



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ №Н-407061/1-115

**об оценке справедливой стоимости
недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
Республика Татарстан (Татарстан),
г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д.17**

г. Москва 2017г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----|
| СОДЕРЖАНИЕ | 2 |
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 3 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 5 |
| 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 5 |
| 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 6 |
| 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 7 |
| 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 8 |
| 6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных | 8 |
| 6.2. Юридическое описание объекта | 10 |
| 6.3. Экономическое описание объекта оценки | 11 |
| 6.4. Строительно-техническое описание объекта | 11 |
| 6.5. Анализ местоположения объекта оценки | 20 |
| 7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ | 25 |
| 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 52 |
| 8.1. Этапы проведения оценки | 52 |
| 8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки | 52 |
| 8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного | 53 |
| 8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями | 54 |
| 8.3. Подходы к оценке | 55 |
| 8.3.1. Затратный подход | 55 |
| 8.3.2. Сравнительный подход | 55 |
| 8.3.3. Доходный подход | 56 |
| 8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки | 57 |
| 8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода | 57 |
| 8.4.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода | 67 |
| 8.4.3. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода | 76 |
| 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 85 |
| 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ | 76 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ | 92 |
| 1. Нормативные документы | 92 |
| 2. Справочная литература | 92 |
| 3. Методическая литература | 92 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ | 93 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1 | 93 |
| ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ | 93 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2 | 93 |
| КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 94 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3 | 102 |
| КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА | 102 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 4 | 103 |
| КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА | 106 |



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объекты оценки:

- Административно-торговое здание, общей площадью 6801,9 кв. м.
- земельный участок, площадью 2773,0 кв. м, кадастровый №16:50:011815:18.

Адрес объектов оценки: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д. 17

Собственник объекта: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость»

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 115 от 25.07.2017г. к Договору об оказании услуг №Н-407061/1 от 22.07.2004 г.

Дата оценки: 10 августа 2017 г.

Дата составления отчета: 10 августа 2017 г.

Цель и задачи проведения работ: определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений

Заказчик оценки: АО «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость»

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

| Наименование объекта | Значение, руб. | | | | | |
|--|------------------|-------|----------------------|-------|-----------------|-------|
| | Затратный подход | вес | Сравнительный подход | вес | Доходный подход | вес |
| Административно-торговое здание, 3-х этажное с мансардой и подвалом общей площадью 6801,90 кв. м | 86 895 187 | 0,333 | 121 341 012 | 0,334 | 90 384 924 | 0,333 |
| Земельный участок общей площадью 2773,0 кв.м, кадастровый №16:50:011815:18, руб. | 19 387 427 | 1 | не применялся | - | не применялся | - |

*стоимость здания указана без учета земельного участка, выделенного для эксплуатации здания общей площадью 2 773,0 кв. м

Итоговая справедливая и рыночная стоимость объектов оценки с учетом округления:

1. Административно-торговое здание, 3-х этажное с мансардой и подвалом общей площадью 6801,90 кв. м без учета земельного участка выделенного для эксплуатации здания общей площадью 2 773,0 кв. м:

| Справедливая стоимость объекта недвижимости, руб. | |
|--|------------|
| Справедливая стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка, с учетом НДС (18%), руб. | 99 562 175 |
| Справедливая стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка, без учета НДС, руб. | 84 374 725 |

| Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. | |
|--|------------|
| Рыночная стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка, с учетом НДС (18%), руб. | 99 562 175 |
| Рыночная стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка, без учета НДС, руб. | 84 374 725 |

2. Земельный участок общей площадью 2 773,0 кв.м.

| Справедливая стоимость земельного участка*, руб. | |
|--|------------|
| Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2773,0 кв.м, кадастровый №16:50:011815:18, руб. | 19 387 427 |

| Рыночная стоимость земельного участка*, руб. | |
|--|------------|
| Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 2773,0 кв.м, кадастровый №16:50:011815:18, руб. | 19 387 427 |

| Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д. 17с учетом НДС* (18%), руб. | |
|---|-------------|
| | 118 949 602 |
| Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, без учета НДС*, руб. | |
| | 103 762 152 |

| Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д. 17с учетом НДС* (18%), руб. | |
|---|-------------|
| | 118 949 602 |
| Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов, без учета НДС*, руб. | |
| | 103 762 152 |

*согласно НК РФ, сделки с земельными участками не облагаются НДС

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «РАО».
Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.
Плешкин А.М.



«10» августа 2017 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|---|--|
| Объекты оценки | <ul style="list-style-type: none"> • Административно-торговое здание, общей площадью 6801,9 кв. м. • земельный участок, площадью 2773,0 кв. м, кадастровый №16:50:011815:18 |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав | Право общей долевой собственности/доверительное управление |
| Цель оценки | Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результат оценки будет использован для целей для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Коммерческая недвижимость» и принятия управленческих решений. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей. |
| Вид стоимости | Справедливая стоимость. |
| Дата оценки | 10 августа 2017 г. |
| Дата составления отчета | 10 августа 2017 г. |
| Допущения и ограничения, на которых основывается оценка | Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. |

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|--------------------------------------|---|
| Сведения о Заказчике | <p>Организационно-правовая форма – Акционерное Общество; Полное наименование – «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 10.06.2003 г. ; Место нахождения – 125009, г. Москва, Романов пер., д. 4.</p> |
| Сведения об оценщике | <p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Местонахождение: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Номер контактного телефона: 495-640-65-05; Электронная почта: ACE@ciep.ru; Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона: отсутствует аффилированность. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис (Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»): № 433-082449/16, срок действия договора страхования с 01.01.2017 по 31.12.2017. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 21 декабря 2016 г. Стаж работы в оценочной деятельности 5 лет (с 2012 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p> |
| Сведения о привлеченных специалистах | К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались. |

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан/сдан в аренду на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. 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.
13. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами промежуточные расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
14. Рыночная стоимость определяется для помещений в текущем техническом состоянии.
15. В Отчете не учитываются все множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
16. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.
17. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО «Региональная ассоциация оценщиков»), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и Правила СРО «Региональная ассоциация оценщиков»:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ со всеми изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
- Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. В период проведения осмотра, Оценщиком было проведено общее обследование объекта – осмотрены помещения и конструктивные элементы здания, сделаны фотографии помещений и конструктивных элементов здания, проведен осмотр земельного участка и прилегающей территории

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 6.1.1

| № п./п | Вид документации/Наименование документа |
|-----------------------------------|---|
| Юридическая документация | |
| 1 | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимость Серия 16 ТА №113412 |
| 2 | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимость Серия 16 АК №345522 от 20.02.2012 |
| Техническая документация | |
| 1 | Технический паспорт на объект оценки |
| Бухгалтерская документация | |
| 1 | Сведения о размере ежегодных арендных платежей |
| 2 | Прочие сведения в рамках договора на оценку |

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), - достоверна.

6.1.1. Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы – активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы – имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость – земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем – недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

- Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.
- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (нежилые помещения) являются неспециализированными активами.

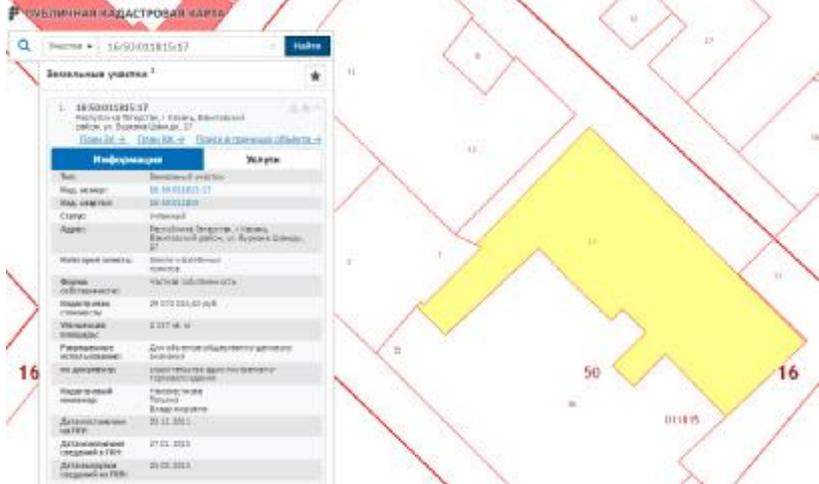
Классификация объектов оценки

Таблица 6.1.2

| Наименование объекта | Месторасположение объектов оценки | Кад. № | Площадь, кв. м | Вид объекта | Тип актива |
|---|---|---|----------------|--|---|
| Административно-торговое здание, 3-х этажное с мансардой и подвалом | Республика Татарстан, г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д. 17 | № 3933, лит. А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, объект №1 | 6 801,9 | Административно-торговое здание подвалом | Операционный неспециализированный актив |
| Земельный участок: земли населенных пунктов, строительство административно-торгового здания | Республика Татарстан, г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д. 17 | 16:50:01 18 15:17 | 1 941,5 | Земельный участок | Операционный неспециализированный актив |

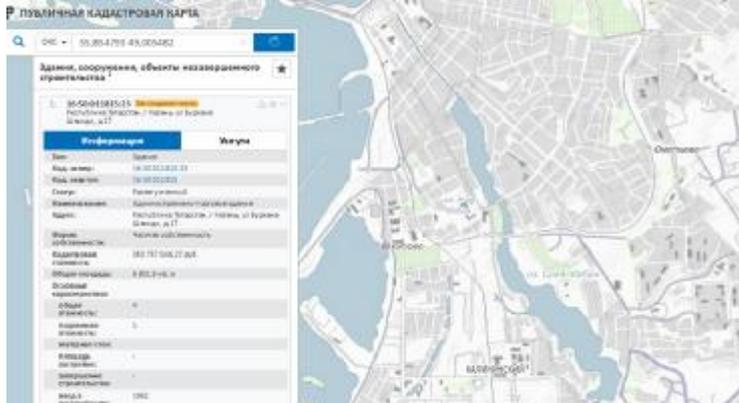
6.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Таблица 6.2.1

| | |
|--|--|
| Объект оценки № 1 | Административно-торговое здание, 3-х этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6 801,9 кв.м., инв. № 3933, лит. А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, объект №1 |
| Отдельно стоящее здание | |
| Адрес объекта оценки | Республика Татарстан, г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д. 17 |
| Форма собственности | Частная/общая долевая собственность |
| Собственник | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк Управление Активами» |
| Правоустанавливающие документы | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимость Серия 16 ТА №113412 |
| Текущее использование | Административно-торговое |
| Существующие ограничения (обременения) права | Доверительное управление |
| Объект оценки № 2 | Земельный участок, общая площадь 2 773,0 кв.м., кадастровый № 16:50:011815:17 |
| Площадь земельного участка равного площади застройки | 1 941,5 кв.м (0,19415 га) |
| Площадь земельного участка незастроенного | 831,5 кв.м. (0,08315 га) |
| Форма собственности | Частная |
| Собственник | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Коммерческая недвижимость» под управлением АО «Сбербанк Управление Активами» |
| Правоустанавливающие документы | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимость Серия 16 АК №345522 от 20.02.2012 |
| Категория/назначение | Земли населенных пунктов, строительство административно-торгового здания |
| Сервитуты | Сервитуты: предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка |
| Геометрическая форма в плане Источник: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ |  |

6.3. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 6.3.1

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| Стоимость, здания руб. | На 01.05.2010 178 627 776 | На 10.08.2017 97 968 448 |
| Стоимость кадастровая, участок 2773 кв.м, руб. | - | 29 072 024,43 |
| Обязательные платежи, связанные с недвижимостью, руб. | налог на имущество расчетный нормативный: 1,5%* от кадастровой стоимости | |
| |  | |
| | Земельный налог расчетный нормативный: 1,5%* от кадастровой стоимости условно-переменные, эксплуатационные расходы, без учета коммунальных (среднерыночные) | |

Примечания:

*Гл. 61 Налогового Кодекса Республики Татарстан

6.4. СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

6.4.1. Общее описание объекта оценки

Объект оценки – отдельно стоящее административно-торговое трехэтажное здание с мансардой и подвалом, общая площадь 6 801,9 (инв. №3933, лит. А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, а, а1, объект №1), располагается в культурно-историческом центре г. Казани, на территории исторически-сложившейся торговой зоны «Старо-татарская слобода». Близость продовольственного рынка и вокзалов - железнодорожного и автовокзала – делает расположение объекта оценки привлекательным как для жителей города, так и для гостей столицы Республики Татарстан – г. Казань.

