

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: 05.12.2017г.

Дата составления отчета: 06.12.2017г.

Отчёт №1336-Н

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №18-17.....	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКАХ ПРОВОДИВШИХ 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.....	38
9.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	42
9.2. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	49
9.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	64
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	66
11. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	67
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	69
13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ:	70

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», Оценщиками АО Консалтинговое агентство «Аналитика Право Сервис» в соответствии с Заданием на оценку №18-17 от 15.11.2017 г., была произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества - земельного участка, кад. №16:50:011820:0005 со зданием склада, кад. №16:50:02:22635:002, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского,18/18.

Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. 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 раздельно.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщики пришли к заключению, что справедливая (рыночная) стоимость 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 состоянию на 05.12.2017г. округленно составляет:

22 059 000 РУБЛЕЙ
(ДВАДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ С УЧЕТОМ НДС
В Т.Ч. ПО-ОБЪЕКТНО:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, 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	5 007 000	6 008 000
2	Земельный участок (кад. № 16:50:011820:0005)	1660,0	16 051 000	16 051 000
	ВСЕГО		21 058 000	22 059 000

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.

Оценщик

 **Зайнуллина А.Э.**

**Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика
Право Сервис»**

 **Карасев Д.А.**



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 – 14 069 740 рублей Нежилое здание - 6 096 188 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 №18-17 от 15.11.2017 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	05.12.2017 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;	
Наименование подхода	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.
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 - 6 008 000 рублей с учетом НДС</u> <u>Или 5 007 000 рублей без учета НДС</u> <u>Земельный участок - 16 051 000</u>
Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки	<u>Не применялся в связи с недостатком аналогов предлагаемых в аренду.</u> <u>Выявленные аналоги имели несоответствия по ряду факторов, делающие сравнение некорректным.</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 - 16 051 000 рублей</u>

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
22 059 000 РУБЛЕЙ (ДВАДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ С УЧЕТОМ НДС	
ИЛИ	
21 058 000 РУБЛЕЙ (ДВАДЦАТЬ ОДИН МИЛЛИОН ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ БЕЗ УЧЕТА НДС	

В Т.Ч. ПО-ОБЪЕКТНО:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, 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	5 007 000	6 008 000
2	Земельный участок (кад. № 16:50:011820:0005)	1660,0	16 051 000	16 051 000
	ВСЕГО		21 058 000	22 059 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ №18-17.

к договору б/н от 10.02.2016 года

г. Казань

«15» ноября 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 (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
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	«15» ноября 2017г.– «06» декабря 2017г.
1.9. Дата составления отчета	Не позднее «06» декабря 2017г.
1.10. Дата оценки	«05» декабря 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 р/с 407028106000000002200 в филиале АО «АКИБАНК» в г. Казань, к/с 30101810300000000916, БИК 049205916
Почта Юридического лица	APravoService@yandex.ru
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 ФСОН№1, ФСОН№2 и ФСОН№3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., ФСОН№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, обозначающей 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).

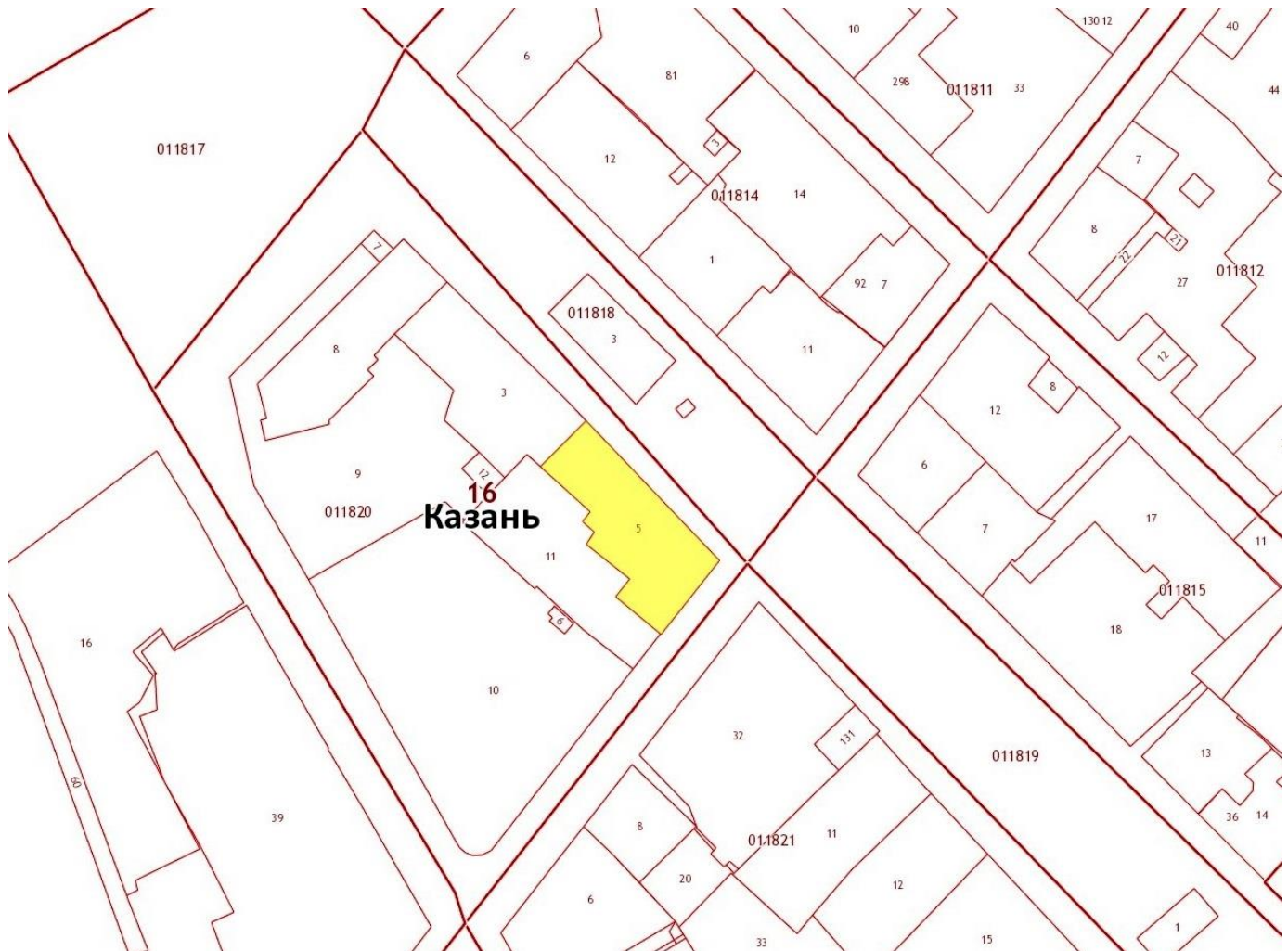
Основной рынок – рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

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».

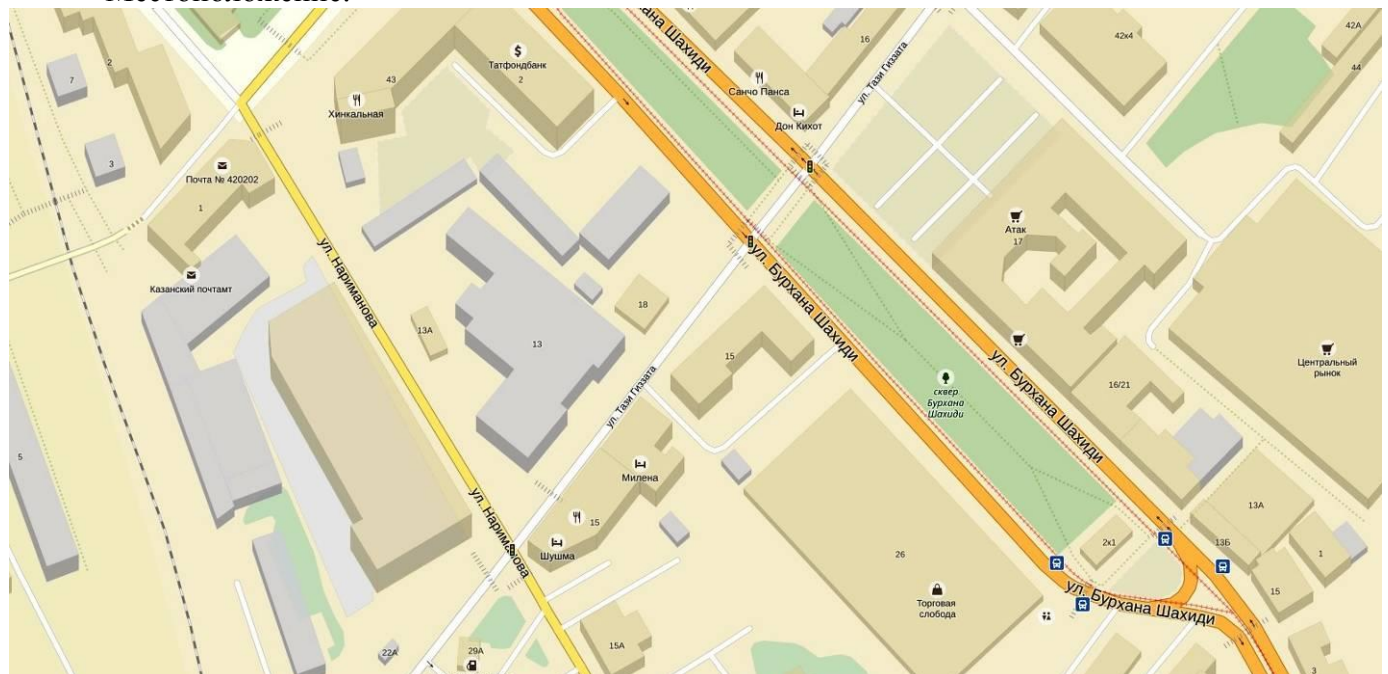
Транспортные расходы – расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.

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.



Местоположение:



Участок расположен в Вахитовском районе г. Казани. Объект расположен в центральной части города, неподалеку от Центрального рынка, ж/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	Строител ьный объём, куб.м.	Общая площадь, кв.м.	Описание конструктивных элементов							
								Фундам ент	Стены и перего родки	Перек рыти я	Кровл я	Отопл ение	Водо пров од	Канал изаци я	Электриче ство
1	Металлический модуль	А6	1988	504,5	4,15	2094	515,1	Железоб етонный	Металл ические	Метал лическ ие	Металл ические	-	-	-	+
2	Склад	А7	1998	23,5	3,55	83		Железоб етонный	Металл ические	Метал лическ ие	Металл ические	-	-	-	+
3	Навес	Г	н/д/	23,3	-	-		Железоб етонный	-	-	деревян ые	-	-	-	+

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 качества: Центральная часть города, хорошая транспортная доступность, узнаваемость места.

Отрицательные качества: 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 предоставлены 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.

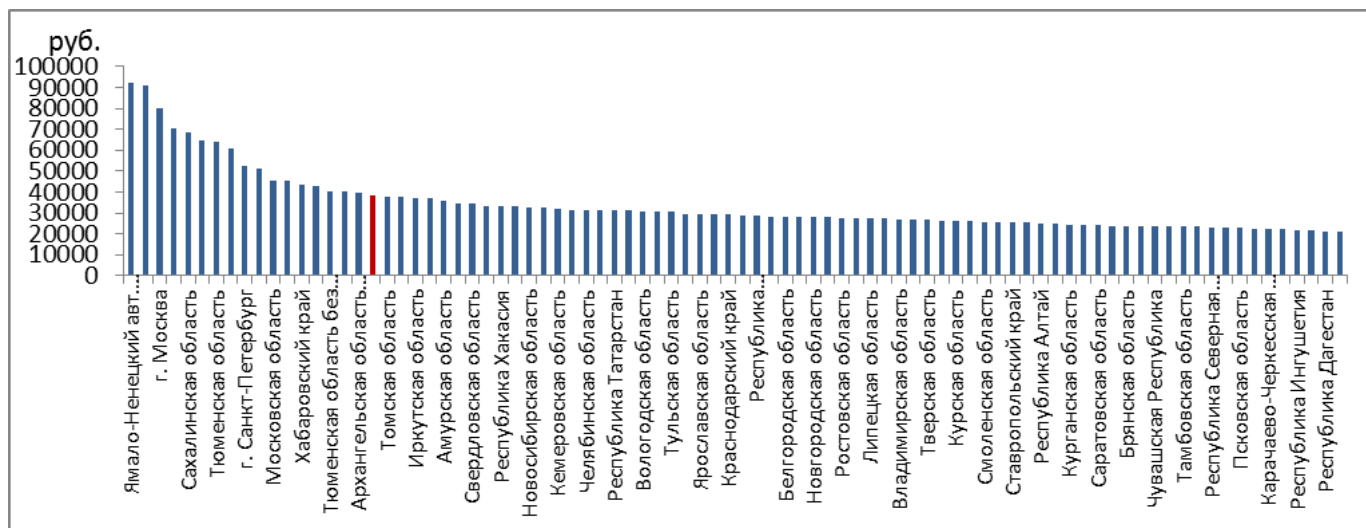
Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности

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

Первое полугодие 2017 года¹ показало, что благосостояние граждан падает, и как результат в сравнении с прошлым аналогичным периодом вырос показатель естественной убыли населения с 0,5 до 1,6 человек на 1000, сократился миграционный прирост с 141,8 тыс. до 102,3 тыс. человек. В сравнении с прошлым годом рождаемость в России упала. Если в прошлом году положительный прирост наблюдался в 36 регионах, то в этом полугодии уже в 22. Лидерами по естественному приросту выступают все те же субъекты — с высокой долей титульной нации. В числе пятерки лидеров — Чечня (14,2 на 1000 человек), Тыва (13,2), Ингушетия (11,9), Дагестан (10,4) и Ямало-Ненецкий а.о.(9), в то время как среднероссийские параметры — это не рост, а убыль населения. Во всех субъектах ситуация за минувший год только ухудшилась.

