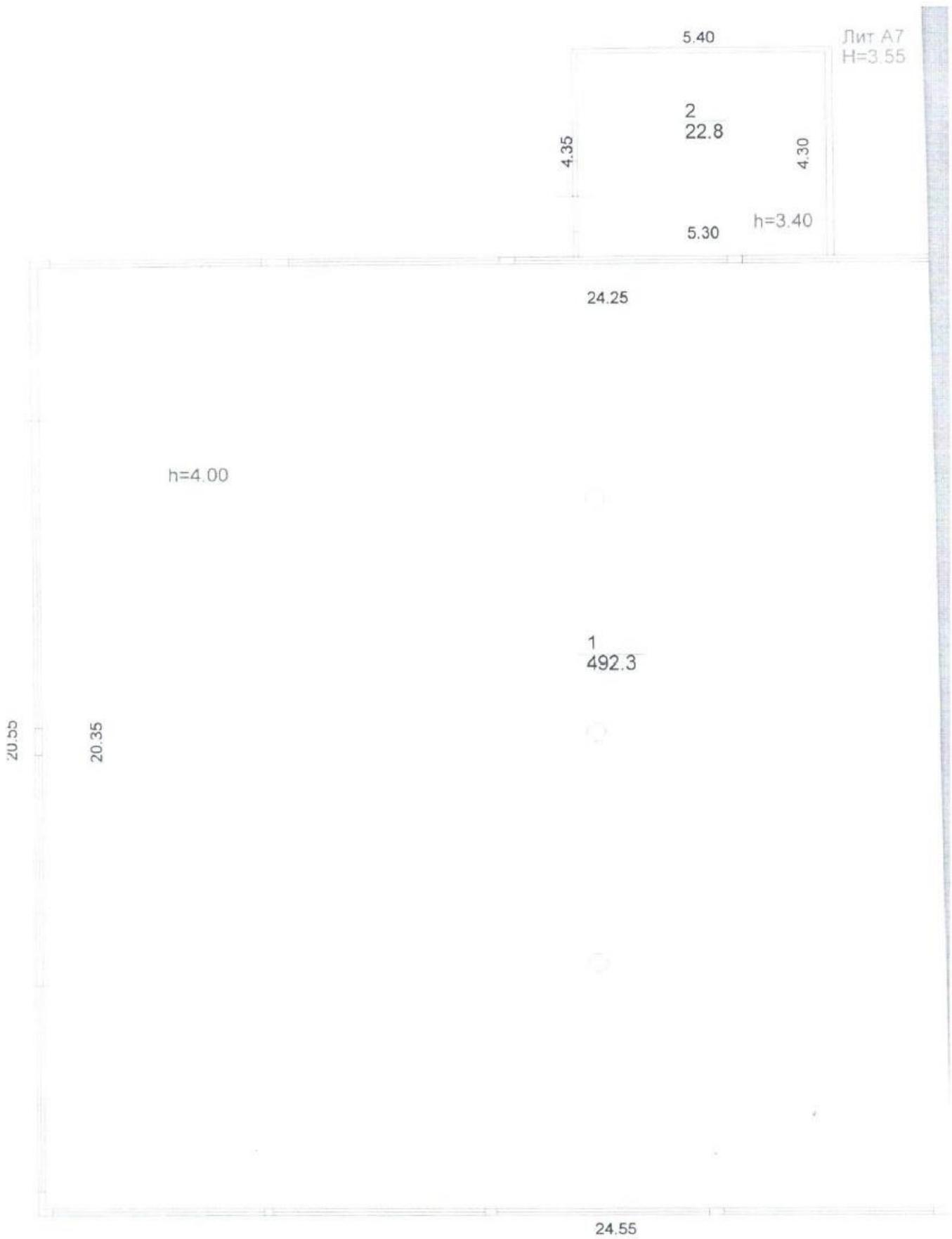
ту строения

Б. Шахиди, 18/18

площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения												
единица кв.метровой платая	жилищно-бытовые учреждения		торговые		культурно-просветительные учреждения		гараж		на момент инвентаризации по назначению не используется	на момент инвентаризации по назначению используется	Самостоятельно переоборудованные	Прочие (указать)
	основная площадь (пользобная)	вспомогательная площадь (пользобная)	основная	вспомогательная площадь (пользобная)	основная	вспомогательная площадь (пользобная)	основная	вспомогательная площадь (пользобная)				
14	15	16	17	18	19	20	21,0	22	23	24	25	26
								492,3		4,00		
										3,40		
								492,3				
								492,3				

Проверил:
03 2009

Хабибуллина



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
 парк-зона р-н_Вохитовский
 ул. Б. Шахиди, 18/18
 литера_А6,А7

ПЛАН ___го ЭТАЖА

КОПИЯ



Лит А6
 Н=4.15

РГУП ВТИ Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ РТ			
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Ханитова Е.Ю.	<i>[Signature]</i>	10.03.2009 г.
Проверил	Хасибаллина Г.Р.	<i>[Signature]</i>	11.03.2009 г.
Копировал	Ханитова Е.Ю.	<i>[Signature]</i>	11.03.2009 г.
масштаб 1:100			



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Зайнуллина Аделина Эльдусовна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9204 № 927830, выдан 06.06.2003г.

ОМ АЗИНО-2 Советского района г. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 28 » января 2008г., регистрационный № 003245

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с момента включения оценщика в реестр РОО.

Президент



С.А. Табакова

0003245 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 439796

Настоящий диплом выдан Зайнуллиной
Адемина Эльдуровна (фамилия и отчество)

в том, что он(а) с 10 мая 2001 г. по 18 октября 2001 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Мелкобизнесовый институт
повышения квалификации и переподготовки работников кадров и
специальных работников жилищно-коммунального хозяйства
по программе "Профессиональная оценка и экспертиза
объектов и прав собственности, специализация
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 18 октября 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Зайнуллиной
Адемина Эльдуровна (фамилия и отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная
оценка и экспертиза объектов и прав собственности
Специализация "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

М. П. 
Председатель государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор) Резин

Город Москва 100 2001

Мин. Гос. стат. 1996.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2125-20

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-006435/17**

«06» февраля 2017 г.

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Зайнуллина Аделина Эльдусовна
Паспортные данные: серия 9204, номер 927830, выдан ОМ Азино-2 Советского района г. Казани, от 06.06.2003 г. |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности |
| 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 6.1. С «12» февраля 2017 года по «11» февраля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. |
| 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 10. ФРАНШИЗА: | 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена |
| 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 11.1. 2 550 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 26.02.2017 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Зайнуллина Аделина Эльдусовна

От Страхователя:  А. Э. Зайнуллина

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Е. В. Гитова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 49297/776/01086/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ЗАО «Аналитика Право Сервис»

Юридический адрес: 420107, РТ, г. Казань, ул. Хади Такташ, д. 78, оф. 407

ИНН 1653017770

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "31" марта 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "30" марта 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик:  Давлиев Д.Г./
Доверенность 9444/14 от 08.12.2014г.

Страхователь:  /Карасев Д.А./
Устав

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань 31.03.2016г.