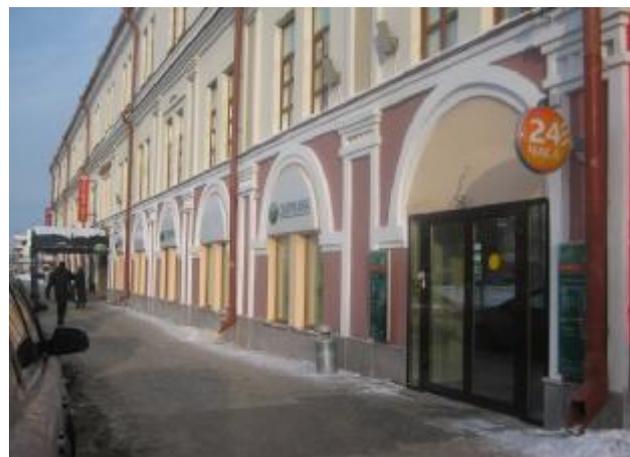
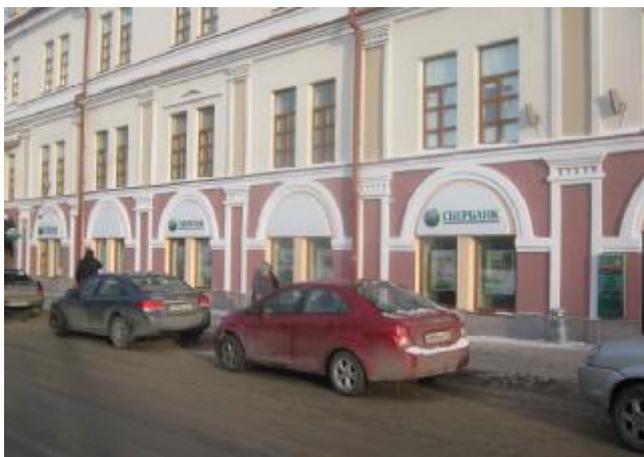


Фото 1-2. Фасад здания



Фото 3. Состояние внутренних помещений

Здание построено в 2002 г. Представляет собой каркасную систему с наружными ограждающими стенами из кирпича. Фундамент – железобетонный. Наблюдаются отдельные трещины, выпучивание отдельных участков стен подвала, незначительная, неравномерная осадка фундамента.

Наружные стены оштукатурены, окрашены декоративной побелкой, находятся в хорошем состоянии. Незначительные нитевидные трещины на поверхности стен. Перегородки выполнены из кирпича и гипсокартонных панелей.

Перекрытия и покрытия – из монолитных железобетонных плит, находятся в хорошем состоянии, мелкие трещины в швах. Кровля – металлочерепица, находится в хорошем состоянии. Повреждения в кровле не выявлены.

Отдельно стоящее здание оборудовано всеми инженерными коммуникациями, системой видеонаблюдения, системой пожаротушения, системой дымоудаления, системой принудительно - вытяжной вентиляции, грузовым лифтом.

Внутренняя отделка улучшенная, состояние хорошее. Стены – окраска, побелка декоративными красками, керамическая плитка. Пол – керамическая плитка, ламинат, линолеум. Потолок – побелка. Дверные и оконные проемы – стеклопакеты с двойным остеклением.

Общие сведения о здании и описание его конструктивных элементов в соответствии с техническим паспортом БТИ представлены в *табл. 6.4.1 и 6.4.2:*

Таблица 6.4.1

Общие сведения

| | |
|---------------------------------------|--|
| Назначение | Административно-торговое |
| Год постройки | 2002 |
| Количество этажей, в том числе | 3 этажа+мансарда+подвал |
| <i>количество надземных этажей</i> | 3 этажа+мансарда |
| <i>количество подземных этажей</i> | подвал |
| Общая площадь здания | 6801,9 |
| Строительный объем, куб.м. | 34689,7 |
| Группа капитальности | II |
| Мощность электроснабжения, кВт | 680 |
| Качество отделки помещений | улучшенное |
| Состояние отделки помещений | Не требует ремонта |
| Лифтовое оборудование | Присутствует |
| Обеспеченность коммунальными услугами | Центральное отопление от городских сетей. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение |
| Вентиляция | Принудительно-вытяжная вентиляция |
| Система охранно-пожарной сигнализации | Автоматизированная система охранно-пожарной сигнализации |
| Телекоммуникации | Здание оборудовано системой телефонизации. |
| Техническое состояние здания | Хорошее (физический износ до 20%), |
| Состав площадей | Торгово-офисные 71%; вспомогательные – бытовые, складские 29% |

Конструктивные элементы здания и их техническое состояние

| Наименование | Описание конструктивных элементов | Техническое состояние конструктивных элементов |
|-------------------------|---|--|
| Фундамент | Железобетонный | Наблюдаются отдельные волосяные трещины, незначительное выпучивание отдельных участков стен |
| Наружные стены | Кирпич | Волосяные трещины кирпичной кладки |
| Перегородки | Кирпичные | Незначительные трещины в местах сопряжений с плитами перекрытий и заполнениями дверных проемов |
| Перекрытия | Железобетонные панели | Незначительные трещины в плитах поперек рабочего пролета |
| Полы | Ламинат, плиточные, линолеум | Отдельные мелкие выбоины и волосные трещины |
| Оконные проемы | Стеклопакеты | Одиночные мелкие повреждения |
| Кровля | Металлочерепица | Одиночные мелкие повреждения в кровле и местах примыкания к вертикальной. поверхностям |
| Отделочные работы | Декоративная побелка, стеновые панели, плиточные | Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден |
| Инженерные коммуникации | Центральные сети отопления, водоснабжения, канализации, электроосвещения, ГТС, внутренняя система принудительно-вытяжной вентиляции, система пожарной сигнализации, дымоудаления, система видеонаблюдения | Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, незначительное нарушение окраски отопительных приборов и стояков, удовлетворительная работа отопительных приборов. |

Определение срока полезной службы

Срок полезной службы – это период времени, на протяжении которого организация предполагает использовать актив либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. Правда, другие факторы, такие как моральное или коммерческое устаревание и физический износ при простое актива часто ведут к уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться все перечисленные ниже факторы:

- § Предполагаемое использование актива. Использование оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива.
- § Предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких, как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя.
- § Моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или в результате изменений объема спроса на рынке на продукцию или услугу, производимые или предоставляемые с использованием актива.
- § Юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие, как сроки аренды.

Срок полезной службы актива определяется с учетом предполагаемой полезности актива для организации. Политика организации в вопросах управления активами может предусматривать выбытие активов по прошествии определенного времени или после потребления определенной части будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезной службы актива может быть короче, чем срок его экономического использования. Оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых активов анализировал следующие информационные источники:

- § Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
- § Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- § Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- § Экспертное мнение специалистов.

На сегодняшний день только в первых трех источниках представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств.

Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов) оцениваемого имущества

| Наименование | Краткое обоснование возможности использования источников |
|---|---|
| Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" | Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств, принято в соответствии со ст. 258 НК РФ, в которой указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей" |
| Постановление Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. №1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" | Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. На данный момент не используется, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию |
| Справочник фирмы "Marshall & Swift" (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026) | Является одним из трех источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия |
| Экспертные мнения специалистов Исполнителя | В оценке встречаются такие объекты недвижимости, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источников информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезной службы экспертно, согласовывая с мнением Заказчика |

Учитывая положения МСФО о том, что «оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами», Исполнитель счел необходимым при определении сроков полезной службы использовать экспертные мнения специалистов ООО «ЦНЭС», обладающих определенным опытом в данной сфере, полученном в процессе проведения оценочных работ.

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждого выделенного подкласса, Исполнитель использовал методику расчета средневзвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов.

6.4.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Устаревание (*obsolescence*) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (источник – глоссарий

терминов МСО 2011). В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

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

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1), \text{ где:}$$

| | | |
|------|---|--------------------------------|
| AD | - | накопленный износ, %; |
| D | - | физический износ, %; |
| FO | - | функциональное устаревание, %; |
| EO | - | внешнее устаревание, %. |

Физический износ (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания. Различают устранимый и неустранимый физический износ. Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа. Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Физический износ может быть рассчитан по износу конструктивных элементов, исходя из «Правил оценки физического износа зданий» (*Источник: ВСН 53-86; Госгражданстрой, Москва, 1990 г.*).

Функциональное устаревание (*functionalobsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (*Источник: глоссарий терминов МСО 2011*).

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Физический износ и функциональное устаревание обычно присущи улучшениям.

Внешнее (экономическое) устаревание (*externalobsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (*Источник: глоссарий терминов МСО 2011*).

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

6.4.2.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{\text{физ}} = \frac{В_x}{В_{\text{сс}}} \times 100\%,$$

где

- V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- $V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$\text{Ифиз} = \frac{V_x}{V_{сс}} \times 100\% = \frac{(V_{сс} - V_{ост})}{V_{сс}} \times 100\% = \left(1 - \frac{V_{ост}}{V_{сс}}\right) \times 100\%, \text{ где}$$

- V_x – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- $V_{ост}$ – оставшийся срок экономической жизни;
- $V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.6.2.2 приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 6.2.2 Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}},$$

где D - физический износ, ден. ед.;
 CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ($T_{ЭВ}$) и *срока экономической жизни* ($T_{ЭЖ}$).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

| | | |
|-----|---------------|--|
| где | D - | физический износ здания, %; |
| | $\Phi_{кi}$ - | физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %; |
| | l_i - | удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания; |
| | n - | число конструкций, элементов или систем в здании. |

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

Обоснование выбора метода В данном отчете оценка физического износа проводилась методом нормативного срока службы. В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение хронологического возраста и нормативного срока службы:

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \%$$

Год постройки оцениваемого здания – 2002 г. Хронологический возраст здания – 15 лет.

Нормативный усредненный срок службы зданий с кирпичными стенами по ЕНАО составляет 100 лет. Здание не имеет явных признаков физического износа.

Физический износ рассматриваемого здания на основе метода нормативного срока службы определяется из соотношения:

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{(2017 - 2002)}{100} \times 100 = 15\%.$$

Таблица 6.4.3

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Состояние несменяемых конструкций зданий | Состояние внутренних конструктивных элементов |
|---------------------|-------------------------------|---|--|
| 0-20 | Очень хорошее | Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов. | Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке. |
| 21-40 | Хорошее | Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках. | Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием. |
| 41-60 | Удовлетворительное | Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками. | Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней. |
| 61-80 | Неудовлетворительное | Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали. | Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями. |
| 81-100 | Аварийное | Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен. | Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена. |

Источник «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404

В соответствии с «Методикой определения износа гражданский зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilishe/inve-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние оцениваемого здания, может быть охарактеризовано как хорошее, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок».

6.4.2.2. Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ü **надежность зданий и сооружений** - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- ü **комфортность (гигиеничность) среды**, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ü **функциональная комфортность**, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ü **эстетичность зданий (сооружений)** - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 6.2.3 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рисунок 6.2.3. Основные виды функционального устаревания¹

¹ <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

Объект в целом соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям, широко применяемым в настоящее время при массовом строительстве многофункциональных зданий. Согласно СНиП 2.07.01-89, 21-01-97 противопожарные расстояния до соседних зданий находятся в пределах допустимых – не менее 10-15 м. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне $I_{\text{функц}}=0\%$.