Реальные денежные доходы населения выросли лишь в 25 субъектах в среднем на 1,5%. В остальных субъектах сохраняется сокращение реальных доходов на 4% в среднем. Среднемесячная заработная плата, как представлено на рис. 2, показатель весьма абстрактный. Только 19 субъектов имеют зарплаты выше среднероссийского уровня, для остальных 66 субъектов средний уровень зарплат составляет не 38,6 тысяч, а 27,9 тысяч рублей, а если из них вычесть 13% налога, то большинство населения имеет оклады в среднем в 24 тысячи рублей.

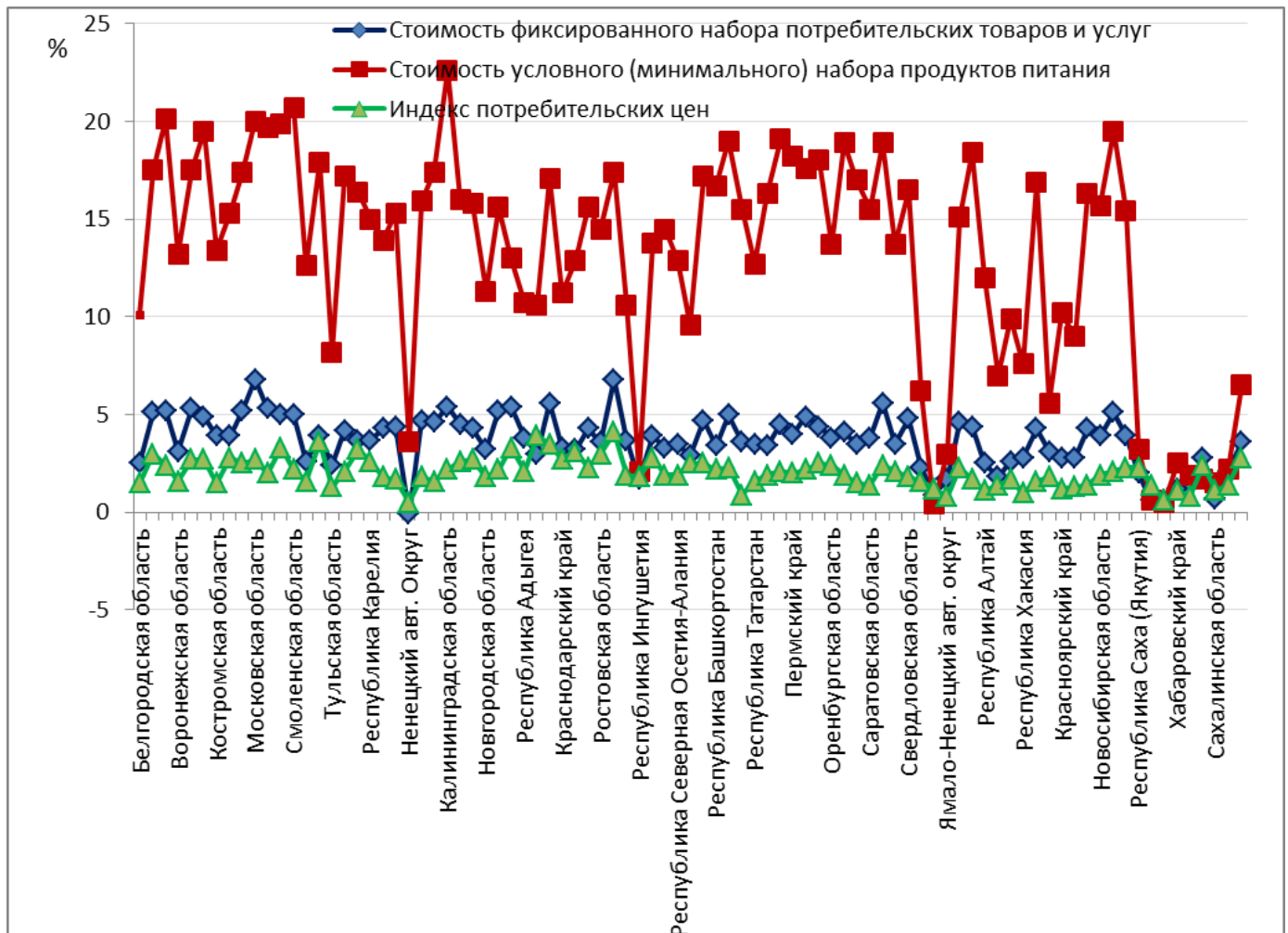
¹ <http://rusrand.ru/analytics/regionalnaya-statistika-chto-proishodit-s-rossiyskimi-regionami>



Согласно данным Росстата объем просроченной заработной платы упал, но есть несколько субъектов, где она выросла в разы, особенно быстрыми темпами в Осетии и Самарской области. В последней, впрочем, уже сменили губернатора, который ранее уверял население в том, что протесты против задолженности заработных плат — это не голос народа, а происки американских спецслужб. Росстат показал улучшение ситуации на рынке труда, на котором снизился уровень безработицы, но стоит принять во внимание, что речь идет только о зарегистрированных безработных, в то время как в статистику не попадают те, кто не становится на бирже труда.

Данные по регионам показали, что ЦБ статистически удержал инфляцию в объявленных границах, однако, как мы ранее открыли в исследовании, инфляция существенно занижена, что видно на основе соотношения ставки ЦБ и индекса цен. Да и сам показатель инфляции уже давно не отражает уровня цен, поскольку включает в себя широкий набор товаров, не используемых населением в повседневной жизни. Более наглядную картину может представить показатель стоимости фиксированного набора потребительских товаров и услуг, который в два раза превысил показатель инфляции. Учитывая, что в России велика категория тех, кому хватает денег только на еду, сейчас у 40% россиян хватает денег на еду и одежду, то для них рост цен оценивается не как индекс потребительских цен, а как стоимость условного минимального набора продуктов питания, а здесь речь идет уже о двузначной цифре — 14,7%.

Максимальный рост цен на продукты питания наблюдается именно в центральной России, где и без того наблюдается демографическая убыль русского этноса. Данные продемонстрировали, что декларируемая инфляция — это отдаленный от жизни показатель, ничего не значащий для россиян, которые ежедневно сталкиваются с ростом цен на товары реального ежедневного спроса.



Длительное время показатель оборота розничной торговли определял развитие экономики, поскольку до кризиса 2008—2009 гг. локомотивом экономики наряду с нефтью и газом был именно потребительский спрос. Кстати, высокие темпы роста экономики в 2000-х были обеспечены, во-первых, ростом цен на энергоресурсы с 2003 года. Во-вторых, индексацией пенсий и зарплат в бюджетной сфере, что привело к росту потребительского спроса. Но с 2012 года заметно замедлились темпы прироста доходов граждан, а впоследствии стали стремительно падать. В итоге потребительский спрос уже не мог стимулировать производство, должен был быть задействован государственный заказ или спрос с внешней стороны. Показатель розничной торговли за I полугодие этого года отражает уровень доходов россиян. Как известно, в кризисный период граждане переходят к стратегии экономии, сокращая потребление.

За истекшие шесть месяцев 2017 года² индекс промышленного производства в Республике Татарстан составил 103,3% к январю-июню 2016 года. При этом в июне данный показатель составил 100,2% к предыдущему месяцу и 102,6% к июню прошлого года.

Объем отгруженных товаров достиг 1,04 трлн. рублей, что на 13,8% превышает уровень сравнимого периода прошлого года.

За полгода в республике добыто 17,7 млн. тонн нефти, что на 2,7% выше прошлого года. В том числе в июне уровень добычи увеличился на 2,1% к июню 2016 года, однако это на 3,3% ниже майских показателей добычи.

Индекс обрабатывающей промышленности за анализируемый период составил 103,8%.

Индекс производства нефтепродуктов демонстрирует заметный спад, он составил лишь 88% к соответствующему уровню 2016 года. Причиной является снижение по всем видам продуктов. Так, производство топочного мазута упало на 50%, автомобильного бензина - на 22,6%, дизельного топлива - на 14,2%.

Химическое производство выросло на 5%. Рост обеспечен наращиванием выпуска пластмассы на 4%, синтетических каучуков на 5,3%, этилена на 3,2%, техуглерода на 15%. Вместе с тем, отмечено некоторое снижение производства фенола, технической серы, удобрений.

² <http://cpei.tatarstan.ru/rus/index.htm/news/991585.htm>

В условиях оживления рынка легковых и грузовых автомобилей увеличивается производство шин и покрышек. Их выпуск для легковых автомобилей возрос на 17,5%, для грузовых - на 13,5%, для сельскохозяйственных машин - на 34,2%.

Производство легковых автомобилей в республике составило 77,7% к соответствующему периоду прошлого года, но выпуск грузовых машин увеличился на 27% и достиг 21 тыс. шт.

Замедление на строительном рынке отражается на выпуске стройматериалов. Из основных видов строительной продукции рост отмечен только в производстве керамического кирпича - на 2%. При этом выпуск кирпича строительного из цемента и бетона сократился на 20%, блоков бетонных и из цемента - на 16,8%, бетона - на 28%, строительных растворов - на 30%.

Добыча строительных материалов составила по пескам природным 103,2% и по гравию - 111,4% по сравнению с январем-июнем 2016 года.

Производство тепло- и электроэнергии увеличилось на 2,6%. Генерация электроэнергии составила 11,4 млрд. квт. час, что соответствует уровню прошлого года, тогда как выработка пара и горячей воды увеличилась на 11% и достигла 30 млн. Гкал.

Производство пищевых продуктов в республике увеличилось на 8,7%. Это достигнуто за счет увеличения производства нерафинированного растительного масла (135,9%), сыров (114,7%), сливочного масла (111,5%), майонеза (109,7%). В целом по большинству наименований продуктов питания наблюдается рост. Вместе с тем, отметим, что снизилось производство молока (93,7%), колбасных изделий (97,8%), крупы (83,6%), муки (94,7%), хлебобулочных изделий (98%).

Необходимо также отметить значительный рост производства одежды - на 10% по сравнению с январем-июнем 2016 года. Практически по всей номенклатуре товаров фиксируется рост. Лидерами выступают трикотажные изделия, в том числе верхняя одежда (127,7 и 127,4% соответственно), в два с лишним раза увеличилось производство женских пальто с натуральным мехом, почти на 90% отмечен рост выпуска мужских головных уборов.

Еще один вид потребительских товаров - обувь также показывает рост на 6,6 процентов. Вместе с тем, индекс производства кожи и изделий из кожи за шесть месяцев т.г. составил 91,3%.

Объем строительства в первом полугодии сохранился практически на уровне 2016 года и денежном выражении составил 94,6 млрд. руб. В месячном исчислении объемы строительства возросли на 24% по сравнению с маем, что объясняется праздничными днями, а по сравнению с июнем прошлого года сократились на 14%.

Ввод жилья также сохранился практически на уровне 2016 года и составил 1,1 млн. кв. м.

Оборот розничной торговли возрос на 2,3%, достигнув 394,2 млрд. руб. Оптовая торговля росла существенно быстрее - на 21,8%, достигнув 861 млрд. руб. Отмечен рост оборота общественного питания на 5,4%. Но имеется небольшое снижение объема платных услуг населению - на 1%.

В структуре розничной торговли рост произошел в обороте непродовольственных товаров - на 5,2%. Оборот продовольственных товаров практически не изменился.