6.4.2.3. Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

Внешнее (экономическое) устаревание (*externalobsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (Источник: глоссарий терминов МСО 2011).

По мнению Оценщика, критерием для определения величины внешнего устаревания объектов торгового назначения может являться уровень недозагрузки площадей. Основываясь на данном принципе, была рассчитана величина внешнего устаревания оцениваемого объекта.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды для торговых помещений составляет не более 11 мес.;
- учитывая особенности и площадь оцениваемых помещений, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 5,5 месяцев (в текущей экономической ситуации);
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{\text{см.ар.}}}{n_{\text{тип.}} + n_{\text{см.ар.}}} \times 100\% ; \text{ где:}$$

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

$n_{\text{см.ар.}}$ – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

$n_{\text{тип.}}$ – типичный срок договора аренды, мес.

Таблица 6.4.4

Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

| Показатель | Нежилые помещения |
|--|-------------------|
| Типичный срок договора аренды, мес. | 11 |
| Время, необходимое для смены арендаторов, мес. | 5,5 |
| Коэффициент потерь от недозагрузки (округленно), % | 34% |

6.4.2.4. Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета (округленно) представлены ниже.

Таблица 6.4.5

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

| Наименование | Физический износ | Функциональное устаревание | Внешнее устаревание | Накопленный износ |
|---|------------------|----------------------------|---------------------|-------------------|
| Нежилое здание, общей площадью 6801,9 кв. м | 15,0% | 0% | 34,00% | 48% |

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таким образом, общий накопленный износ объекта оценки составляет 48%.

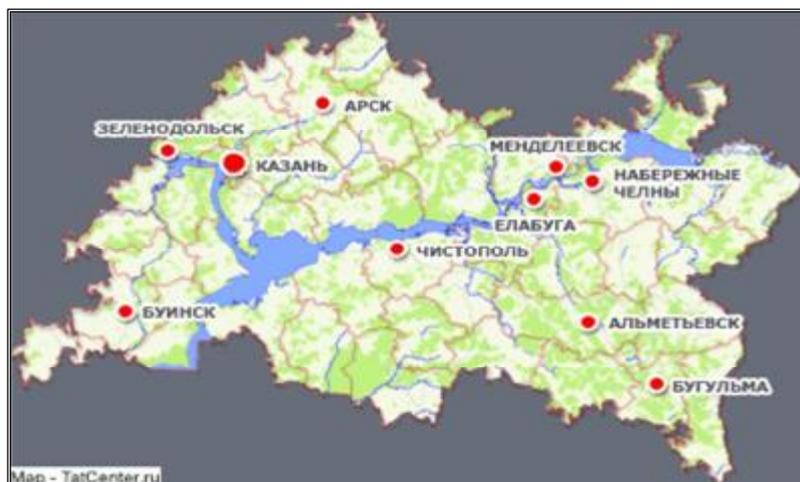
Вывод: Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов и устных данных предоставленных Заказчиком. Проведенное строительно-техническое описание оцениваемого здания позволило сделать следующие заключения:

- объект оценки имеет улучшенную отделку в части помещений торгового назначения; простую отделку в части вспомогательных помещений;
- отделка выполнена с учетом функционального назначения здания, находится в хорошем состоянии;
- планировка помещений свободная, преимущественно залная;
- объект оценки оснащён всеми необходимыми инженерными и иными коммуникациями, находящимися в хорошем состоянии;
- в соответствии с расчетами, проведенными Оценщиком, физический износ объекта в среднем составляет 15%, то есть состояние в целом может быть охарактеризовано как хорошее.
- Внешнее устаревание объекта оценки составляет не менее 34%, что вызвано масштабом объекта; значительным превышением предложения над спросом в связи с текущей экономической ситуацией в стране.
- Оставшийся срок экономической жизни – порядка 110-115 лет при условии проведения планового капитального ремонта и ППР.

6.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Республика Татарстан

Дата образования Татарской АССР – 27 мая 1920 г. Принятие Декларации о государственном суверенитете республики – август 1990 г. Столица – г. Казань (1120,2 тыс. жителей на 1 января 2008 г.), основан в 1438 г. Расстояние от Москвы до Казани 797 км. Регион входит в Приволжский Федеральный округ.



Дата образования Татарской АССР – 27 мая 1920 г. Принятие Декларации о государственном суверенитете республики – август 1990 г. Столица – г. Казань (1120,2 тыс. жителей на 1 января 2008 г.), основан в 1438 г. Расстояние от Москвы до Казани 797 км. Регион входит в Приволжский Федеральный округ.

Географическое положение. Республика Татарстан расположена на востоке Восточно-Европейской равнины по среднему течению Волги, на стыке Центральной России и Поволжья. Протяженность территории с севера на юг – 290 км, с запада на восток – 460 км. Татарстан граничит: на западе – с Чувашской республикой, на востоке – с Республикой Башкортостан, на северо-западе – с Республикой Марий Эл, на севере — с Удмуртской республикой и Кировской областью, на юге – с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями.

Природные условия. Территория Татарстана располагается в умеренном поясе. Климат – умеренно континентальный. Зимой температура воздуха обычно колеблется от -15 до -25 градусов, летом – от +17 до +25 градусов. Вегетационный период составляет 170 суток. Одну шестую территории республики занимают леса. Около 90% – низменные равнины. Главные реки: Волга (в пределах Татарстана – 177 км) и Кама (в пределах Татарстана – 380 км). Общая площадь водоемов составляет 5% территории республики.

Население. Население республики по данным на 1 января 2009 г. составляет 3768,6 тыс. человек в т. ч.: городское – 2823,9 и сельское – 944,7 тыс. человек. Национальная структура населения (по переписи на 9 октября 2002 г.), процентов: татары – 52,9, русские – 39,5, чувашаи – 3,3, другие национальности – 4,3.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В республике насчитывается 999 муниципальное образование (на 1 января 2008 г.) – в т. ч.: муниципальных районов – 43, городских округов – 2, городских поселений – 38, сельских поселений – 916. Наиболее крупные города (тыс. человек – оценка на 1 января 2008 г.): Казань – 1120,2, Набережные Челны – 506,1, Нижнекамск – 226,4, Альметьевск – 142,0, Зеленодольск – 99,1.

Экономические преимущества и недостатки. Республика Татарстан занимает центральное положение в системе межрегиональных транспортных связей европейской части России. Через территорию Татарстана проходят магистральные нефте- и газопроводы. Основное природное богатство Татарстана – нефть. Большая часть запасов татарской нефти рассредоточена по средним и мелким месторождениям. Вероятный срок полного истощения этих запасов составляет 30-40 лет. При этом, по некоторым данным, запасы извлекаемой нефти оцениваются всего в 800-900 млн тонн. Кроме того, в Татарстане имеются залежи бурого угля, горючих сланцев, известняка, доломита, строительного песка, гипса и глины. Татарстан имеет плодородные почвы, развитое сельское хозяйство и разнообразную промышленность, располагает мощной строительной базой. В то же время в республике полностью отсутствует производство металла, проката, сельскохозяйственной техники, технологического оборудования для нефтедобычи, многих товаров народного потребления. Среди недостатков можно также отметить расчлененность территории республики крупными реками и водохранилищами, а также неблагоприятную экологическую обстановку в районах Казани и Альметьевска.

Для экономики республики большое значение имеет проект создания комплекса нефтеперерабатывающих и нефтехимических заводов в г. Нижнекамске.

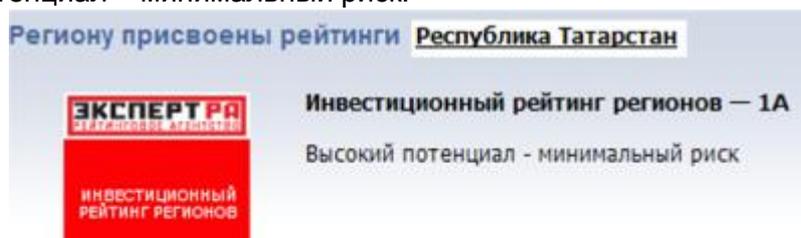
Основные социально-экономические показатели. Удельный вес региона в общероссийских экономических показателях составляет: по ВРП – 2,7% (за 2007 г.). За 2008 г. по объему промышленного производства – 3,9%, по объему продукции сельского хозяйства – 4,8%, по объему розничного товарооборота – 2,6%, по объему инвестиций в основной капитал – 3,2%. Уровень безработицы по методологии МОТ за 2008 г. равен 4,9%.

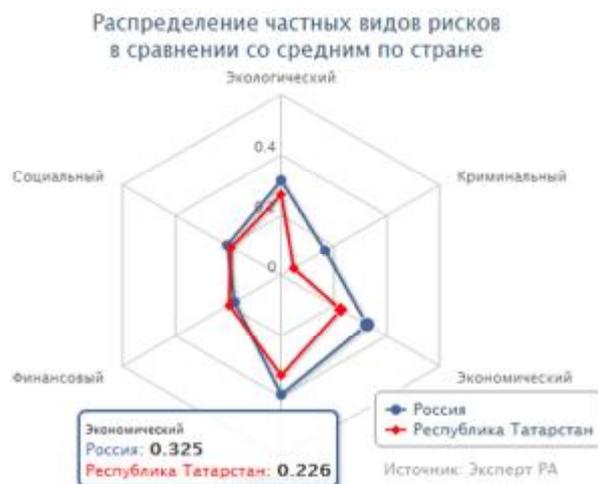
Основные отрасли промышленности: нефтегазодобывающая, химическая, нефтехимическая, машиностроение, легкая и пищевая.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 4152 тыс.га, или 61% всех земель республики, пашня – 3413 тыс. га, или 50%. В сельском хозяйстве получили развитие растениеводство (производство зерна, сахарной свеклы, картофеля) и животноводство мясомолочного направления, птицеводство, коневодство, пчеловодство.

Доля региона в производстве отдельных видов продукции в РФ. На долю республики приходится 32,1% общероссийского производства каучуков синтетических, 28,7% – шин, 17,7% – грузовых автомобилей, 12,5% – газовых плит, 20,9% – синтетических смол и пластических масс, 9,4% – холодильников и морозильников бытовых, 6,5% – добычи нефти.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 1А, что означает высокий потенциал – минимальный риск.





Основные отрасли инвестирования



Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Объект оценки находится в Вахитовском районе г. Казани, ул. Бурхана Шахида, д. 17.

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты несколько иные - это хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисных, деловых и развлекательных центров, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены банки, офисы ведущих компаний.

В рассматриваемом отчете объектом оценки являются отдельно стоящее здание, общей площадью 6801,9 кв. м, которое находится на первой линии домов и имеет отдельный вход.

Район местоположения объекта это жилой массив достаточно плотной застройки, застроенный в основном со значительными разрывами за счет лесопарковых зон в пределах Эффективного радиуса обслуживания (ЭРО). Численность населения, проживающего в пределах ЭРО, являющегося потенциальным покупателем торгового предприятия средняя (не более 10 тыс. человек). Социальный уровень населения в пределах его эффективного радиуса обслуживания средний, платежная способность средняя. В состав потенциальных покупателей в основном входят жители, проживающие в пределах (ЭРО), а также не проживающие в пределах (ЭРО), но через него проезжающие на автотранспорте и проходящие, занимающие каким-либо родом деятельности в данном районе. Окружение Объекта – в основном жилое и торговое.

Месторасположение объекта оценки показано на приведенном ниже фрагменте карты г. Казань (рис.1).