Индекс потребительских цен демонстрирует снижение по сравнению с прошлым годом. Так, в июне он составил 101,6% к декабрю и 103,1% к июню прошлого года. Напомним, что в 2016 году этот показатель за сравнимый период достигал 102,4%.

Следует также отметить снижение индекса цен производителей промышленных товаров до 99,1% к июню 2016 года и 100,7% к декабрю.

У производителей сельхозтоваров к декабрю индекс цен зафиксирован на уровне 90,2%, что объясняется сезонным удешевлением продукции, но по сравнению с июнем 2016 год отмечен рост цен до 105%.

В отраслевом разрезе наибольший индекс цен к июню 2016 года зафиксирован в производстве одежды (110,6%), производстве готовых металлических изделий (110,4%), производстве автотранспорта (106,1%), водоснабжении (105,5%), производстве текстильных изделий (105%).

В сравнении с декабрем наибольший индекс цен отмечен в добыче сырой нефти (111,3%), производстве электрического оборудования (106,3%), текстильных изделий (105,6%), производстве химических веществ (103,7%).

В январе-мае произошло снижение сальдированного финансового результата на 5% по сравнению с прошлым годом, в результате чего данный показатель составил 129,5 млрд. руб.

При этом существенно снизился сальдированный финансовый результат в обрабатывающих производствах (84,7% к прошлому году), обеспечении электроэнергией, газом и паром (90,2%). Вместе с тем, значительный рост отмечен в добыче полезных ископаемых (121%), строительстве (137,4%).

Получен отрицательный сальдированный финансовый результат в розничной и оптовой торговле (-7,3 млрд.руб.)

Денежные доходы населения в январе-мае снизились на 3% и составили 28676 руб. Реальные денежные доходы составили 94,4%.

Начисленная среднемесячная зарплата за указанный период составила 31110,5 рублей, или 106,8% к январю-маю 2016 года.

Несмотря на рост показателей промышленного производства, отмечается ухудшение финансовых результатов. Сократились финансовые показатели в обрабатывающей промышленности. Аналогичная тенденция отмечена в розничной торговле, где на фоне увеличения оборота получен значительный объем убытков.

Продолжает вызывать опасения ситуация с доходами населения. Даже несмотря на рост зарплаты доходы снижаются.

По итогам I полугодия 2017 года³, по данным консалтинговой компании Colliers International, одной из крупнейших сделок в сегменте складской недвижимости России стала покупка производителем гибкой упаковки «Данафлекс» 17 тыс. кв. м в особой экономической зоне «Алабуга». Региональный рынок складской недвижимости активно растет. За 6 месяцев в регионах России (без учета Москвы и Санкт-Петербурга) было введено около 150 тыс. кв. м качественных складских площадей, общее предложение составило 7,46 млн кв. м. Казань демонстрирует достаточно скромные показатели по объему предложения складской недвижимости — только 2% от общего объема предложения. Подробнее в материале «Реального времени».

Казань в первой десятке

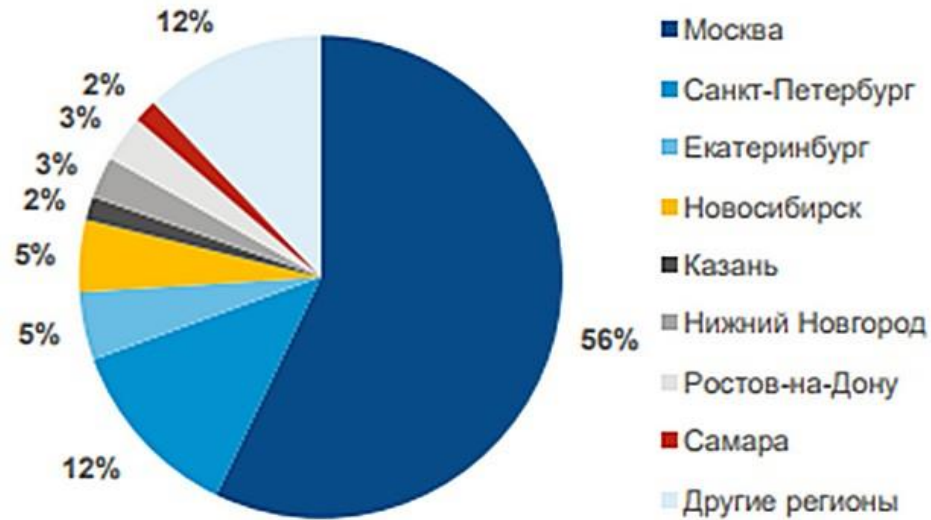
После столичных городов, по оценке Colliers International, Екатеринбург и Новосибирск являются наиболее крупными по объему предложения складской недвижимости городами России — 5% от общего объема предложений. У Казани показатели скромнее — только 2%. По объему общего предложения складской недвижимости предсказуемо лидирует Москва с 12,971 млн кв. м, на втором месте Санкт-Петербург с 2,797 млн кв. м, далее идут Новосибирск (1,091 млн кв. м), Екатеринбург (1,038 млн кв. м), Ростов-на-Дону (710 тыс. кв. м). Казань с ее 356 тыс. кв. м уступает по объему имеющейся складской недвижимости Нижнему Новгороду (632 тыс. кв. м), но чуть опережает Самару (351 тыс. кв. м). Также позади остались Владивосток (147 тыс. кв. м) и Челябинск (299 тыс. кв. м).

CBRE называет меньшую цифру имеющихся в городе складских помещений класса А и В — 316 тыс. кв. м. По подсчетам JLL, объем предложения качественных складских площадей Казани больше, он составляет 495 тыс. кв. м, говорит руководитель направления аналитики торговой и складской недвижимости компании JLL Оксана Копылова. Таким образом, город занимает 5-е место по объему качественного складского предложения в России, уступая лишь Москве, Санкт-Петербургу, Новосибирску и Екатеринбургу. В структуре предложения доминируют объекты класса А, их доля составляет 85%.

ILM ставит столицу Татарстана на 7-е место по количеству качественных складских помещений в России. На рынке предлагается более 450 тыс. кв. м складов класса А и В, считает бизнес-ассистент департамента складской и индустриальной недвижимости Юлия Ониани.

Предложение складской недвижимости в городах России

³ <https://realnoevremya.ru/articles/73874-kazan-naraschivaet-obemy-skladskoy-nedvizhimosti>



Данные Colliers International

К крупнейшим складским комплексам эксперты относят Q-Park и «Биек Тау». Они же, по мнению Оксаны Копыловой, являются и самыми популярными объектами среди арендаторов. Доля сделок, закрытых в Q-Park, составляет почти 40% от общего объема сделок.

Под конечного потребителя

Основной спрос на складскую недвижимость формируют ретейлеры. CBRE дает такую сегментацию спроса в Татарстане: 40% — непродовольственный ретейл, 25% — продуктовый ретейл, 10% — логистика, 11% — дистрибьюторы, производство занимает только 5%.

С 2008 года основной объем по аренде и покупке складских площадей города сформировали ретейлеры, отмечает региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Элеонора Богданова. Одной из крупнейших сделок в этом сегменте, по ее словам, стал договор аренды компанией X5 Retail Group более 13 тыс. кв. м в складском комплексе «Биек Тау», заключенный во второй половине 2015 года. Ретейлеры, по данным Богдановой, формируют до 56% складского спроса в Татарстане, дистрибьюторы — 16%, логистические операторы — 10%, производственные компании — 17%. К одной из крупнейших сделок по приобретению складских площадей производственной компанией в обзоре Colliers International отнесли покупку производителем гибкой упаковки, компанией «Данафлекс», 17 тыс. кв. м в «А Плюс Парке Алабуга». По оценке директора Департамента складской и индустриальной недвижимости ИЛМ Александра Перфильева, сумма сделки составила не менее 500 млн рублей.

На текущий момент в Казани ведется новое строительство в умеренных объемах, складские объекты строятся преимущественно в формате built-to-suit, сообщила Элеонора Богданова. Оксана Копылова рассказала, что сейчас на рынке складской недвижимости столицы Татарстана продолжается реализация текущих проектов, разбитых на фазы, и строительство небольших складских комплексов до 15 тыс. кв. м. По оценке CBRE, до конца года будет введено 26 тыс. кв. м складских площадей в разных местах. А в таких городах, как Ростов-на-Дону, Нижний Новгород, Челябинск, Краснодар, Воронеж, по данным обзора Colliers International, до конца года ввод новых складских объектов не планируется.

Строительство складских объектов



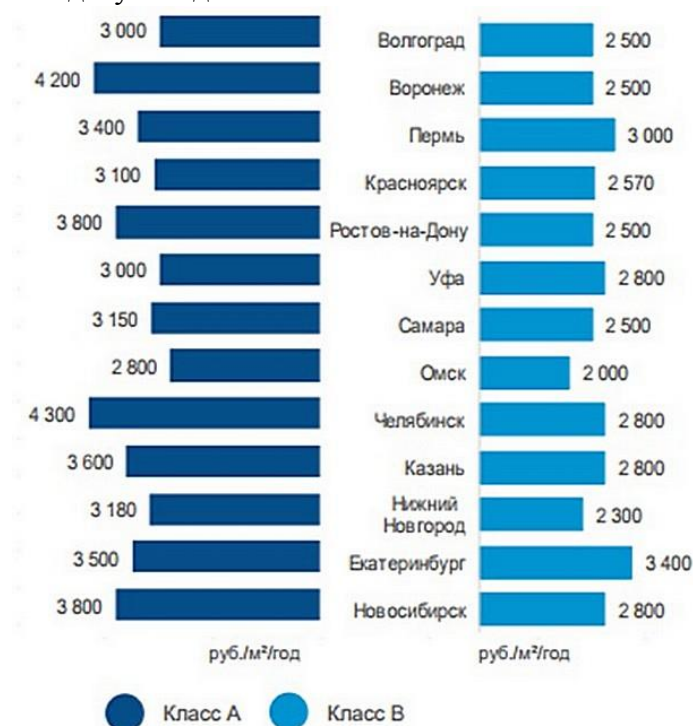
Данные Colliers International

Казань выглядит перспективно на рынке складских помещений. Избыточного предложения складских площадей здесь нет, уверены в CBRE. Юлия Ониани даже считает, что, скорее, на рынке республики наблюдается дефицит качественных складских площадей.

Элеонора Богданова оценивает долю вакантных площадей в городе на уровне 3,9%. И это небольшой показатель среди других российских городов. Наибольшее количество вакантных площадей — 17% — находится в Челябинске. В Новосибирске и в Екатеринбурге, которые являются крупнейшими по объему предложения складских площадей городами России, доля вакантных площадей составляет 4,5% и 4% соответственно. В Самаре объем вакантных площадей составляет 7,8%, в Перми — 9%, отмечается в обзоре Colliers International.

С ростом спроса на складские площади и развитием логистики в регионе, арендные ставки имеют тенденцию к увеличению, отмечает Оксана Копылова. По данным Colliers International, в I полугодии средняя запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А в Казани составила 3600 рублей за 1 кв. м в год, на объекты класса В — 2800 рублей. Они приближены к среднероссийским арендным ставкам: 3500 рублей за 1 кв. м в год на объекты класса А и 2600 рублей — класса В. Ставки в Казани выше, чем ставки в Нижнем Новгороде, Красноярске, Самаре. Ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

Арендные ставки на складскую недвижимость



Данные Colliers International

По прогнозам Colliers International, до конца 2017 года существенных изменений на рынке складской недвижимости России не произойдет. Наибольший спрос продолжит формировать сегмент ретейлеров. А средняя запрашиваемая ставка на качественные объекты класса А будет находиться на уровне 3 500 рублей за 1 кв. м в год, изменяясь в большую или меньшую сторону в зависимости от качества объекта, объема арендуемых площадей и срока договора аренды.

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 дольше 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.

Признаки	Сегменты рынка
	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.)
	Общее коммерческое назначение (торгово-развлекательные центры, офисные здания, магазины, предприятия сервиса и обслуживания).
Тип передаваемых прав	Право собственности
	Право аренды
	Право на земельные доли (паи).
Категория земель	Возможные категории земель:
	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

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:

- **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. - имеет глобальное местоположение в черте города Казань, в центре города. Участок является мелким (площадь 1 660 кв.м.), предназначенным под нежилые здания, склады, относится к рынку застроенных земельных участков, по характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к узко представленным объектам, по экономической активности региона - к активному рынку.