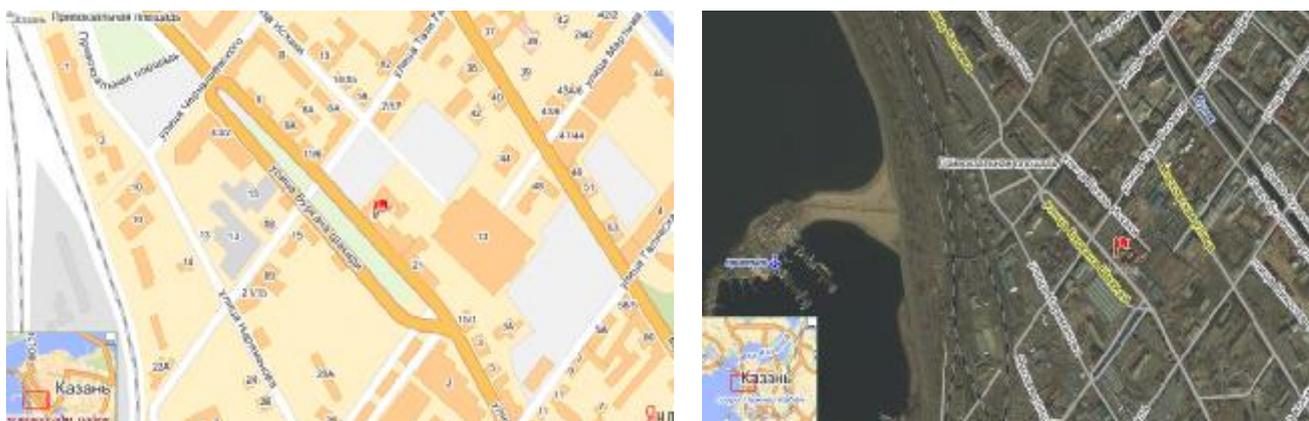


Рис. 6.5.1 Расположение объекта оценки на карте г. Казань

Город Казань, Вахитовский район



Вахитовский район г.Казани занимает Центральную часть города и граничит с Советским, Приволжским и Кировским (по Кировской дамбе) районами г.Казани. В районе имеются внутренние водоемы: озеро Нижний Кабан и его проток - река Булак.

На территории района расположены:

- территория с особым статусом "Казанский посад" ("Казан бистэсе");

- Казанский государственный историко-архитектурный заповедник "Иске татар бистэсе" ("Старо-татарская Слобода");
- структура местного самоуправления в пос.Аметьево.

Площадь территории района 2582,0 га. Общая площадь зеленых насаждений составляет 389,2 га и состоит из 64-х парков, садов, скверов и бульваров.

Население: в Вахитовском районе проживает 97,4 тыс. жителей.

На территории района расположено 29 промышленных и 25 строительных предприятий, а также 19 предприятий транспорта и связи. В этом районе тесно соседствуют наука и культура, образование и религия, строительство и промышленность.

Вахитовский район - цитадель науки. Здесь сосредоточены почти все высшие учебные заведения города Казани. В районе: 38 детских образовательных учреждений; 34 учреждения, которым дано право выдавать аттестаты о среднем полном образовании; 25 школ; 5 профессиональных училищ. В районе действуют 34 учреждения здравоохранения, из них 10 районного подчинения.

Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. Каждая улица района, каждый старинный дом - живая страница истории города. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Из истории известно, что основой градостроительства Казани стал регулярный план застройки города, утвержденный Екатериной II в марте 1768 г.

172 дома отмечены мемориальными досками. 30 памятников и бюстов монументального искусства украшают наш район. В последние годы были установлены: статуя "Харият", в 1997 году памятники Б.Урманче и К.Фукса, в 1999 году Ф.И.Шаляпина.

Вахитовский район - это самый "музейный район". На его территории расположено 15 музеев не считая музеев в школах, ВУЗах, предприятиях района. Ежегодно на территории данного района проходят Международные фестивали, конкурсы (Нуриевский фестиваль, Шаляпинские чтения, фестиваль "Европа-Азия"). Здесь расположены все шесть театров Казани.

В районе много внимания уделяется вопросам развития нравственного и эстетического воспитания. Большую роль в этом процессе играют 11 культурно-досуговых учреждений. На

территории района имеются 2 парка: ЦПКиО им. М.Горького, городской детский парк "Черное озеро", где по традиции устанавливаются главные елки района.

Действуют 4 музыкальные школы, 1 музыкально-хоровая гимназия для мальчиков, 1 художественная школа и филиал, хореографическое, художественное, театральное и музыкальное училища.

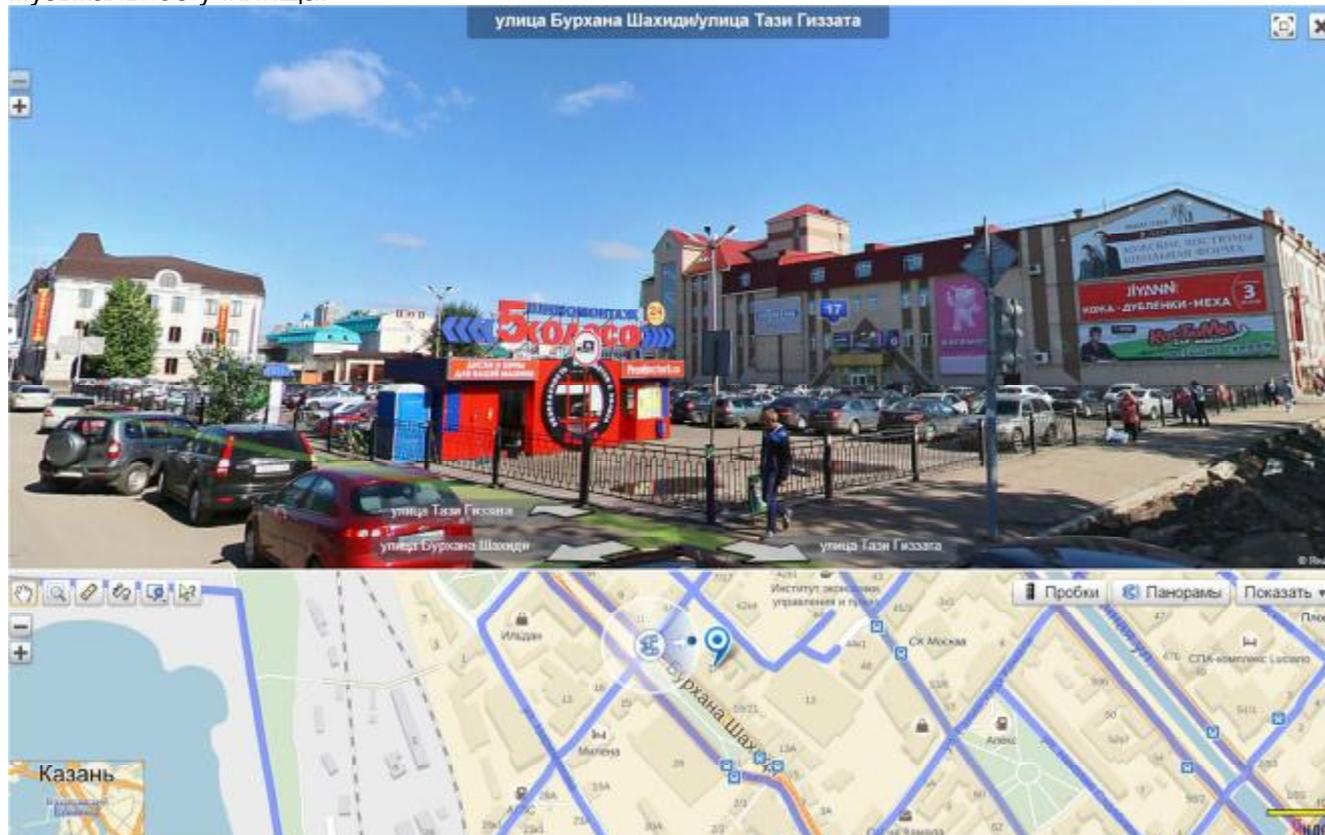


Рис. 6.5.2 Характер окружающей застройки (Источник: интернет-ресурсы)

Местоположение объекта

| | |
|---------------------------------------|---|
| Тип застройки окружения | Жилая, торговая, административная |
| Плотность застройки территории | До 65% |
| Состояние окружающей среды | |
| Запыленность и загазованность воздуха | В пределах нормы |
| Близость источников загрязнения | Выхлопы автотранспорта |
| Уровень шума | В пределах допустимых норм |
| Интенсивность движения транспорта | Высокая |
| Благоустройство территории | |
| Озеленение | Кустарники, деревья и газоны |
| Уличное освещение | Имеется |
| Подъездные пути | Асфальтовое покрытие. |
| Автостоянка | Организована на прилегающей территории к зданию |

Вывод: Анализ района месторасположения объекта оценки позволяет сделать вывод о высокой инвестиционной привлекательности объекта оценки, при условии использования в качестве объекта торгового (универмаг) назначения.

7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

7.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- § объекты недвижимости
- § субъекты рынка
- § процессы функционирования рынка
- § механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- § земельные участки;
- § жилье (жилые здания и помещения);
- § нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

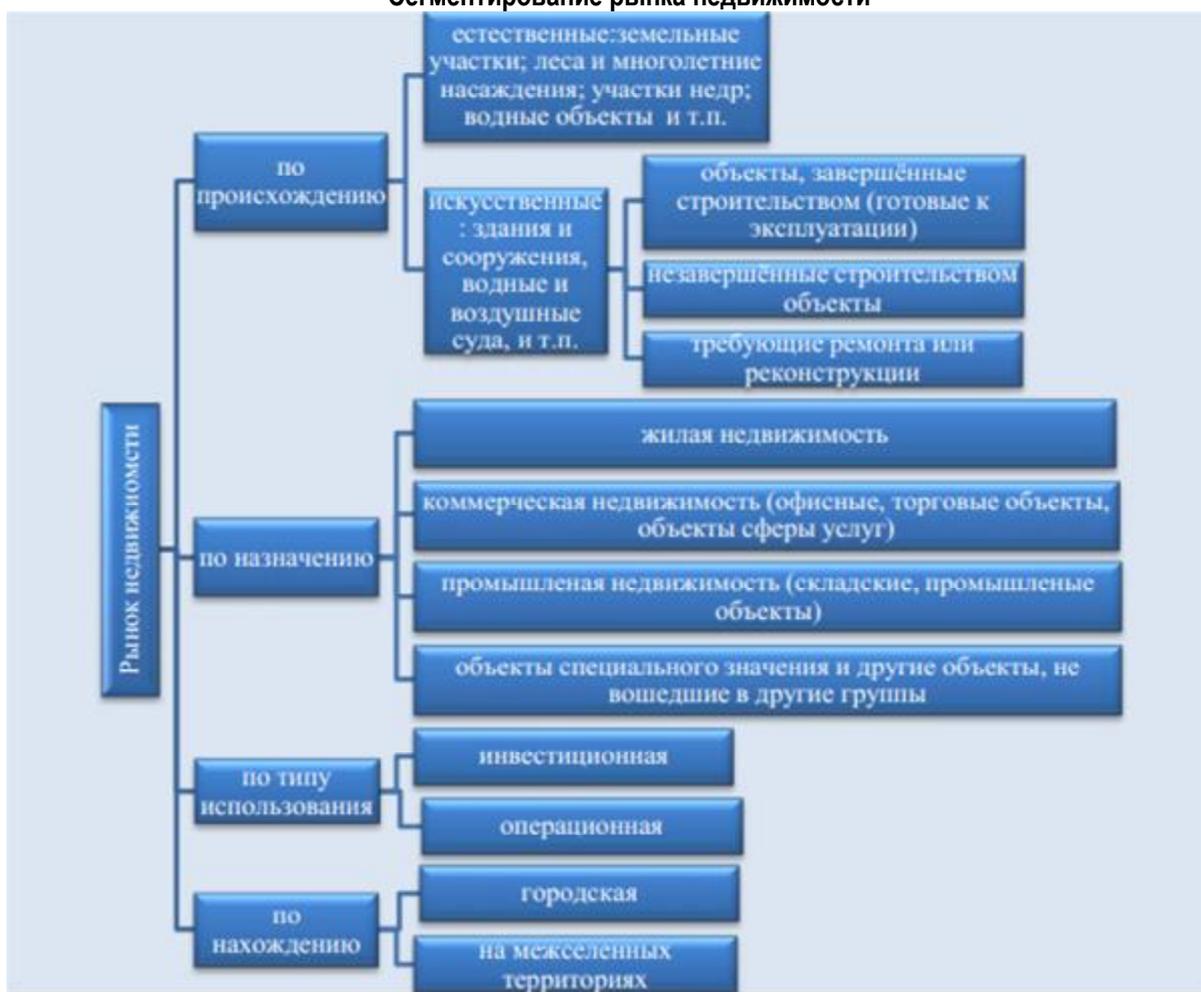
1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- § жилая;
- § общественно-деловая;
- § производственная;
- § инженерных и транспортных инфраструктур;
- § рекреационная;
- § сельскохозяйственного использования;
- § специального назначения;

- § военных объектов;
- § иные территориальные зоны.
- 2. жилье (жилые здания и помещения):**
 - § многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
 - § индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
- 3. коммерческая недвижимость:**
 - § офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - § гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - § магазины, торговые центры;
 - § рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - § пункты бытового обслуживания, сервиса.
- 4. промышленная недвижимость:**
 - § заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - § мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - § паркинги, гаражи;
 - § склады, складские помещения.
- 5. недвижимость социально-культурного назначения:**
 - § здания правительственных и административных учреждений;
 - § культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - § религиозные объекты.

Сегментирование рынка недвижимости



7.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1. Макроэкономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др. Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Производственная активность

| | 6 мес. | II кв. | июнь.17 | май.17 | апр.17 | I кв. | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|
| Грузооборот транспорта | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,1 | 7,5 | 7,0 | 7,6 | 8,1 | 6,6 | 1,8 | 0,2 | -0,1 |
| Погрузки грузов на ж/д транспорте | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,5 | 3,3 | 2,6 | 3,5 | 3,9 | 3,8 | 0,7 | -1,0 | -0,8 |
| Промышленное производство | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,0 | 3,8 | 3,5 | 5,6 | 2,3 | 0,1 | 1,3 | -0,8 | 2,4 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -0,1 | 1,5 | 1,4 | - | - | - | - |
| с устранением сезонности, % м/м (Росстат) | - | - | -0,5 | 1,6 | 0,8 | - | - | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 2,0 | 1,7 | 0,7 | - | - | - | - |
| Добыча полезных ископаемых | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,1 | 5,0 | 5,2 | 5,6 | 4,2 | 1,2 | 2,7 | 0,7 | 1,7 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -0,3 | 0,9 | 1,2 | - | - | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 3,1 | 2,7 | 1,9 | - | - | - | - |
| Обрабатывающие производства | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,2 | 3,0 | 2,9 | 5,7 | 0,6 | -0,7 | 0,5 | -1,3 | 3,2 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -0,5 | 2,0 | 0,4 | - | - | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 1,2 | 0,9 | -0,4 | - | - | - | - |
| Обеспечение эл/энергией, газом и паром | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,5 | 3,8 | 0,6 | 4,7 | 5,5 | 1,3 | 1,7 | -1,0 | 1,0 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -1,4 | 0,9 | 2,3 | - | - | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 2,5 | 2,8 | 2,4 | - | - | - | - |
| Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -2,0 | 1,0 | -0,3 | 1,1 | 2,1 | -4,8 | -0,8 | -4,8 | -2,0 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -1,3 | 0,0 | -0,9 | - | - | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | -2,0 | -2,4 | -3,3 | - | - | - | - |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

- Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.
- На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.
- В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

- Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.
- Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.
- В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Рис. 1. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов

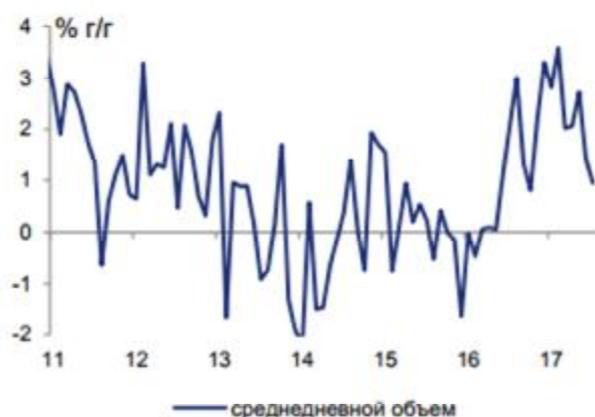


Рис. 2. Погрузки грузов на ж/д транспорте

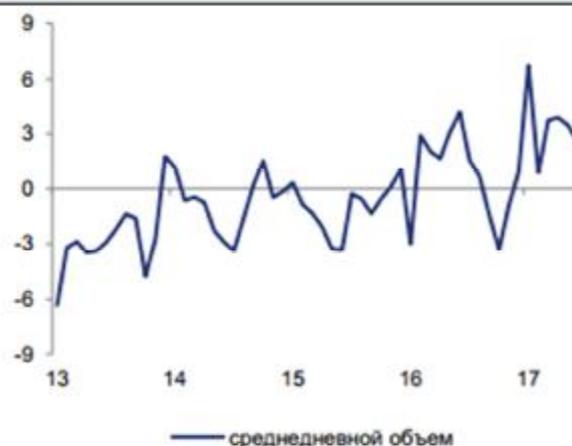


Рис. 3. Динамика промышленности



Рис. 4. Драйверы роста в обрабатывающей промышленности



Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая. Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом

(+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г). Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°C) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой. Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил 1,4% г/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор – рост составил около 1% г/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года).

Министерство экономического развития
Российской Федерации



| | 6 мес. | II кв. | июнь.17 | май.17 | апр.17 | I кв. | 2016 |
|--|--------|--------|---------|--------|--------|-------|-------|
| Обрабатывающие производства | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,2 | 3,0 | 2,9 | 5,7 | 0,6 | -0,7 | 0,5 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -0,5 | 2,0 | 0,4 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 1,2 | 0,9 | -0,4 | - | - |
| Пищевая промышленность | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,6 | 0,4 | -2,5 | 2,8 | 0,9 | 0,9 | 2,3 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -3,6 | 0,8 | -1,8 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 0,6 | 1,3 | 0,9 | - | - |
| Легкая промышленность | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 6,3 | 6,0 | 3,9 | 9,8 | 4,4 | 6,7 | 5,5 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -1,4 | 2,4 | -1,2 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 6,3 | 6,8 | 6,0 | - | - |
| Деревообрабатывающий комплекс | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,0 | 1,9 | 3,4 | 0,5 | 1,7 | 4,3 | 2,1 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | 1,9 | 0,3 | -1,0 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 3,0 | 3,0 | 3,6 | - | - |
| Кокс и нефтепродукты | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,4 | 2,8 | 3,1 | 1,8 | 3,4 | -1,8 | -1,7 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | 1,1 | -1,1 | 1,3 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 0,4 | -0,1 | -0,6 | - | - |
| Химический комплекс | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,2 | 6,9 | 6,1 | 10,0 | 4,8 | 7,5 | 6,5 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -0,3 | 1,8 | 0,4 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 7,2 | 7,4 | 6,8 | - | - |
| Неметаллическая минеральная продукция | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,3 | 1,9 | 0,8 | 5,5 | -0,7 | 2,9 | -6,0 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -2,9 | 5,3 | -0,7 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 2,3 | 2,7 | 1,8 | - | - |
| Металлургический комплекс | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -4,9 | -1,5 | -2,3 | -1,0 | -1,0 | -8,9 | -0,6 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | 0,3 | -0,7 | 3,6 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | -4,9 | -5,6 | -6,8 | - | - |
| Машиностроительный комплекс | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,8 | 5,7 | 18,1 | 12,9 | -14,0 | -0,9 | 2,2 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | 1,5 | 7,6 | -6,0 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | 2,8 | -1,1 | -4,8 | - | - |
| Прочие производства | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,3 | -2,5 | -7,2 | 2,9 | -2,3 | 2,4 | -11,2 |
| с устранением сезонности, % м/м (МЭР) | - | - | -1,4 | 0,0 | -2,0 | - | - |
| накопленным итогом с начала года, % г/г | - | - | -0,3 | 1,5 | 1,1 | - | - |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце. Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г). Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3 р.). Так же сохраняются двузначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г). Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3 р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования (холодильников на 8,5% г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г) свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе.

Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г). Metallургический комплекс (-2,3% г/г) продолжил оказывать сдерживающее влияние на темпы роста, с начала года переживая сокращение производства. Metallургическое производство сократилось на 3,5% г/г в результате снижения производства готового проката (-4,8% г/г), нелегированной стали (-5,1% г/г) и чугуна (-2,2% г/г). При этом стоит отметить двузначные темпы роста в производстве нержавеющей стали (+24,4% г/г) и труб для нефте- и газопроводов (+36,8% г/г). В июне негативный вклад в динамику обрабатывающих производств внесла также пищевая промышленность, в которой, несмотря на рост производства пищевых продуктов (+2,5% г/г), негативные тенденции в производстве напитков (-10,7% г/г) и табачных изделий (-18,4% г/г) обусловили общий спад производства в комплексе на 2,5% г/г.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно). Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7% г/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4 п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП. Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5 п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

7.2.2. Социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в июне недельный рост цен держался на уровне 0,1%. За весь июнь инфляция составила, по предварительной оценке, 0,4%, оставшись на уровне июня 2016 года. Исходя из этих данных, по состоянию на 1 июля в годовом выражении инфляция могла остаться на уровне 4,2%.



Рисунок 7.4.

Одним из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В отчетном периоде снижение цен на нефть, а также ожидания повышения ставки Федерального Резерва в США оказали давление на курс рубля. В июне среднее значение курса доллара составило 57,9 руб. после 57 руб. в мае.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Рисунок 7.5

Помимо денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля оказывает ситуация во внешней торговле. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-апреля текущего года составил 108,3 млрд долл. (+32,1%). В то же время товарный импорт составил 66,1 млрд долл. (+24,1%). В апреле положительное сальдо торгового баланса составило 8 млрд долл., увеличившись к апрелю 2016 года на 21,9%. В то же время по сравнению с мартом текущего года торговое сальдо упало на 36,5%. Положительное сальдо торгового баланса за период с января по апрель составило 42,2 млрд долл. (+46,8%).

Отметим, что по предварительным данным Банка России, положительное сальдо счета текущих операций по итогам января-мая текущего года составило 27 млрд долл. и увеличилось почти на 70% по сравнению с соответствующим периодом 2016 года. Чистый отток капитала со стороны частного сектора составил 22,4 млрд долл., более чем в два раза превысив соответствующий уровень предыдущего года. При этом определяющее влияние на этот показатель оказали операции I квартала, в то время как в апреле-мае отток капитала существенно замедлился. В структуре чистого вывоза капитала преобладали операции банковского сектора по размещению иностранных активов и погашение внешних обязательств.