- **Нежилое здание** (металлический модуль со складом и навесом), 1-этажное, общая площадь 515,10 кв. м., инв. №3937, лит. А6, А7, Г, объект №2, относится к коммерческой недвижимости, по характеру полезности – условно доходная недвижимость, по степени представленности на рынке – узко распространённые объекты, в зависимости от степени готовности – готовые объекты, в зависимости от экономической активности регионов – активный рынок недвижимости.

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 для складского сооружения были выбраны следующие:

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

В качестве критериев для первоначального отбора аналогов для земельного участка были выбраны следующие:

- объект недвижимости – земельные участки коммерческого назначения;
- передаваемое право - право собственности или право аренды;
- расположение объектов-аналогов в центре 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 05.12.2017г.

Мониторинг цен объектов недвижимости составлен на основе анализа рыночных сведений о предложениях, полученных из средств массовой информации, и от оценочных фирм с 05.06.2017 по 05.12.2017 г.

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

Найденные аналоги по продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому.

№ 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://kazned.ru/note/kazan_prodazha_uchastki_56s_124007	г. Казань, Вахитовский район, ул. Портовая	5640 кв.м. Под склады, производство, все коммуникации. Зона: КС (16:50:000000:8231). От собственника	5 640,0	40 000 000	7 092
2	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/161116398/	Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Бурхана Шахиди, 17	Земельный участок находится в центре города Казани, рядом рынок, ТЦ Модная Семья, Муравейник, Эталыно, железно дорожный вокзал, метро, Зона ДКИ , возможно использование участка: Административные офисы, торговые объекты, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, аптечные учреждения, объекты гостиничного сервиса	600,0	7 000 000	11 667
3	https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-tazi-gizzata-id7610344/	РТ, г. Казань, ул. Т. Гиззата	Земельный участок общей площадью 3608 кв.м. Под автостоянку, парковку По адресу г. Казань, ул. Т. Гиззата. Стоимость 30 руб/ кв.м. Площадка подготовлена под асфальтирование. Ограждена. Рядом большие торговые центры – «Модная семья», Колхозный рынок.	3 608,0	54 000 000	14 967
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_39.3_sot._promnaznacheniya_1069488088	Казань, ул. Нариманова	Продаю земельный участок площадью 39,32; в центре города, для строительства торговых объектов (магазины, торговые центры). Удобные подъездные пути. Коммуникации: тепло, канализация, водоснабжение, электроэнергия. Цена 700 000 за сотку.	3 930,0	27 524 000	7 004
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_959603630	Казань, Нариманова - Галиаскара Камала	продаю в Центре ГОРОДА!!! ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК под строительство Административного здания, торговые объекты, рестораны, 1500 кв.м. Готовый согласованный проект прикладывается со всей разрешительной документацией. Имеется Рабочий проект согласованный с комм организациями. Парковка наземная, подземная-согласована. Удобное месторасположение с Центром города, Реч.Порт. ЖДВокзал.	1 500,0	18 200 000	12 133
6	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_0.01_sot._promnaznacheniya_1069488088	Казань, ул. Гаяза	Продаю Участок в Вахитовском районе 588м.кв. Есть	600,0	5 880 000	9 800

	zan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1166521475	Исхаки	возможность перевода земли. Идеально подходит под строительство минимаркета или какого нибудь другого коммерческого помещения. Звоните с радостью отвечу на все вопросы. Реальному покупателю возможен торг. Большой выбор Земельных участков в черте города и за его пределами.			
--	---	--------	--	--	--	--

Колебания в выборке предложений по продаже земельных участков составили значения от 7 004 руб. за кв.м. до 14 967 руб. кв.м. Стоимость 1 кв.м. остальных найденных аналогов очень близка друг к другу.

Предложений по продаже холодных складов в центре города выявлены не были.

Подобным же образом Оценщик изучил рынок аренды земельных участков и холодных складов в центре города Казань, но **аналогичных земельных участков найдено не было**, 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).

Предложений по аренде холодных складов в центре города выявлены не были.

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 5 наиболее подходящих по параметрам аналогов из найденных 6, по продаже земельных участков.

По продаже земельных участков аналог №5 был исключен, так как он имеет проект под административное здание, и продается уже с проектом, что меняет его стоимость. Вследствие чего Оценщик отказался от его использования в расчетах стоимости объекта оценки. Остальные 5 найденных аналогов будут использованы в расчетах.

По данным аналогам потребуются корректировки:

1. Корректировка на торг;
2. Корректировка на местоположение объекта в пределах города.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Колебания в выборке предложений по продаже земельных участков составили значения от 7 004 руб. за кв.м. до 14 967 руб. кв.м.

Есть множество причин, от которых зависит стоимость объектов, и для каждого типа объекта они могут отличаться. В данном случае к оценке представлены земельный участок и производственно-складская недвижимость.

Стоимость земельных участков в основном зависит от:

- Расположение. Близость к центру, станциям метро и прочим транспортным узлам, расположение в первой линии домов на центральных улицах – всё это играет одну из главных ролей. Чем выгоднее местоположение коммерческого объекта, тем он будет дороже.
- Размер. Чаще всего, чем больше земельный участок, тем дешевле стоит 1 кв.м. данного участка.
- Наличие ж/д дороги. Для земельных участков промышленного назначения наличие ж/д ветки является плюсом, так как облегчает транспортировку товаров.
- Рельеф земельного участка.

Стоимость производственно-складской недвижимости зависит от:

- Транспортная доступность. Сюда относят условия для подъезда грузовых машин, доступность ж/д путей, портов или автомагистралей.
- Характеристики входа, высота потолков и состояние внутренней отделки.
- Наличие всех необходимых для производства или хранения товаров коммуникаций.
- Возможности осуществления погрузочно-разгрузочных работ.
- Общее состояние здания.

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).

Согласно таблице 77, стр. 279, том 3, Земельные участки «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2016, скидки на торг для земельных участков под индустриальную застройку составляют 10,2%.

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;

itr.ru– населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особоохраняемые, 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:

- Продажи земельных участков - колебания в выборке предложений составили значения от 7 004 руб. за 1 кв.м., до 14 967 рублей за 1 кв.м.
- Предложений по аренде земельных участков в центре города Казань выявлено не было
- Предложений по продаже холодных складов в центре города выявлено не было.
- Предложений по аренде холодных складов в центре города выявлено не было.

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 неперенными 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 едиными 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 едиными 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.

Исходя из нормативов гл.24,ФСО-7, **Оценщиком было принято решение рассчитать земельный участок затратным подходом по методу замещения на основе цен предложений. Расчёт стоимости сооружения производился по методу восстановительной стоимости.**

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 и расчета стоимости нежилого здания, так как аналогичных объектов, сдающихся в аренду в центре города Казань, найдено не было.**

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 для оцениваемого здания, не представляется возможным рассчитать его стоимость в рамках Сравнительного подхода.

Исходя из вышесказанного, Оценщик принял решение использовать Сравнительный подход для оценки земельного участка, но отказывается от использования сравнительного подхода по отношению к нежилому зданию, так как аналогов найдено не было.

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).

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 для оцениваемого здания, не представляется возможным рассчитать его стоимость в рамках Сравнительного подхода.

РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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 (05.12.2017г). 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 Казань или наиболее близко к ней;
- Объект аналог имеет площадь от 300 до 5 000 кв.м.;
- Известен адрес, цена, площадь объекта-аналога.

Оценщиком были применены все найденные аналоги соответствующие приведённым выше критериям. Аналоги, имеющие неадекватное описание или не имеющие описания вовсе, а так же аналоги, выбивающиеся из ценового диапазона, были исключены из выборки.

Этап 2. Построение таблицы отобранных аналогов, исходя из данных, полученных с помощью анализа рынка:

№ 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://kazned.ru/note/kazan_prodazha_uchastki_56s_124007	г. Казань, Вахитовский район, ул. Портовая	5640 кв.м. Под склады, производство, все коммуникации. Зона: КС (16:50:000000:8231). От собственника	5 640,0	40 000 000	7 092
2	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/161116398/	Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Бурхана Шахиди, 17	Земельный участок находится в центре города Казани, рядом рынок, ТЦ Модная Семья, Муравейник, Эталыно, железно дорожный вокзал, метро, Зона ДКИ , возможно использование участка: Административные офисы, торговые объекты, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, аптечные учреждения, объекты гостиничного сервиса	600,0	7 000 000	11 667
3	https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-tazi-gizzata-id7610344/	РТ, г. Казань, ул. Т. Гиззата	Земельный участок общей площадью 3608 кв.м. Под автостоянку, парковку По адресу г. Казань, ул. Т. Гиззата. Стоимость 30 руб/ кв.м. Площадка подготовлена под асфальтирование. Ограждена. Рядом большие торговые центры – «Модная семья», Колхозный рынок.	3 608,0	54 000 000	14 967
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_39.3_sot._promnaznacheniya_1069488088	Казань, ул. Нариманова	Продаю земельный участок площадью 39,32; в центре города, для строительства торговых объектов (магазины, торговые центры). Удобные подъездные пути. Коммуникации: тепло, канализация, водоснабжение, электроэнергия. Цена 700 000 за сотку.	3 930,0	27 524 000	7 004
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1166521475	Казань, ул. Гаяза Исхаки	Продаю Участок в Вахитовском районе 588м.кв. Есть возможность перевода земли. Идеально подходит под строительство минимаркета или какого нибудь другого коммерческого помещения. Звоните с радостью отвечу на все вопросы. Реальному покупателю возможен торг. Большой выбор Земельных участков в черте города и за его пределами.	600,0	5 880 000	9 800

Из представленного перечня отобранных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков пром назначения, по состоянию на 05.12.2017г. составляет **от 7 004 руб./кв.м., до 14 967 руб./кв.м.**

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

Этап 3. Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объектов оценки с применением сравнительного подхода для земельных участков были выбраны следующие элементы сравнения:

1. Вид стоимости;
2. Местоположение в пределах города.

По остальным элементам сравнения (состав передаваемых прав, общая площадь, местоположение, время продажи/предложения, наличие подъездных путей, наличие остановки, и. т. д.) корректировки не требуется, так как они сопоставимы с объектом оценки.

Этап 4. 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», что указывает на необходимость применения показателя стоимости за 1 кв.м.

Этап 5. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов для зданий

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 10,2% согласно таблице 77, стр. 279, том 3, Земельные участки «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2016:

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%

2. Местоположение в пределах города. Корректировка на местоположение в пределах города для земельных участков проводилась в соответствии с коэффициентами, изложенными в «Справочнике оценщика недвижимости», «Земельные участки», том 3, стр. 90, Таблица 25, Нижний Новгород 2016 г. Так же для этого была проведена классификация типовых территориальных зон внутри города, она была произведена согласно таблице 22, стр. 85, «Справочник оценщика недвижимости», «Земельные участки», том 3:

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

Учитывая данные зоны города и была произведена корректировка на местоположение, согласно следующим коэффициентам, изложенных в «Справочнике оценщика недвижимости», «Земельные участки», том 3, стр. 90, Таблица 25, Нижний Новгород 2016 г.:

Земельные участки под индустриальную застройку							
Цены		Аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,16	1,26	1,31	1,27	1,23
	II	0,86	1,00	1,09	1,13	1,10	1,06
	III	0,79	0,92	1,00	1,04	1,01	0,98
	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	0,97	0,94
	V	0,79	0,91	0,99	1,03	1,00	0,97
	VI	0,81	0,94	1,02	1,06	1,03	1,00

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт рыночной стоимости объекта 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:

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

K 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.

K соот - коэффициент соответствия объекту.,

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

$$\text{Сср} = (K_{\text{соот}1} + K_{\text{соот}2} + K_{\text{соот}3} + K_{\text{соот}4}) / (\text{Пст}1 + \text{Пст}2 + \text{Пст}3 + \text{Пст}4),$$

где

K соот1, K соот2, K соот3, K 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. Наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

Этап 6. Расчёт стоимости оцениваемых земельных участков на основе отобранных аналогов.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://kazned.ru/note/kazan_prodazha_uchastki_56s_124007	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/161116398/	https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-tazi-gizzata-id7610344/	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_39.3_sot._promnaznacheniya_1069488088	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1166521475
Местоположение (Адрес)	г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18	г. Казань, Вахитовский район, ул. Портовая	Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Бурхана Шахиди, 17	РТ, г. Казань, ул. Т. Гиззата	Казань, ул. Нариманова	Казань, ул. Гаяза Исахи
Площадь, кв.м.	1 660,00	5 640,0	600,0	3 608,0	3 930,0	600,0
Стоимость всего объекта		40 000 000	7 000 000	54 000 000	27 524 000	5 880 000
Стоимость 1 кв.м., руб		7 092	11 667	14 967	7 004	9 800
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 368,79	10 476,67	13 440,13	6 289,20	8 800,40
Местоположение	г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18	г. Казань, Вахитовский район, ул. Портовая	Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Бурхана Шахиди, 17	РТ, г. Казань, ул. Т. Гиззата	Казань, ул. Нариманова	Казань, ул. Гаяза Исахи
Типовая зона в пределах города	I	IV	I	I	I	I
Корректировка, %		31,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 343,12	10 476,67	13 440,13	6 289,20	8 800,40
Валовая корректировка		41,20%	10,20%	10,20%	10,20%	10,20%
Расчётная величина		2,43	9,80	9,80	9,80	9,80
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		20 250,29	102 712,42	131 766,01	61 658,81	86 278,43
				Стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, руб.		9 669,51
				Полная стоимость объекта оценки, руб.		16 051 379,07

ТАКИМ ОБРАЗОМ, СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 660 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННОГО: Г. КАЗАНЬ, УЛ. УХТОМСКОГО, Д. 18/18, КАД. № 16:50:011820:0005, ПО ДАННЫМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА, ОКРУГЛЕННО СОСТАВЛЯЕТ:

16 051 000 РУБЛЕЙ

(ШЕСТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА) РУБЛЕЙ

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 строительно-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.

РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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 (05.12.2017г). 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 Казань или наиболее близко к ней;
- Объект аналог имеет площадь от 300 до 5 000 кв.м.;
- Известен адрес, цена, площадь объекта-аналога.

Оценщиком были применены все найденные аналоги соответствующие приведённым выше критериям. Аналоги, имеющие неадекватное описание или не имеющие описания вовсе, а так же аналоги, выбивающиеся из ценового диапазона, были исключены из выборки.

Этап 2. Построение таблицы отобранных аналогов, исходя из данных, полученных с помощью анализа рынка:

№ 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://kazned.ru/note/kazan_prodazha_uchastki_56s_124007	г. Казань, Вахитовский район, ул. Портовая	5640 кв.м. Под склады, производство, все коммуникации. Зона: КС (16:50:000000:8231). От собственника	5 640,0	40 000 000	7 092
2	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/161116398/	Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Бурхана Шахиди, 17	Земельный участок находится в центре города Казани, рядом рынок, ТЦ Модная Семья, Муравейник, Эталыно, железно дорожный вокзал, метро, Зона ДКИ , возможно использование участка: Административные офисы, торговые объекты, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, аптечные учреждения, объекты гостиничного сервиса	600,0	7 000 000	11 667
3	https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-tazi-gizzata-id7610344/	РТ, г. Казань, ул. Т. Гиззата	Земельный участок общей площадью 3608 кв.м. Под автостоянку, парковку По адресу г. Казань, ул. Т. Гиззата. Стоимость 30 руб/ кв.м. Площадка подготовлена под асфальтирование. Ограждена. Рядом большие торговые центры – «Модная семья», Колхозный рынок.	3 608,0	54 000 000	14 967
4	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_39.3_sot._promnaznacheniya_1069488088	Казань, ул. Нариманова	Продаю земельный участок площадью 39,32; в центре города, для строительства торговых объектов (магазины, торговые центры). Удобные подъездные пути. Коммуникации: тепло, канализация, водоснабжение, электроэнергия. Цена 700 000 за сотку.	3 930,0	27 524 000	7 004
5	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1166521475	Казань, ул. Гаяза Исхаки	Продаю Участок в Вахитовском районе 588м.кв. Есть возможность перевода земли. Идеально подходит под строительство минимаркета или какого нибудь другого коммерческого помещения. Звоните с радостью отвечу на все вопросы. Реальному покупателю возможен торг. Большой выбор Земельных участков в черте города и за его пределами.	600,0	5 880 000	9 800

Из представленного перечня отобранных объектов-аналогов видно, что стоимость земельных участков пром назначения, по состоянию на 05.12.2017г. составляет **от 7 004 руб./кв.м., до 14 967 руб./кв.м.**

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

Этап 3. Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объектов оценки с применением сравнительного подхода для земельных участков были выбраны следующие элементы сравнения:

1. Вид стоимости;
2. Местоположение в пределах города.

По остальным элементам сравнения (состав передаваемых прав, общая площадь, местоположение, время продажи/предложения, наличие подъездных путей, наличие остановки, и. т. д.) корректировки не требуется, так как они сопоставимы с объектом оценки.

Этап 4. 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**», что указывает на необходимость применения показателя стоимости за 1 кв.м.

Этап 5. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов для зданий

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 10,2% согласно таблице 77, стр. 279, том 3, Земельные участки «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород 2016:

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%

2. Местоположение в пределах города. Корректировка на местоположение в пределах города для земельных участков проводилась в соответствии с коэффициентами, изложенными в «Справочнике оценщика недвижимости», «Земельные участки», том 3, стр. 90, Таблица 25, Нижний Новгород 2016 г. Так же для этого была проведена классификация типовых территориальных зон внутри города, она была произведена согласно таблице 22, стр. 85, «Справочник оценщика недвижимости», «Земельные участки», том 3:

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

Учитывая данные зоны города и была произведена корректировка на местоположение, согласно следующим коэффициентам, изложенных в «Справочнике оценщика недвижимости», «Земельные участки», том 3, стр. 90, Таблица 25, Нижний Новгород 2016 г.:

Земельные участки под индустриальную застройку							
Цены		Аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
Объект оценки	I	1,00	1,16	1,26	1,31	1,27	1,23
	II	0,86	1,00	1,09	1,13	1,10	1,06
	III	0,79	0,92	1,00	1,04	1,01	0,98
	IV	0,76	0,89	0,96	1,00	0,97	0,94
	V	0,79	0,91	0,99	1,03	1,00	0,97
	VI	0,81	0,94	1,02	1,06	1,03	1,00

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт рыночной стоимости объекта 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:

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

K 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.

K соот - коэффициент соответствия объекту.,

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

$$\text{Сср} = (K_{\text{соот}1} + K_{\text{соот}2} + K_{\text{соот}3} + K_{\text{соот}4}) / (\text{Пст}1 + \text{Пст}2 + \text{Пст}3 + \text{Пст}4),$$

где

K соот1, K соот2, K соот3, K 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. Наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

Этап 6. Расчёт стоимости оцениваемых земельных участков на основе отобранных аналогов.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://kazned.ru/note/kazan_prodazha_uchastki_56s_124007	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/161116398/	https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-tazi-gizzata-id7610344/	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_39.3_sot._promnaznacheniya_1069488088	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1166521475
Местоположение (Адрес)	г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18	г. Казань, Вахитовский район, ул. Портовая	Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Бурхана Шахиди, 17	РТ, г. Казань, ул. Т. Гиззата	Казань, ул. Нариманова	Казань, ул. Гаяза Исахи
Площадь, кв.м.	1 660,00	5 640,0	600,0	3 608,0	3 930,0	600,0
Стоимость всего объекта		40 000 000	7 000 000	54 000 000	27 524 000	5 880 000
Стоимость 1 кв.м., руб		7 092	11 667	14 967	7 004	9 800
Вид стоимости		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Стоимость с учётом корректировки, руб		6 368,79	10 476,67	13 440,13	6 289,20	8 800,40
Местоположение	г. Казань, ул. Ухтомского, д. 18/18	г. Казань, Вахитовский район, ул. Портовая	Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Бурхана Шахиди, 17	РТ, г. Казань, ул. Т. Гиззата	Казань, ул. Нариманова	Казань, ул. Гаяза Исахи
Типовая зона в пределах города	I	IV	I	I	I	I
Корректировка, %		31,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Стоимость с учётом корректировки, руб		8 343,12	10 476,67	13 440,13	6 289,20	8 800,40
Валовая корректировка		41,20%	10,20%	10,20%	10,20%	10,20%
Расчётная величина		2,43	9,80	9,80	9,80	9,80
Стоимость с учётом коэффициента соответствия		20 250,29	102 712,42	131 766,01	61 658,81	86 278,43
				Стоимость 1 кв.м. Объекта оценки, руб.		9 669,51
				Полная стоимость объекта оценки, руб.		16 051 379,07

ТАКИМ ОБРАЗОМ, СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 660 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННОГО: Г. КАЗАНЬ, УЛ. УХТОМСКОГО, Д. 18/18, КАД. № 16:50:011820:0005, ПО ДАННЫМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА, ОКРУГЛЕННО СОСТАВЛЯЕТ:

16 051 000 РУБЛЕЙ

(ШЕСТНАДЦАТЬ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬДЕСЯТ ОДНА ТЫСЯЧА) РУБЛЕЙ

РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ

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 объёма в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

ОБ - строительный объём в м³;

И₆₉₋₈₄ - индексы пересчёта 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} - индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1984 года, на дату оценки, производился в соответствии с Письмом Координационного центра по ценообразованию и сметному нормированию в строительстве от 12 октября 2017 г. №КЦ/2017-10ти "Об индексах изменения сметной стоимости строительства по Федеральным округам и регионам Российской Федерации на ноябрь 2017 года"⁴. Пересчёт осуществляется из 1984 года, показатель индекса составляет 186,68.

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 общепроизводственного назначения. Госстрой СССР. – Москва: 1965.

ИзО – Износ оцениваемого объекта;

НДС – величина налога на добавленную стоимость, составляет 20 процентов;

ПП – Расчёт 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

⁴ <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71720138/>

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

$$i = i_f + Y_1 + Y_2 + Y_3,$$

где i —ставка дисконтирования, %;

i_f —безрисковая ставка, %;

Y_1 —премия за риск неликвидности объекта, %;

Y_2 —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 8,25% годовых в рублях

Расчет ставки капитализации

1	Безрисковая ставка (Ключевая ставка), % ⁵	8,25%
2	Инфляционные ожидания на 2017 г., % ⁶	4,0%
3	Безрисковая ставка с поправкой на инфляцию, п.1*(1+п.2/100)%	8,58%
4	Средняя продолжительность времени продажи данного имущества, мес.	6
5	Ставка за низкую ликвидность, п.3/12*п.4 %	4,29%
6	Ставка дисконтирования п.3+п.5, %	12,87%
7	Ставка капитализации п.6*1/оставшийся срок жизни*100, %	13,98%
8	Ставка капитализации, п.7*100, %	0,1398

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:

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

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

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

Норма прибыли предпринимателя по методике Озерова составила:

Прибыль предпринимателя, ПП	8,82%
норма отдачи, Y_k	12,9%
планируемый срок строительства, в кварталах, k	4,00
инвестиции в строительство в % от общей суммы, E	30,00%

⁵ <http://hbon.ru/klyuchevaya-stavka-cb-rf-na-segodnya>

⁶ Согласно сайту <http://novyjgod.com/vesti/uroven-inflyacii-na-2017-god-oficialnye-dannye.html>

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	8,66%
Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya)	12,87%
Доля авансовых платежей, Co	30,0%
Число лет строительства, (n)	1

По двум различным методикам были получены примерно одинаковые показатели **8,66%** по Методике СПбГТУ и **8,82%** по методике профессора Озерова.