Остальные сектора, напротив, выступили чистыми импортерами капитала. При этом объем золото-валютных резервов с начала года увеличился на 7,4% до 405,7 млрд долл.

| Платежный баланс | | Министерство экономического развития Российской Федерации | | | | | | |  |
|-------------------------------|--|--|--------|--------|-------|------|--------|---------|---|
| | | млрд. долл. США | 6 мес. | II кв. | I кв. | 2016 | IV кв. | III кв. | |
| Счет текущих операций | | 23.0 | -0.3 | 23.3 | 68.9 | 0.4 | 10.3 | 2.0 | 12.9 |
| % к ВВП | | 3.2 | -0.1 | 7.0 | 5.1 | 0.1 | 2.7 | 0.7 | 5.1 |
| Торговый баланс | | 59.2 | 24.8 | 34.4 | 148.5 | 18.3 | 27.3 | 22.3 | 22.4 |
| % к ВВП | | 8.2 | 6.4 | 10.3 | 10.9 | 5.2 | 7.2 | 7.2 | 8.9 |
| Экспорт | | 165.8 | 83.4 | 82.4 | 341.5 | 70.9 | 82.6 | 67.9 | 60.5 |
| % год к году | | 29.2 | 22.9 | 36.2 | -31.3 | -9.9 | 1.8 | -25.8 | -32.9 |
| % к ВВП | | 22.9 | 21.4 | 24.8 | 25.0 | 20.2 | 21.7 | 21.9 | 24.0 |
| Импорт | | 106.6 | 58.6 | 48.0 | 193.0 | 52.6 | 55.3 | 45.6 | 38.1 |
| % год к году | | 27.4 | 28.5 | 26.0 | -37.3 | 5.6 | 8.8 | -4.4 | -14.7 |
| % к ВВП | | 14.7 | 15.0 | 14.4 | 14.1 | 15.0 | 14.5 | 14.7 | 15.1 |
| Баланс услуг | | -12.2 | -7.1 | -5.1 | -36.9 | -7.2 | -6.2 | -6.0 | -4.8 |
| % к ВВП | | -1.7 | -1.8 | -1.5 | -2.7 | -2.0 | -1.6 | -1.9 | -1.9 |
| Баланс инвестиционных доходов | | -19.9 | -16.0 | -3.9 | -31.5 | -7.9 | -8.6 | -12.8 | -3.2 |
| % к ВВП | | -2.8 | -4.1 | -1.2 | -2.3 | -2.2 | -2.3 | -4.1 | -1.3 |
| Баланс оплаты труда | | -1.6 | -0.9 | -0.7 | -5.1 | -0.6 | -0.8 | -0.4 | -0.4 |
| % к ВВП | | -0.2 | -0.2 | -0.2 | -0.4 | -0.2 | -0.2 | -0.1 | -0.2 |
| Чистый отток капитала | | -14.7 | 2.8 | -17.5 | -19.8 | -1.4 | -9.8 | 0.1 | -8.7 |
| % к ВВП | | -2.0 | 0.7 | -5.3 | -7.3 | -0.4 | -2.6 | 0.0 | -3.5 |

Источник: Банк России

Рисунок 7.6

Выводы:

- Промпроизводство в годовом выражении в мае 2017 года увеличилось на 5,6% после увеличения на 2,3% месяцем ранее;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-апреле текущего года составил 3,225 трлн руб. по сравнению с 3,559 трлн руб. годом ранее. Это первое снижение показателя накопленной с начала года сальдированной прибыли в годовом выражении с мая 2016 года. При этом доля убыточных компаний осталась на уровне 33,5%. Сокращение сальдированного финансового результата может быть связано с укреплением курса рубля, а также замедлением инфляции на потребительском рынке;
- В банковском секторе в январе-мае 2017 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 100 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 54,8 млрд руб.) по сравнению со 235 млрд руб. в соответствующем периоде прошлого года;
- Потребительская инфляция в июне, по предварительным данным, составила 0,4%, при этом рост цен в годовом выражении на начало июня составил 4,2%;
- Среднее значение курса доллара США в июне увеличилось до 57,9 руб. по сравнению с 57 руб. в мае на фоне снижения средней цены на нефть, а также ожиданий повышения базовой ставки Федеральной резервной системы в США;
- Положительное сальдо счета текущих операций в январе-мае 2017 года увеличилось на 67,7%, составив 27 млрд долл. В то же время чистый вывоз капитала частным сектором вырос более, чем в два раза до 22,4 млрд долл. Объем золото-валютных резервов России с начала года увеличился на 7,4% до 405,7 млрд долл.

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru/>; <http://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoy-situaczii-14-21-aprelya-2017>; http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_iyun/

Выводы и прогнозы

Улучшение геополитической конъюнктуры и положительный тренд основных экономических показателей, наблюдаемый с начала 2016 года, указывают на то, что в 2017 году ВВП возрастет от 1,5 до 2,0%, а в 2020 году достигнет 5% годового роста. Инфляция стабилизирована до уровня, позволяющего снизить и ключевую ставку, что повысит кредитную активность банков, стимулирует предпринимательство и спрос населения. Это повлечёт

инвестиционную активность. В России есть для этого все ключевые ресурсы: земля, развитая энергетика, своё сырьё, недорогая рабочая сила. Учитывая количественную и географическую ограниченность мировой добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохраняют свою значимость и в будущем. В условиях расширяющегося мирового потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости их добычи рынок нефти и газа и газ будет расти даже при развитии новых источников энергии. Востребованность энергоносителей и сырья сохранится даже с учетом цикличности развития мировой экономики (и политики), благодаря чему Россия имеет высокую инвестиционную привлекательность и перспективу.

Учитывая низкую «базу», большие перспективы в ближайшие несколько лет имеют: производство энергетического оборудования и другие энергоемкие производства, станкостроение, транспортное машиностроение, авиастроение, автомобилестроение, производство строительных машин и оборудования, оборудования химического производства, сельскохозяйственное машиностроение. Под это будут строиться новые энергоэффективные производственные комплексы, логистическая сеть, инженерно-транспортная инфраструктура. Значительное развитие получают городская инфраструктура и жилищно-коммунальная сфера.

Важной основой стабилизации и структурной диверсификации экономики являются государственные целевые программы и проекты, которые поддерживают экономику, разгоняют спрос на рынках и инвестиционные процессы. Роль государства усилится и в части повышения ответственности, и в части налогового стимулирования, и в части повышения финансовой, производственной и технологической дисциплины.

7.2.3. Обзор рынка инвестиций в региональную торговую недвижимость

Российская экономика демонстрирует признаки выхода из рецессии. Рубль остается стабильным и сохраняет тенденцию к дальнейшему укреплению, чему способствуют восстановление цен на нефть, стабильность на финансовых рынках и замедление темпов инфляции. Эти изменения создают основу для дальнейшего улучшения экономических показателей в среднесрочной перспективе.

Тенденция к улучшению наблюдается и в инвестициях в недвижимость. По итогам первых трех кварталов 2016 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 3 088 млн долл., увеличившись на 76% в годовом сопоставлении.

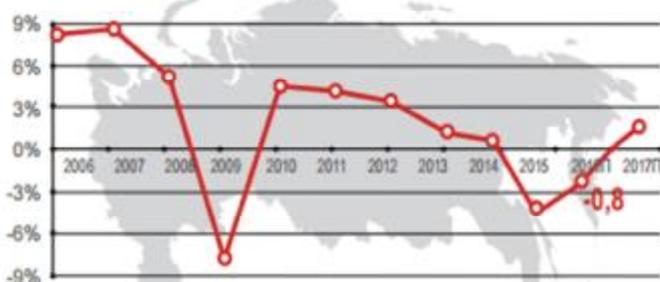
Российский капитал доминирует в общем объеме сделок: его доля достигла 95% за первые три квартала 2016 года, что является рекордным показателем за всю историю рынка

Прогнозируется годовой объем инвестиций в недвижимость России в 2016 году на уровне 4 млрд долл., хотя допускаем риски снижения данного показателя. Тем не менее, активные переговоры по сделкам указывают на оживление на рынке после затишья 2015 года.

Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q3_2016_rus.pdf?95b4245c-cd53-469a-9b6f-cf3dd6a05f84

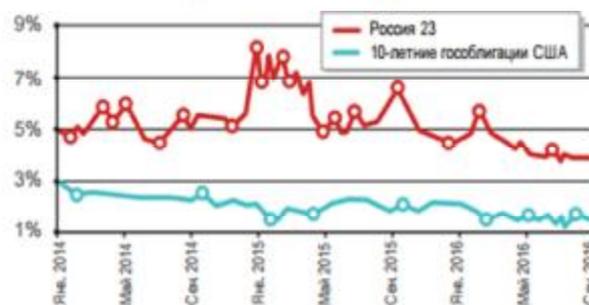
Инвестиционный рынок недвижимости России | 3 квартал 2016 года

1 РЕАЛЬНЫЙ РОСТ ВВП РОССИИ



Источник: Росстат, Oxford Economics

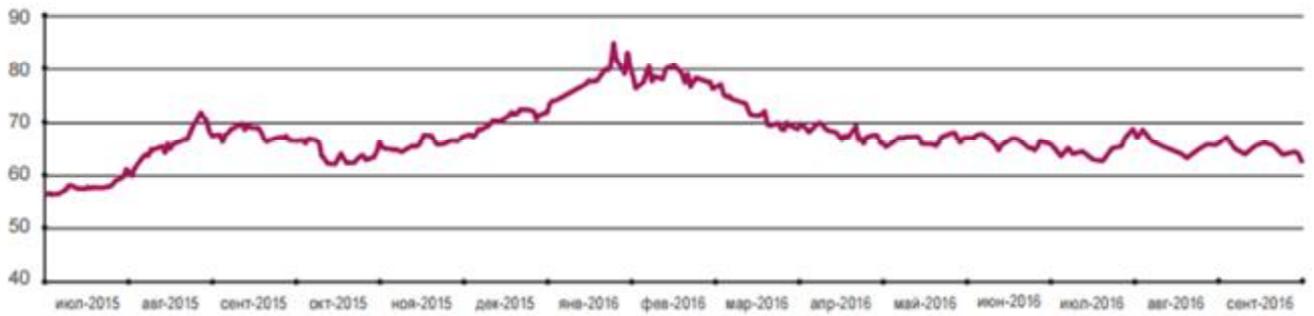
2 ДОХОДНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ДОЛЛАРОВЫХ ОБЛИГАЦИЙ



Источник: Bloomberg

Инвестиционный рынок недвижимости России | 3 квартал 2016 года

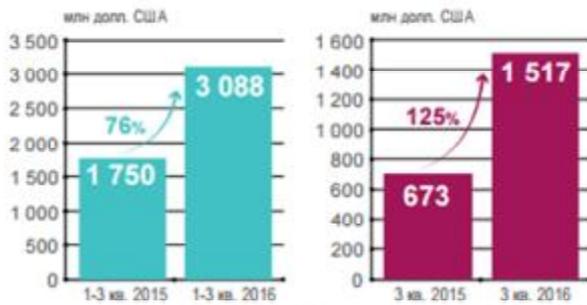
3 ДИНАМИКА ОБМЕННОГО КУРСА, РУБ./ДОЛЛ. США



Источник: Центральный Банк России

Инвестиционный рынок недвижимости России | 3 квартал 2016 года

4 ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ*

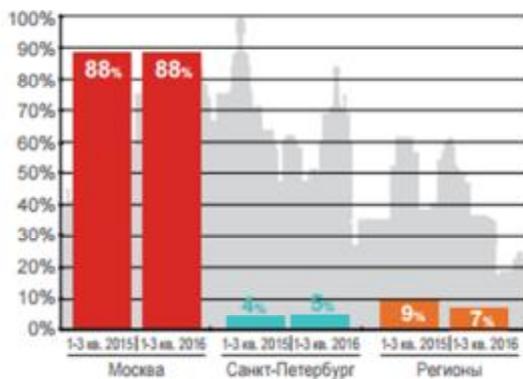


*Инвестиционные сделки, исключая покупки земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