Согласование полученных результатов

Метод	Величина	Вес	Вклад
Озерова	8,82%	50%	4,41%
СПбГТУ	8,66%	50%	4,33%
Итого, прибыль предпринимателя, %			8,74%

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 неустрашимый 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 неустрашимого физического износа основных долгоживущих элементов (фундаментов, стен, перекрытий и лестниц зданий), связанного с потерей части несущей способности (накоплением неустрашимого 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 неустрашимый 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 неустрашимое, 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	2					
№ п/ п	Металлический модуль, литер А6	Описание элементов	Удельный вес конструкти вного элемента,%	Удельный вес конструктивного элемента с учетом наличия констр. эл- тов,%	Устраним ый физически й износ элемента, %	Приведенный устрашимый физический износ,%	Норматив ный срок жизни элемента, лет	Фактически й срок жизни элемента, лет	Неустрашим ый физический износ элемента, %	Приведенны й неустрашимы й физический износ,%
1	фундамент	9	9	трещины, увлажнение	3,13	0,28	66	29	42,56409091	3,83
2	Стены и перегородки	20	20	удовлетворительное	6,96	1,39	66	29	40,88121212	8,18
3	Перекрытия	14	14	удовлетворительное	4,87	0,68	66	29	41,79954545	5,85
4	крыша	15	15	хорошее	5,22	0,78	66	29	41,64575758	6,25
5	полы	10	10	хорошее	3,48	0,35	66	29	42,41030303	4,24
6	проемы	6	6	неплотный притвор, истертость полотен	2,09	0,13	66	29	43,02106061	2,58
7	отделка	8	8	потемнение слоя, волосные трещины	2,78	0,22	66	29	42,71787879	3,42
8	инж.обесп.	11	11	следы ремонтов	3,83	0,42	66	29	42,25651515	4,65
9	прочие	7	7	хорошее	2,44	0,17	66	29	42,86727273	3,00
	ИТОГО:	100,00	100,00		34,8	4,4264				41,99
	<i>Обиций физический износ:</i>									46,42
	<i>Обиций физический износ с учетом наличия констр. элементов:</i>									46,42
	<i>Округленно:</i>									46,00
2	Склад, литер А7	1988	33	30	2					
№ п/ п	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструкти вного элемента,%	Удельный вес конструкти вного элемента с учетом наличия констр. эл- тов,%	Описание признаков износа элемента	Устраним ый физически й износ элемента, %	Приведенный устрашимый физический износ,%	Норматив ный срок жизни элемента, лет	Фактически й срок жизни элемента, лет	Неустрашим ый физический износ элемента, %	Приведенны й неустрашимы й физический износ,%
1	фундамент	7	7	трещины, увлажнение	3,13	0,22	66	29	42,56409091	2,98
2	Стены и перегородки	24	24	удовлетворительное	6,96	1,67	66	29	40,88121212	9,81
3	Перекрытия	17	17	удовлетворительное	4,87	0,83	66	29	41,79954545	7,11
4	крыша	14	14	хорошее	5,22	0,73	66	29	41,64575758	5,83
5	полы	8	8	хорошее	3,48	0,28	66	29	42,41030303	3,39
6	проемы	2	2	неплотный притвор, истертость полотен	2,09	0,04	66	29	43,02106061	0,86
7	отделка	2	2	потемнение слоя,	2,78	0,06	66	29	42,71787879	0,85

				волосные трещины										
8	инж.обесп.	11	11	следы ремонтов	3,83	0,42	66	29	42,25651515	4,65				
9	прочие	15	15	хорошее	2,44	0,37	66	29	42,86727273	6,43				
	ИТОГО:	100	100			4,6113				41,91				
	Общий физический износ:									46,52				
	Общий физический износ с учетом наличия констр. элементов:									46,52				
	Округленно:									47,00				

Расчёт стоимости здания по Затратному подходу:

Объект		Год постройки	Номер сборника УПВС	Номер таблицы	Группа капитальности	Стоимость куб.м, руб.	Строительный объем куб м	Восстановительная стоимость в ценах 1968 г., руб.	Коэффициент перехода 1968-1984 гг.	Индекс роста цен 01.01.1984-14.11.2017, без НДС	Прибыль предпринимателя, кэфф.	НДС, коэф.	Полная восстановительная стоимость, руб.	Износ %	Полная восстановительная стоимость, с учетом износа, руб.
№ п/п	Наименование объекта														
1	Нежилое здание (металлический модуль со складом и навесом), инв. 3937, площадью 515,1 кв.м., расположено по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского, 18/18, кад № 16:50:02:22635:002	1988	33	25А	2	18,5	2094	38739	1,14	186,68	108,74%	1,2	10 757 791	46,00	5 809 207
2	Склад, литер А7	1988	33	30	2	17	83	1411	1,14	186,68	108,74%	1,2	391 834	47,00	156 737
3	Навес, литер Г	1988	18	31	5	22,1	23,3	514,93	1,14	186,68	108,74%	1,2	142 996	46,5	42 370
														Итого:	6 008 314

**ТАКИМ ОБРАЗОМ, СТОИМОСТЬ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ПЛОЩАДЬЮ 515,1 КВ.М.
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КАЗАНЬ, УЛ. УХТОМСКОГО, 18/18, ПО ДАННЫМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ОКРУГЛЕННО
СОСТАВЛЯЕТ:**

6 008 000 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 со складом и навесом)	16:50:02:22635:002	515,1	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского,18/18.	5 007 000	6 008 000
2	Земельный участок	16:50:011820:0005	1 660,0	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Ухтомского,18/18.	16 051 000	16 051 000
	ИТОГО единый объект недвижимости				21 058 000	22 059 000

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-З, глава VII, ФСО №7).

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 и расчета стоимости нежилого здания, так как аналогичных объектов, сдающихся в аренду в центре города Казань, найдено не было.**

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование необходимо только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам. В процессе настоящей оценки расчёты были произведены только по Затратному и Сравнительному подходам, при этом расчёты по сравнительному подходу были произведены только в части земельного участка. Однако, поскольку Сравнительный подход отражает реальную рыночную ситуацию только для земельного участка, Оценщиком было принято решение отказаться от его результатов.

Согласно п.25 ФСО-1. «25. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.»

В данном случае использовался лишь один подход из вышеуказанных, следовательно, согласование не требуется.

11. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п.30, ФСОН[№]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)

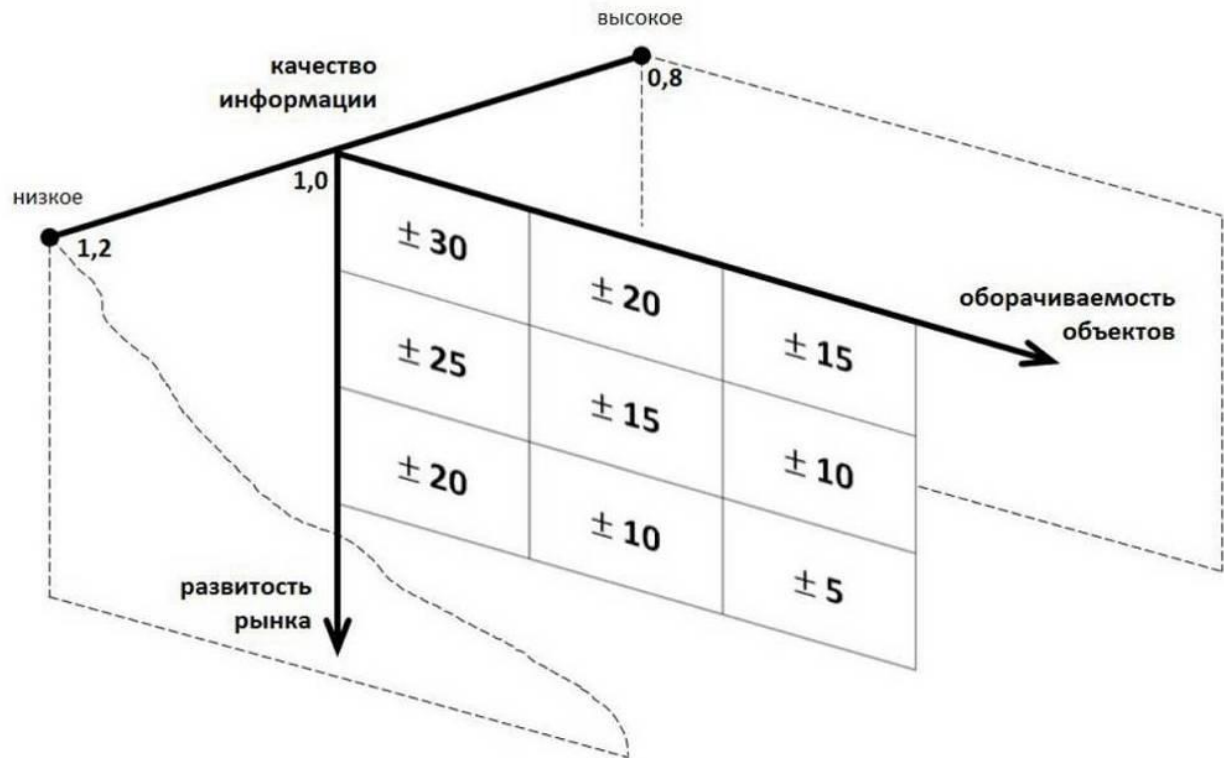
		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; 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. высокая 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, оценщиком был сделан расчет возможных границ итоговой стоимости объекта оценки:

$$22\,059\,000 - 10\% = 19\,853\,000 \text{ рублей}$$

$$22\,059\,000 + 10\% = 24\,265\,000 \text{ рублей}$$

Следовательно, границы находятся в интервале от 19 853 000 до 24 265 000 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 05.12.2017Г. ОКРУГЛЁННО СОСТАВЛЯЕТ:

22 059 000 РУБЛЕЙ

(ДВАДЦАТЬ ДВА МИЛЛИОНА ПЯТЬДЕСЯТ ДЕВЯТЬ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ С УЧЕТОМ НДС

В Т.Ч. ПО-ОБЪЕКТНО:

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, 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	5 007 000	6 008 000
2	Земельный участок (кад. № 16:50:011820:0005)	1660,0	16 051 000	16 051 000
	ВСЕГО		21 058 000	22 059 000

Генеральный директор
АО Консалтинговое агентство «Аналитика
Право Сервис»



Карасев Д.А.

Оценщик

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.
- Справочник оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том 3 Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород;
- Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений, РТМ 1652-10-91, Директор - О.Г. Алтапов; Руководитель мастерской № 5 - О.М. Двойкина, 1991г.

Приложение документов







16-АС



001364



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

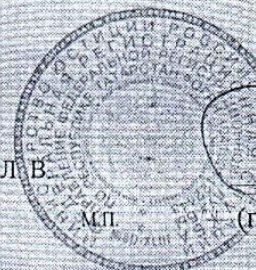
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/250/2009-131

001364

16-АС

Регистратор

Кулагина Л. В.



М.П.

(подпись)

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Серия 16-АС

001364



16-АС



001334



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"09" июля 2009 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных пасов

- Закрытый пасовой 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 пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

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

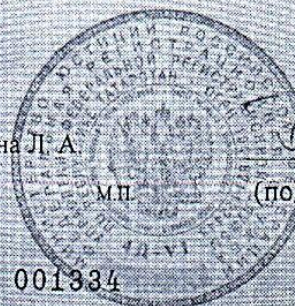
Бикчурина Л. А.

М.П.

(подпись)

Серия 16-АС

001334



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@tlf.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
Кутепова С.А., тел. 2911782

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Выписка № 2-01-02/05-01-03

Кадастровый номер: 16:50:01 18 20-0005

Лист № 1

Всего листов: 2

Формы сведений:

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

Наименование участка: Земельное использование

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

Категория земель:

Земли сельскохозяйственного назначения	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	Категории не установленные
	лес						

Разрешенное использование (назначение): Под жилые здания, склады

Фактическое использование (характер деятельности):

Площадь: 1660 кв.м.

Нормативная цена:

Ставка земельного налога:

Базовая ставка арендной платы:

Сведения о правах:

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

Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением

18.1 Регистрационный номер документа: 16:50:06.1049

18.2 Номера образцовых участков:

18.3 Номера ликвидированных участков:

Наименование: Ильясов Р. Т.

Подпись: Ильясов Р. Т.



КОПИЯ
ВЕРНА



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

Кадастровый номер: 16:50:01 18 20-0005

Лист № 2

План (чертеж, схема) границ земельного участка

Наименование: Ильясов Р. Т.

Подпись: Ильясов Р. Т.



КОПИЯ
ВЕРНА



Кадастровый паспорт ЗДАНИЯ

Лист №1, всего лис

Дата 10.03.2009

Кадастровый номер

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

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1 Наименование Металлический модуль со складом и навесом

1.2 Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	г. Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер. шоссе, бульвар, и т.д.)	тип	улица
	наименование	Б. Шахиди
Номер дома	18/18	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А6, А7, Г	
Иное описание местоположения		

1.3 Основная характеристика общая площадь 515,1 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4 Назначение: НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

1.5 Этажность:

количество этажей 1 количество подземных этажей -

1.6 Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1988

1.7 Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 16:50:0118:20:0005

1.8 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9 Примечание: Дата технической инвентаризации 10.03.2009г.

Согласно постановлению главы администрации г. Казани №1673 от 16. 07. 2005г. ул. Ухтомского переименована на ул. Б. Шахиди

1.10 Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан
свидетельство Серия РН №000035 от 15 ноября 2004 г.