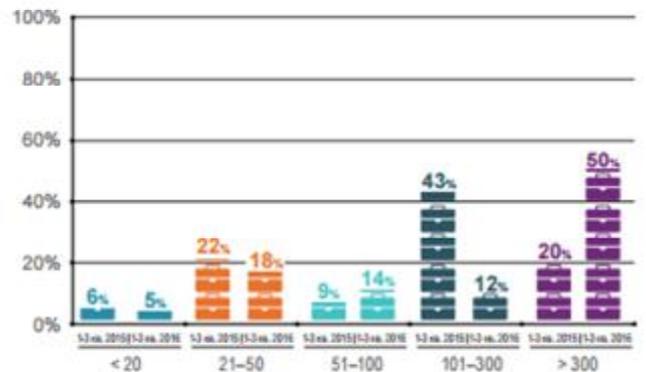
5 ИНВЕСТОРЫ ПО СТРАНЕ ПРОИСХОЖДЕНИЯ



8 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ ПО РЕГИОНАМ



9 ДОЛИ ИНВЕСТИЦИЙ ПО РАЗМЕРУ СДЕЛОК (ОБЪЕМ)



Источник: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Investment_Q3_2016_rus.pdf?95b4245c-cd53-469a-9b6f-cf3dd6a05f84

Выводы:

- В 2016 г. нисходящий тренд в российской экономике завершился, однако существенный экономический рост пока недостижим, экономика вошла в фазу стагнации. По итогам 2016 г. основные макроэкономические показатели несколько улучшились. С начала 2016 г., цены на нефть выросли с \$34 за баррель в январе до \$54 в конце года. Курс рубля стабилизировался по отношению к доллару после периодов девальвации последних лет, опустившись с 73 руб./USD на начало года до 61 руб./USD к концу 2016 г. Укрепление рубля и рост цен на нефть способствовали снижению инфляции. В 2016 г. наблюдается замедление инфляции более, чем в 2 раза – годовая инфляция в России в 2016 г. составила 5,6% против 12,9% в 2015 г. В декабре 2016 г. Минэкономразвития подтвердило оценку спада ВВП в 2016 г. на 0,6%.
- В условиях устойчивости позитивных тенденций, в сентябре 2016 г. ключевая ставка ЦБ была снижена до 10%, вернувшись на уровень ноября-декабря 2014 г. В декабре 2016 г., оценивая инфляционные риски, Банк России сохраняет умеренно жесткие денежно-кредитные условия чтобы добиться целевого уровня инфляции 4% в конце 2017 г. В 2017 г., учитывая сильную зависимость страны от экспорта нефти и газа, расклад сил в паре рубль-доллар не изменится, курс рубля по-прежнему будет зависеть от нефтяных котировок. В

результате договоренности ОПЕК о сокращении добычи нефти с января 2017 г., а также учитывая перспективы геополитической стабилизации по линии Россия-США, в 2017 г. стоимость нефти Brent, по оценкам экспертов, сохранится в коридоре \$50-59 баррель, курс рубля прогнозируется в диапазоне 60-62 руб./USD. В 2017 г. МВФ прогнозирует небольшой экономический рост России на уровне 1,2%, в 2018 г. - на 1,5%.

Тенденции и прогнозы развития инвестиционного рынка России

- По мнению экспертов Colliers International, сейчас наблюдается тенденция сокращения присутствия иностранных инвесторов на российском рынке, прежде всего это относится к западноевропейским фондам и компаниям. Так, например, в течение последних нескольких лет финская инвестиционная компания Sponda продолжает продавать свои российские активы. В то же время со стороны российских инвесторов наблюдается тенденция к увеличению доли рынка крупными игроками (группа «БИН», O1 Properties, РФПИ и ряд других), у которых есть доступ к различным инструментам привлечения средств. Таким образом, в краткосрочной перспективе российский капитал будет оставаться доминирующим на инвестиционном рынке.
- По-прежнему наиболее интересными для инвесторов остаются премиальные объекты коммерческой недвижимости – высококачественные бизнес-центры в ключевых деловых районах Москвы с долгосрочными договорами аренды и гарантиями по срокам аренды и оплате арендных платежей. Определенный интерес со стороны инвесторов сохраняется к складским комплексам с ключевыми российскими и международными компаниями в качестве арендаторов.
- Другим видом активов, которые могут показать хорошую доходность, являются качественные торговые центры, отличающиеся хорошей локацией и высоким покупательским трафиком. С учетом того, что на протяжении последних двух лет мы наблюдали корректировку ставок аренды в торговом сегменте и перевод расчетов в рублевую зону, такие объекты обладают значительным потенциалом роста по мере восстановления рынка.

Обзор подготовлен экспертами Colliers International <http://zdanie.info/2393/2467/news/8921>

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ РФ НА 2017 ГОД

Экономисты нашего государства утверждают, что российская экономика плавно. Экспертные мнения обычно основываются на существующих в данный момент тенденциях. Можно сделать расчёты позитивного и негативного сценария, основываясь на разумной вилке всех возможных факторов, однако, при непредсказуемом развитии событий, прогнозы того, что будет с экономикой России в 2017 году, окажутся бесполезными.

Аналитики МинЭкономРазвития сделали прогноз этого самого развития, согласно которому в 2017 году экономика вырастет на 1,9%, а в 2018 — на 2,4%. Скорее всего, это максимальный рост, который возможно ждать, какие-то другие более позитивные сценарии вряд ли возможны в принципе.

Бывшим министром финансов России — Алексеем Кудриным — высказывается мнение, что 2017 год окажется похож на предыдущий, 2016. А значит, особые взлёты и падения нам не грозят, стоит ждать либо слабого роста, либо экономикой будет удерживаться прежний уровень.

Всемирным банком делаются прогнозы, похожие на официальные российские — его специалистами предсказывается в 2017 году слабая положительная динамика ВВП — 1,3%, а в 2018 году — 1,5%.

Рейтинговым агентством Fitch прогнозируется понижение уровня нефтедобычи в России в 2017 году, а цена на нефть продолжит снижение. Спад объёмов нефтедобычи должен будет случиться из-за нецелесообразности развития новых месторождений в условиях низких мировых цен.

Международным валютным фондом подтверждается большинство прогнозов и предсказывается нулевой рост российского ВВП.

Источники информации: <http://bankclub.ru/raznye/ekonomika-rossii-v-2017-godu-prognoz-ekspertov-i-poslednie-novosti/>

Прогноз Всемирного банка

Прогнозы на новый год Всемирный банк обычно публикует в самом его начале. Так что подробный взгляд на то, как будут развиваться экономические процессы в мире и России в 2017-м, станет известно только в январе того же года. Пока же специалисты спрогнозировали ее «поведение» в 2016-м и на основании этих данных предположили, чего ожидать экономике РФ.

В докладе «Глобальные экономические перспективы» эксперты утверждают, что для мировой экономики 2016 станет годом продолжения кризиса. Роста в это время не предвидится, однако вскоре ситуация начнет выравниваться. Аналитики прогнозируют, что в 2017 году российская экономика выйдет из рецессии и начнет медленно расти – ожидается подъем ВВП на 1.3%. Если так случится, уже к 2018-му россияне могут рассчитывать на 1.5%.

Прогноз агентства Fitch

Одно из крупнейших рейтинговых агентств мира провело анализ российского рынка нефти и газа и составило прогноз его развития на ближайшие годы. Согласно выводам аналитиков, в 2017 году в России начнется снижение уровня нефтедобычи. Специалисты считают, что ситуация будет развиваться следующим образом: цены на нефть продолжают падать, мировые санкции продолжают действовать. Также на нефте- и газодобывающие компании давят высокие налоги, а объемы нефтедобычи перестали повышаться.

Все эти факторы создают негативный прогноз для компаний на рынке. Возвращения цен на нефть к высоким показателям аналитики не ждут. Газ в Европе покупают по невысокой цене (этот рынок играет для «Газпрома» решающую роль), и он не подорожает к 2017-му, когда нефтяные котировки могут пойти вверх. Доходы компаний будут падать, инвестиции – сокращаться, и уже в 2017 году Россия будет вынуждена снижать объемы добычи нефти.

Прогноз Европейской комиссии

Детальных прогнозов на 2017 год Еврокомиссия пока не дает. Однако некоторые прикидки специалисты включили в доклад, посвященный 2015 году. В ноябре эксперты спрогнозировали, что к концу 2015-го падение ВВП России достигнет 3.7%. Сейчас известно, что эти подсчеты подтвердились. Специалисты Еврокомиссии подсчитали, что снижение этого показателя в 2016 году будет равно 0.5%. А на рост можно рассчитывать только в 2017.

Если эти прогнозы подтвердятся, то уже в будущем году российская экономика выйдет из рецессии и покажет рост в 1%. Условиями для этого Еврокомиссия считает рост цен на нефть и смягчение напряженности, которая наблюдается в мире. Эксперты также спрогнозировали уровень инфляции в России. По их мнению, в текущем году она составит 8%, а к 2017-му опустится до 6%.

Прогноз Международного валютного фонда

В январе этого года специалисты МВФ опубликовали обзор World Economic Outlook Update. В нем эксперты представили прогноз развития мировой экономики на ближайшие годы. Согласно данным, содержащимся в обзоре, ни на нулевую динамику, ни на рост в 2016-м российской экономике рассчитывать не стоит. Она будет падать, а ВВП к концу года уменьшится на 1%.

Стоит отметить, что этот прогноз пессимистичнее предыдущего – в прошлый раз в МВФ подсчитали, что падение составит 0.6%. Что ж касается роста, то его эксперты рассчитывают увидеть уже в 2017 году. Однако повышение будет незначительным. Как и многие другие организации и специалисты, эксперты фонда считают, что ВВП подрастет на 1%.

Источники информации: <http://ya2017.com/economy/prognoz-ekonomiki-rossii-2017/>

7.3. АНАЛИЗ РЫНКА РЕГИОНАЛЬНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ИТОГАМ 2016Г.

По итогам III квартала 2016 г. суммарное предложение качественных торговых площадей в России превысило 40 млн м² (GLA – 25,1 млн м²). На долю региональных городов приходится около 60% всего объема торговых площадей в России – 15,2 млн м² (GLA). Согласно предварительным данным, в 2016 г. рынок регионов пополнится за счет ввода в эксплуатацию 39 новых торговых объектов, а также за счет увеличения площадей пяти крупных функционирующих центров. Среди крупнейших торговых центров, открытие которых уже состоялось, следует указать ТРЦ «МегаГринн» (Курск; GLA – 129 тыс. м²) и ТРЦ Silver Mall (Иркутск; GLA – 57 тыс. м²), а в IV квартале 2016 г. планируется открытие таких объектов, как ТРЦ Good`Ok (Самара; GLA – 115 тыс. м²), ТРЦ «Галактика» (Барнаул; GLA – 65,4 тыс. м²) и ТРЦ «Ривьера» (Липецк; GLA – 64 тыс. м²). Необходимо отметить, что в текущем году значительное развитие получил рынок Дальневосточного федерального округа, где состоялось открытие ТРЦ «Седанка Сити» (Владивосток; GLA – 45 тыс. м²) и ТРЦ «Дружба»

(Владивосток; GLA – 28,5 тыс. м²), а также ожидается выход на рынок третьей фазы ТРЦ «Острова» (Благовещенск).