Заместитель начальника отдела
кадастровой деятельности
(полное наименование должности)

(подпись)

Г.Н. Улднова

(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ
ВЕРНА



Лист № 2 , всего листов 2 ,

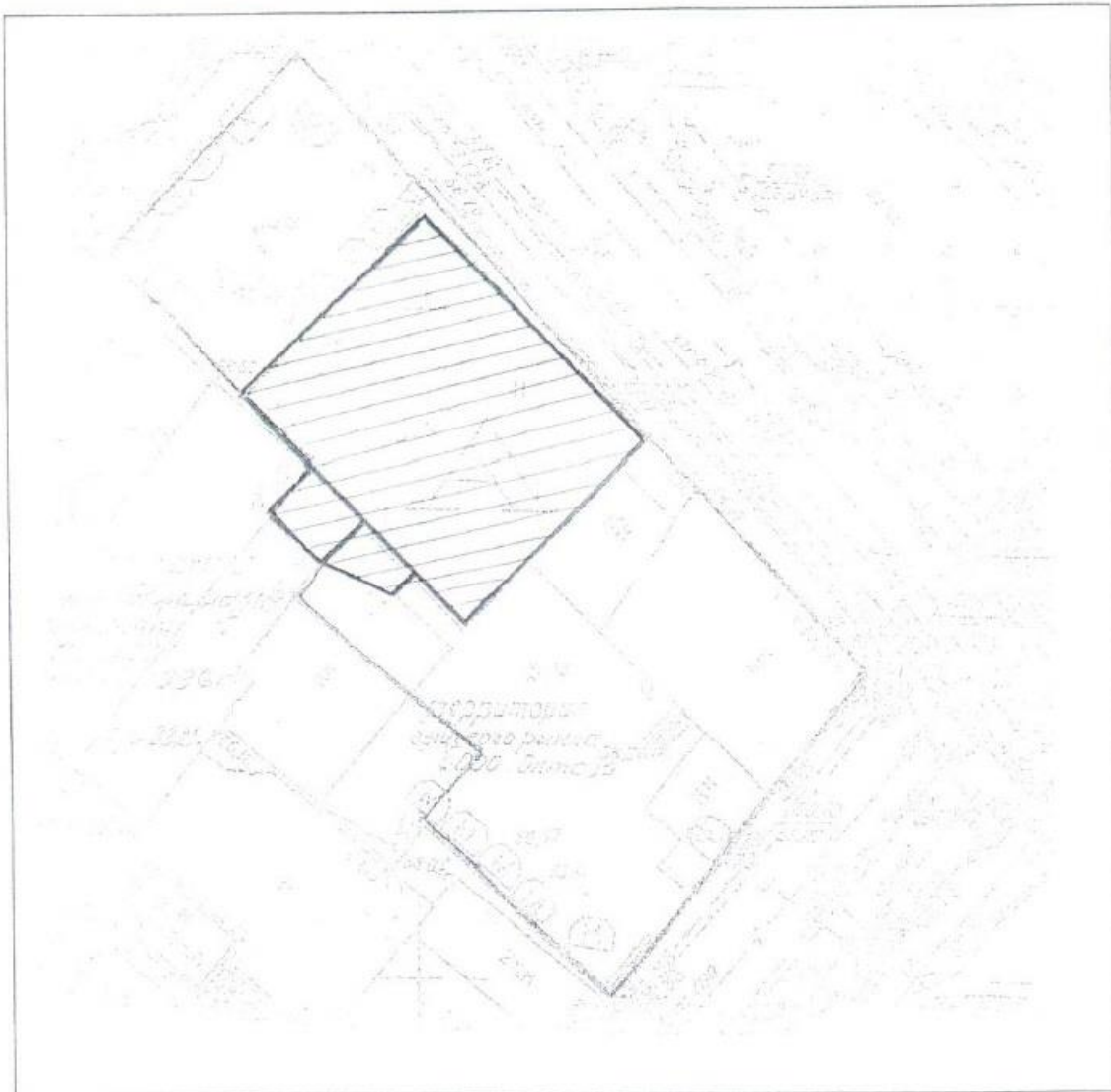
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

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)

Район города

Казань

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание

Металлического модуля со складом и навесом

(назначение нежилого строения)

Район

Город

Улица (переулок), № дома

Вахитовский

Казань

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 "

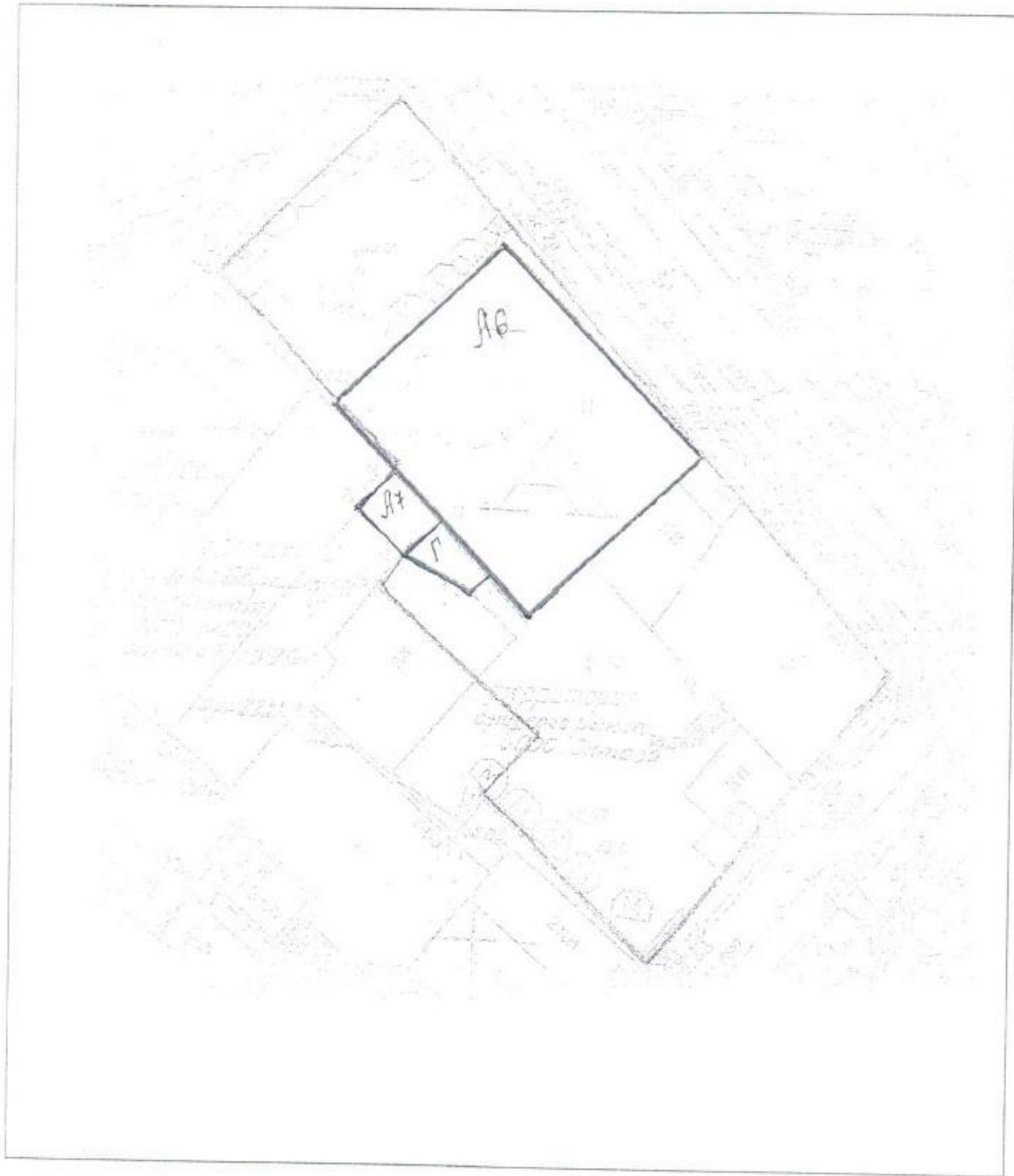
марта

2009г.

(Указывается дата обследования объекта учета)



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



Хамитова 10.03.09
 * Хабидуллин 11.03.09
 = Хамитова 11.03.09
 500

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Лист 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 (трещины, сколы, пень и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу и %	Удельный вес конструктивных элементов по пр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие и зам. износы в %	к строению
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		
	междуплановое									
	напольное									
Крыша		металлическая	повреждения, следы протечек	15	1	15	25	3,8		
Полы		бетонные	трещины, сколы, выбоины, стрелости	10	1	10	30	3,0		
Прочие	оконные		неплотный притвор, отсутствие остекления	6	1	6	35	2,1		
	дверные	металлические	позолта рассохлись, оседание дверных позолот							
Отделочные работы	наружная	окраска	местами загрязнение, отслоения окрасочного слоя, трещины	8	1	8	35	2,8		
	внутренняя									
Санитарные и электротехнические устройства	отопление	централизованное	отдельные неисправности	11	1	11	30	3,3		
	водопровод									
	канализация									
	гор. водоснабжение									
	лифты									
	электроосвещение	проводка скрытая								
	газоснабжение									
	напольные электроприемы									
	телевидение									
	сигнализация									
	музыкопровод									
	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: $\frac{100 \times (100 - \text{гр. 7})}{\text{гр. 7}}$ = 40 %

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **A7**

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 устройству	Текущий износ элементов
1	Фундаменты	ж/б	трещины	7	0,5	3,5	20	0,7	
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	металлические	искривления	24	0,5	12	30	3,6	
3	Перекрытия чердачное междуэтажное подпольное	металлические	следы ржавчины	17	1	17	25	4,3	
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 дверные	металлические	неплотный притвор, отсутствие остекления полотно рассохлось, оседание дверных полотен	2	1	2	35	0,7	
7	Отделочные работы наружная внутренняя	окраска	местами загрязнения, отслоения окрасочного слоя, трещины	2	1	2	35	0,7	
8	Санитарные и электро-технические устройства отопление водопровод канализация гор. водоснабжение ванны электроосвещение газоснабжение напольные электроплиты теплотензия сигнализация мусоропровод радио телефон вентиляция лифты	централизованное проводка скрытая	отдельные неисправности	11	1	11	35	3,9	
9	Прочие работы	отмостка	трещины	15	1	15	65	9,8	
Итого				100	X	84,5	X	30,2	X

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

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

наименование конструктивных элементов	Навес	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит., N=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит., N=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	лит. I N=											
элементы	на стенах, соседи, пристр.	3	1	3								
полы и перегородки	-	5	-	-								
окна	деревян	47	1	47								
двери	железн	5	1	5								
пол	бетон	33	1	33								
двери	дверь металл											
отделочные работы												
электроосвещение	эл-ные	1	1	1								
иные работы	пр. раб	6	1	6								
итого		100	X	95		100	X			100	X	
физический износ				30				на физический износ				

наименование конструктивных элементов	лит., N=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит., N=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит., N=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
элементы												
полы и перегородки												
окна												
двери												
пол												
двери												
отделочные работы												
электроосвещение												
иные работы												
итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Коды по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)								Стоимость измерителя с поправкой	Единица измерения (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в
						удельный вес	на грунту капитальную	на полами										
А6	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								
А7		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		

1

IX. Техническое описание служебных построек

Литература

XII. Общая стоимость (в руб.)

ЦЕНАХ КАКОГО
ГОДА

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

2009 r

Уланова Г. Н.

Ф.И.О.

11.03 2009г.
дата

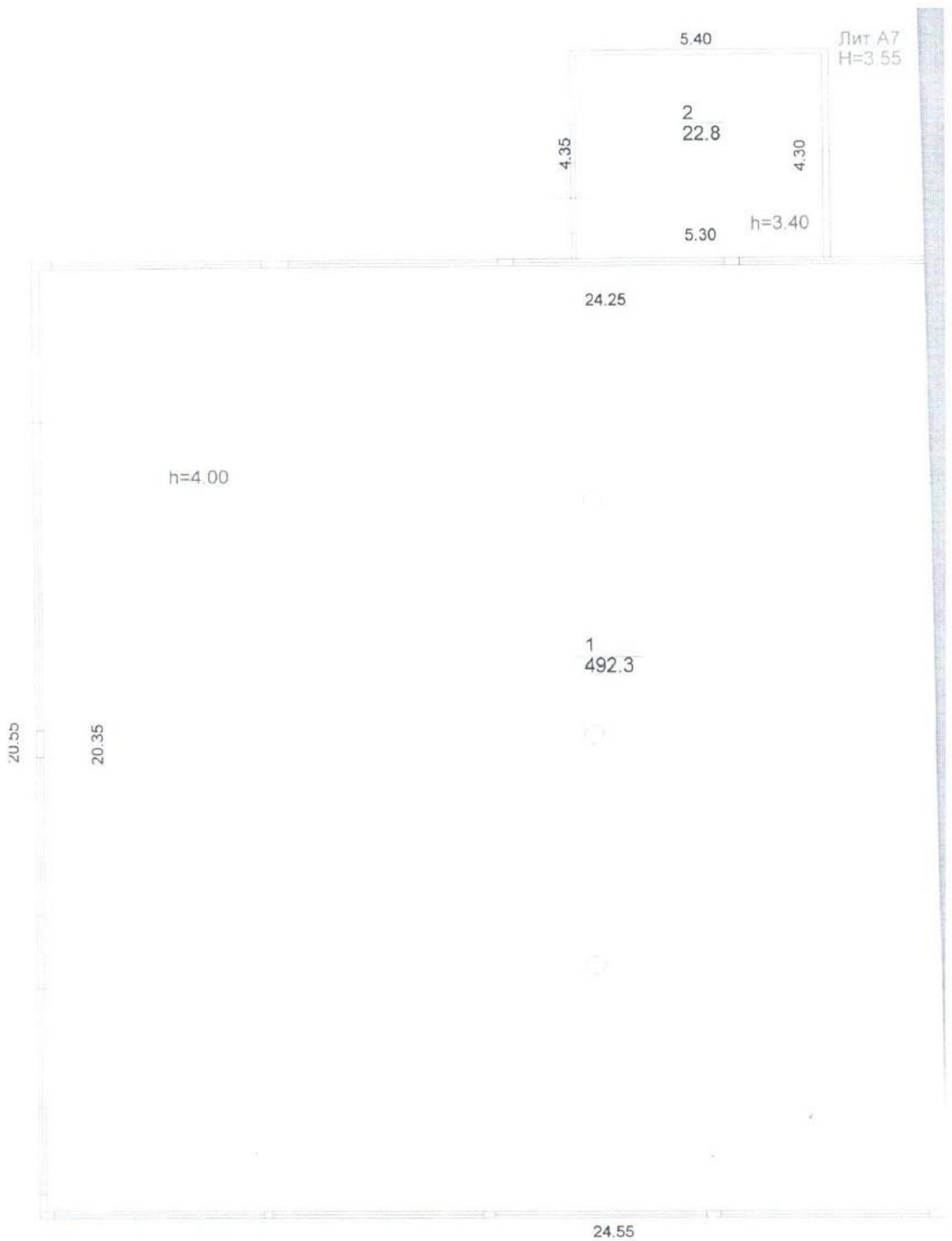
10.03	2009г
дата	2009г

11.03	2009г
дата	

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата исследования

Хабибуллина



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
ПАРК-ЗОНА Д-Н_Вохитовский
зд. Б. Шахиди, 18/18
литера_А6,А7

ПЛАН ____го ЭТАЖА

КОПИЯ



РГУП БТИ Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ РТ			
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Ханитова Е.Ю.		10.03.2009 г.
Проверил	Хасибаллина Г.Р.		11.03.2009 г.
Копировал	Ханитова Е.Ю.		11.03.2009 г.
масштаб 1:100			

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@tlf.ru Tel.: 7 (843) 291-17-92, 291-17-82, Tel/fax: 7 (843) 567-41-98

Исх. № 1201/2
от « 01.12 » 2017г.

Генеральному директору
АО Консалтинговое агентство
«АналитикаПравоСервис»
Карасеву Д.А.

В соответствии с Заданием на оценку № №8379/18-17 от 15 ноября 2017г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов
на 5 декабря 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	6 096 188
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	14 069 740
	всего	20 165 928

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

Генеральный директор



Яруллина А.Ф.

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

Аналоги, отобранные для земельного участка

Входящие (нет новых писем)

Входящие - Почта Mail.Ru

Земельные участки пром...

Продажа участка Порто...

https://kazned.ru/note/kazan_prodzha_uchastki_56s_124007

Все объявления в Казани / Участок / Продам

Назад | Следующее →

Продажа участка Портовая, 56.4 сот.

Обновлено 16.11.17 в 19:08

☆ 40 000 000 ₽

Показать телефон

+7 (843) 510-XX-XX

АКЦИЯ «ИПОТЕКА - ЛЕГКОЕ РЕШЕНИЕ»

ЭНЕРГОБАНК

Адрес: Вахитовский район, Портовая

Объект: Участок

Площадь участка: 56.4 сот.

Тип: Насел.пункты (ИЖС, ЛПХ)

РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ

ЭНЕРГОБАНК

5640 кв.м. Под склады, производство, все коммуникации. Зона: КС (16:50:000000:8231). От собственника (www.supermarket-m2.ru).

ВЗАРТИРА

На карте **Похожие по району** **Похожие по цене**

ЗАЩИТИ СЕБЯ

АСКО

ОБЕЗОПАСЬ СВОЕ ИМУЩЕСТВО

ООО «СТ-АСКО» Лицензия № 2488 от 17 июня 2015 г.

КАЗАНСКОЕ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- ПОКУПКА, ПРОДАЖА, АРЕНДА
- КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ИПОТЕКЕ
- ПОМОЩЬ В ОФОРМЛЕНИИ ДОКУМЕНТОВ
- ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ

ШИРОКИЙ ВЫБОР НОВОСТРОЕК ПО ЦЕНАМ ЗАСТРОЙЩИКА ПРИНИМАЕМ В СЧЕТ ОПЛАТЫ ВАШЕ ЖИЛЬЕ

пр. Ямашева, 51, оф. 3, т. (843)290-61-51

Входящие (нет новых пи...

Входящие - Почта Mail.Ru

Продажа участка Порто...

Продажа коммерческ...

коммерческая земля б...

94 объявления - Купить

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/161116398/

коммерческая земля

Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Бурхана Шахида, 17 [Показать на карте](#)

▲ Кремлёвская, 15 мин. пешком

▲ Площадь Тукая, 17 мин. пешком

7 000 000 руб.

1 166 667 руб. за сот.

☒ Следить за изменением цены

Показать телефон **В избранное**

Об объекте

Площадь: 6 сот.

Категория земли: земли поселений

Земельный участок находится в центре города Казани, рядом рынок, ТЦ Модная Семья, Муравейник, Эталыно, железно дорожный вокзал, метро, Зона ДКИ, возможно использование участка: Административные офисы, торговые объекты, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, аптечные учреждения, объекты гостиничного сервиса

Супермаркет недвижимости PRO

+7 965 592-15

ЦИАН ID 11064794

+ Просмотров: всего 13, за сегодня 2 **Платное** 13 ноя, 10:53

Входящие (нет новых писем) Почта Mail.Ru Продажа участка Портова... Продажа коммерческой зе... Купить земельный учас...
 https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-tazi-gizzata-id7610344/
 МЛСН Казань Продажа Аренда Новостройки Цены Риэлторы 0 СОЗДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВОЙТИ

Вахитовский р-он, ул. Тази Гиззата S_{пл} = 3608 кв. м.
 ул. № 16.56.011011.33 ситуационный план

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №7610344

Земельный участок, ул. Тази Гиззата 54 000 000 Р 0 Р за м²

Людмила
 ПОКАЗАТЬ КОНТАКТЫ
 НАПИСАТЬ

Входящие (нет новых писем) Почта Mail.Ru Купить земельный у... Участок 7.4 сот. (пр... Участок 39.3 сот. x... Участок 15 сот. (г... Сдаю однокомнатн...
 https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_39.3_sot_promnaznacheniya_1069488088

Участок 39.3 сот. (промназначения) 27 524 000 Р Эльмира Показать телефон Написать сообщение

Адрес: Казань, ул. Нариманова
 Козья Слобода (3.9 км) Площадь Тукая (1.1 км)
 Кремлёвская (1.3 км) Скрыть карту

Эльмира
 На Avito с августа 2016
 Продавец
 Все объявления пользователя

Адрес: Татарстан, Казань, м. Козья Слобода, ул. Нариманова

Продаю земельный участок площадью 39,32; в центре города, для строительства торговых объектов (магазины, торговые центры). Удобные подъездные пути. Коммуникации: тепло, канализация, водоснабжение, электроэнергия. Цена 700 000 за сотку.

точка
 Банк для предпринимателей
 Любой вопрос ИП и ООО за 1 звонок
 Открыть счёт бесплатно

Входящие (нет новых писем) | Почта Mail.Ru | Участок 15 сот. (промназначения) | Участок 7.4 сот. (промназначения) | Участок 6 сот. (промназначения) | Купить квартиру в Казани

← Я https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_959603630

Участок 15 сот. (промназначения) 18 200 000 Р Эльмира [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Адрес: Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Нариманова - Галиаскара Камала

Земля под производство в Казани [msevenpark.ru](#)

РАСПРОДАЖА

Земел. участки от 170 т.р. Ростов [landing.bigshepkin.ru/купить-участок](#)

Площадь: 15 сот.

Адрес: Казань, Нариманова - Галиаскара Камала
 М Площадь Тукая (1 км) М Кремлёвская (1.3 км)
 М Суконная слобода (2.3 км) [Посмотреть карту](#)

продаю в Центре ГОРОДА!!!
 ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК под строительство Административного здания, торговые объекты, рестораны, 1500 кв.м. Готовый согласованный проект прикладывается со всей разрешительной документацией. Имеется Рабочий проект согласованный с комм организациями. Парковка наземная, подземная- согласована. Удобное месторасположение с Центом города, Реч. Порт, ЖдВокзал.

Входящие (нет новых писем) | Почта Mail.Ru | Участок 6 сот. (промназначения) | Купить квартиру в Казани

← Я https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_1166521475

Участок 6 сот. (промназначения) 5 880 000 Р Юлия [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

САН-САН
 На Avito с 31 октября 2017
 Агентство

Все объявления пользователя

Контактное лицо
 Юлия

Адрес
 Татарстан, Казань, ул Гаяза Исхаки

Площадь: 6 сот.

Адрес: Казань, ул Гаяза Исхаки [Посмотреть карту](#)

Продаю Участок в Вахитовском районе 588м.кв. Есть возможность перевода земли. Идеально подходит под строительство минимаркета или какого нибудь другого коммерческого помещения. Звоните с радостью ответу на все вопросы. Реальному покупателю возможен торг.
 Большой выбор Земельных участков в черте города и за его пределами.

Hyundai Sonata. В новом исполнении. 9 000 Р/мес.¹ КАСКО 3.8%²



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 439796

Настоящий диплом выдан
Адеминн Зайнуллиной

(фамилия и имя)

в том, что он(а) с 10 мая 2001 г. по 18 октября 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Мелитопольском институте повышения квалификации и переподготовки работников кадров и специалистов в области экономики государственной академии им. В.Г. Плеханова

по программе "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Специализация"

"Оценка объектов предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 18 октября 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Зайнуллиной

(фамилия и имя, отчество)

Адеминн Зайнуллиной

на ведение профессиональной деятельности в сфере профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности.

Специализация: Оценка объектов предприятий (бизнеса).

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город Москва Год 2001

М. П. Г. 1336

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. Страхование 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 Стхователя 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 Стхователя, связанные с несением согласованных со Стховщиком расходов Стхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Стхователь 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 Стхователем с письменного согласия Стховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Стхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Стхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Стхователя 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 Стхователю 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) Стхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Стхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Стховщиком 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 СТХОВЩИКА:** 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 Стхователя:  А. Э. Зайнуллина

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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



ПОЛИС № 4991R/776/00668/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00668/7 (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: АО «Аналитика Право Сервис»

Юридический адрес: 420107, РТ, г.Казань, ул.Островского, д.67, оф.515

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 или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) 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 предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "31" марта 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "30" марта 2018 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 период с «31» марта 2017г. по «30» марта 2018 г.

Страховщик:  Брюханова Р.Ф./
Доверенность №9157/16 от 06.12.2016г.



Страхователь:  Карасев Д.А./



Место и дата выдачи полиса:
г. Казань 24.03.2017г.

1	01.01.2012	100 000	100 000
2	01.01.2012	100 000	100 000
3	01.01.2012	100 000	100 000
4	01.01.2012	100 000	100 000
5	01.01.2012	100 000	100 000
6	01.01.2012	100 000	100 000
7	01.01.2012	100 000	100 000
8	01.01.2012	100 000	100 000
9	01.01.2012	100 000	100 000
10	01.01.2012	100 000	100 000
11	01.01.2012	100 000	100 000
12	01.01.2012	100 000	100 000
13	01.01.2012	100 000	100 000
14	01.01.2012	100 000	100 000
15	01.01.2012	100 000	100 000
16	01.01.2012	100 000	100 000
17	01.01.2012	100 000	100 000
18	01.01.2012	100 000	100 000
19	01.01.2012	100 000	100 000
20	01.01.2012	100 000	100 000
21	01.01.2012	100 000	100 000
22	01.01.2012	100 000	100 000
23	01.01.2012	100 000	100 000
24	01.01.2012	100 000	100 000
25	01.01.2012	100 000	100 000
26	01.01.2012	100 000	100 000
27	01.01.2012	100 000	100 000
28	01.01.2012	100 000	100 000
29	01.01.2012	100 000	100 000
30	01.01.2012	100 000	100 000
31	01.01.2012	100 000	100 000

Прошито, пронумеровано, скреплено

101 лито одна

страниц(ы)

Генеральный директор Красев Д.А.