Структура предложения качественных торговых площадей в России (GLA)

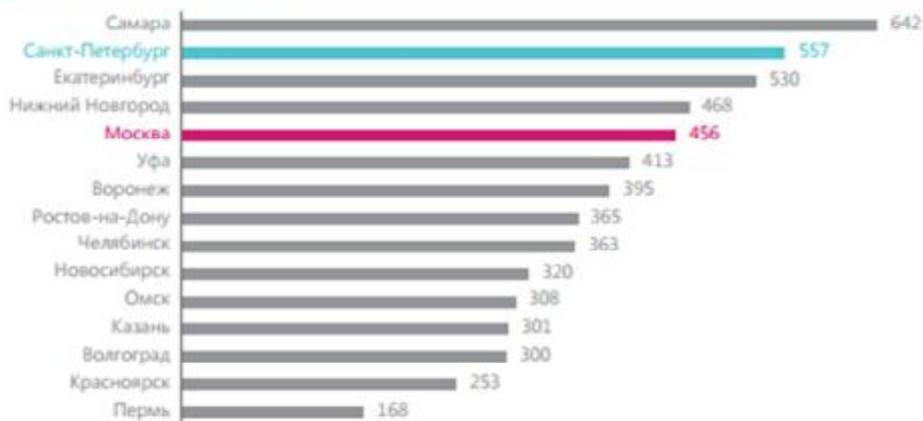
Источник: Knight Frank Research, 2016



Динамика прироста нового предложения и оборота розничной торговли. Россия



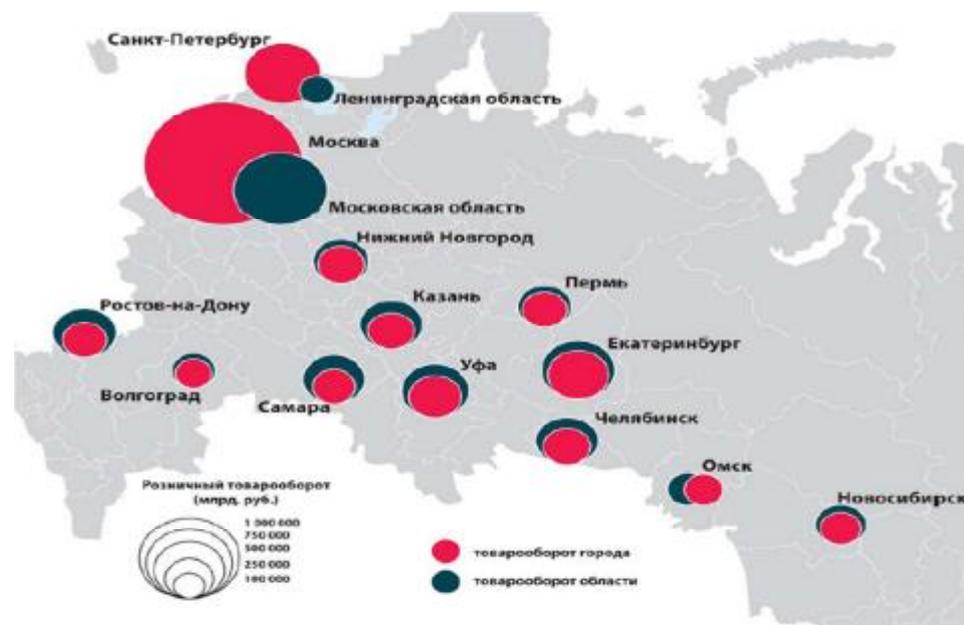
Обеспеченность жителей городов-миллионников качественными торговыми площадями, м²/1 000 чел.



Источник: Knight Frank Research, 2016

Источник: <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/1119/documents/ru/2016kfretailmarketreportmsregionsrus-4234.pdf>

«Миллионники» формируют оборот своих регионов.



Товарооборот крупнейших городов РФ

Источник: http://www.knightfrank.ru/on-line/files/+research/265A7154-18AD-4804-B6B8-CF28DE058527/retail_centers.pdf

7.4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ ПО ИТОГАМ 2016Г.

Казань – это один из самых инвестиционно-привлекательных рынков для строительства коммерческой недвижимости. Сегодня на тысячу жителей города, по данным Colliers International, приходится почти 305 квадратных метров торговых площадей, что лишь на 50 метров ниже московских показателей. Причем, в отличие от ряда других городов-миллиоников, в которых показатель еще выше, большинство торговых площадей в Казани отличаются высоким качеством, находятся в торговых центрах.

Спецификой казанского рынка коммерческой недвижимости является опережающий рост количества качественных торговых помещений над качественными офисными помещениями.

Анализ данных позволяет отметить колебание стоимости торгово-сервисных помещений в различных районах города. Динамика цен в сегменте торговой недвижимости демонстрирует стабильное повышение стоимости. В целом коммерческая недвижимость показывает стагнацию и плавное повышение в зависимости от местоположения.

По итогам анализа рынка недвижимости города, Казань демонстрирует разнонаправленную динамику/стагнацию цен на недвижимость.

Результаты рейтинга ТЦ в г. Казань представлены далее (<http://www.beboss.ru/rating-tc/kzn>).



Рейтинг лучших торговых центров России



Казань
Сортировать: [По рейтингу](#) | [По алфавиту](#)



4.7 ★★★★★

МЕГА Казань

Торговый центр
Общая площадь: 112500 м²
 Казань, Проспект Победы, 141 [На карте](#)

Во всех семейных торговых центрах МЕГА вы всегда найдете бренды федерального и мирового уровня, такие как IKEA, OBI и «М-Video». А также – более 170 магазинов и бутиков, где представлены различные

[Подробнее →](#)



4.3 ★★★★★

Парк Хаус

Торгово-развлекательный центр
Общая площадь: 68000 м²
 Казань, проспект Ямашева, 46/33 [На карте](#)

Объединяет в одном здании крупнейших «якорных» операторов, галерею бутиков, кинотеатр-мультиплекс, боулинг, игровые площадки и аттракционы. Фуд-корт и другие объекты развлечений и отдыха. Это – место для проведения досуга и осуществления покупок всей семьей.

[Подробнее →](#)



4.3 ★★★★★

Тандем

Торгово-развлекательный центр
Общая площадь: 70000 м²
 Казань, Проспект Ибрагимова, 56 [На карте](#)

Является одним из самых любимых и посещаемых комплексов города. "Тандем" готов удовлетворить любые желания своих посетителей. Здесь Вы найдете как модные вещи, так и милые сердцу сувениры, сможете сделать необходимые покупки для дома, вкусно пообедать и отлично провести время с семьей или друзьями.

[Подробнее →](#)



3.7 ★★★★★

Южный

Торгово-развлекательный центр
Общая площадь: 78000 м²
 Казань, Проспект Победы, 91 [На карте](#)

Шопинг-курорт «Южный» – торгово-развлекательный центр европейского уровня, один из самых крупных в Казани.

[Подробнее →](#)



3.7 ★★★★★

Республика

Торговый центр

Общая площадь: 19500 м²Казань, Петербургская, 9 [На карте](#)

Магазин "Детский мир" предлагает посетителям большой выбор игрушек и канцтоваров, а также огромный ассортимент детской одежды и обуви популярных брендов.

[Подробнее →](#)


3.3 ★★★★★

ГУМ

Торговый центр

Общая площадь: 16200 м²Казань, Баумана, 51 [На карте](#)

С момента открытия в 2002 году, стал одним из самых посещаемых торговых центров Казани. ГУМ находится в самом центре города, к нему очень легко добраться, тем более рядом находится станция метро (Площадь Тукая).

[Подробнее →](#)


3.3 ★★★★★

Кольцо

Торговый центр

Общая площадь: 46800 м²Казань, Петербургская, 1 [На карте](#)

Один из самых популярных торгово-развлекательных комплексов в городе Казань. Основной возрастной сегмент, посещающий комплекс – молодые люди от 18 до 35 лет. В комплексе располагается более 120 торговых марок, среди которых множество известных отечественных и мировых брендов.

[Подробнее →](#)


3.3 ★★★★★

Казанский ЦУМ

Торговый центр

Общая площадь: 32700 м²Казань, Московская, 2 [На карте](#)

Современный центр, расположенный в историческом центре города. Здесь вы всегда найдете самый большой выбор необычных подарков и сувениров в городе Казани. Удобное местоположение, вместительная парковка и подъездные маршруты еще при создании были учтены проектировщиками.

[Подробнее →](#)


3.3 ★★★★★

Корстон

Торгово-офисный комплекс

Общая площадь: 94500 м²Казань, Ершова, 1 [На карте](#)

Многофункциональный комплекс с максимально развитым набором услуг. Выгодное расположение в деловом центре города на пересечении основных магистралей города – Ершова, Вишневского и моста Миллениум. В шаговой доступности находятся 5 крупнейших ВУЗов республики.

[Подробнее →](#)


3.3 ★★★★★

Муравейник

Торговый центр

Общая площадь: 20000 м²Казань, Габдуллы Тукая, 2 [На карте](#)

Один из крупнейших торговых комплексов Казани. Здесь найдутся товары на любой вкус и любой ценовой категории. Ассортимент товаров тоже очень велик: от книг до парфюмерии, от одежды и обуви до бытовой техники.

[Подробнее →](#)


3.3 ★★★★★

Сити центр

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 28000 м²Казань, Мавлютова, 45 [На карте](#)

Комплексо состоит из двух корпусов, соединенных галереей, оснащен самым современным торговым и техническим оборудованием, что позволяет обеспечивать быстрое и высококачественное обслуживание тысяч посетителей каждый день.

[Подробнее →](#)


3.0 ★★★★★

Олимп

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 13368 м²Казань, Рихарда Зорге, 66 [На карте](#)

Современный центр торговли и развития бизнеса в приволжском регионе, расположен в одном из самых популярных торговых мест города Казани.

[Подробнее →](#)

Источник: <http://www.beboss.ru/rating-tc/kzn>

Тенденции 2016 года

По данным компании CBRE, сегодня в Казани действует 21 качественный торговый объект (торговый центр) общей площадью 672 тыс. кв. метров, из которых 453 тыс. кв. метров — торговая площадь.

В 2013 году были запущены торговые центры «Свита Холл» и ТК «Олимп», в 2014-2015 годах — «Тандем Галерея», обновленный «Детский мир» на ул. Пушкина, ТОЦ на ул. Чистопольская, д.11, (якорный арендатор — семейный гипермаркет «Магнит» площадью 2,5 тыс. кв. метров). На 2016 годы заявлено много объектов, ожидаемый ввод — 150 тысяч кв. м площадей. Всего в ближайшие 5 лет будет введено еще 308 000 кв. м торговых площадей.

По уровню обеспеченности торговыми площадями Казань находится на шестом месте среди городов-миллионников — 380 кв. м на тысячу жителей, уступая Самаре, Санкт-Петербургу, Екатеринбург, Воронежу и Москве.

По сравнению с 2015 годом в первом квартале 2016 года произошло смещение спроса в сторону уменьшения арендуемых площадей как новыми арендаторами, так и текущими. Спрос на помещения в торговых центрах со стороны торговых операторов сегментов «middle» и «эконом» выше, чем в сегментах «премиум» и «middle up».

В текущем году ожидается значительное снижение объемов ввода новых торговых площадей. Заполняемость новых торговых центров будет низкая (30-50% в галереях). Во многих торговых центрах будут проходить технические открытия (открытие продуктового гипермаркета и небольшой сопутствующей галереи), заполнение будет проходить в течение двух-трех лет.

При этом девелоперы в Казани строят торговые центры среднего размера (районные) с площадью порядка 20-30 тыс. кв. метров. Однако такой формат все меньше востребован сетевыми торговыми операторами. Произошло смещение спроса в сторону уменьшения арендуемых площадей как новыми арендаторами, так и текущими.

Арендные ставки в первом квартале текущего года оставались относительно стабильными. Во втором квартале возможен пересмотр ставок аренды в сторону понижения.

Прогноз рынка недвижимости Казани на 2016 год

- По мнению экспертов, цены на жилье в Казани будут расти и в 2016 году, но не существенно.
- Рынок загородной недвижимости будет развиваться теми же динамичными темпами, как сейчас. Спрос поднимется как на элитные дома, так и на экономичные проекты.
- Не изменится спрос на земельные участки для индивидуальной жилой застройки.
- Администрация города основную часть бюджетных средств планирует отдать на обслуживание государственного и муниципального долга. Поэтому ожидать строительства крупных жилых и коммерческих массивов не придется. Но этот вопрос выдвинут на рассмотрение.

Земельные участки под коммерческое строительство

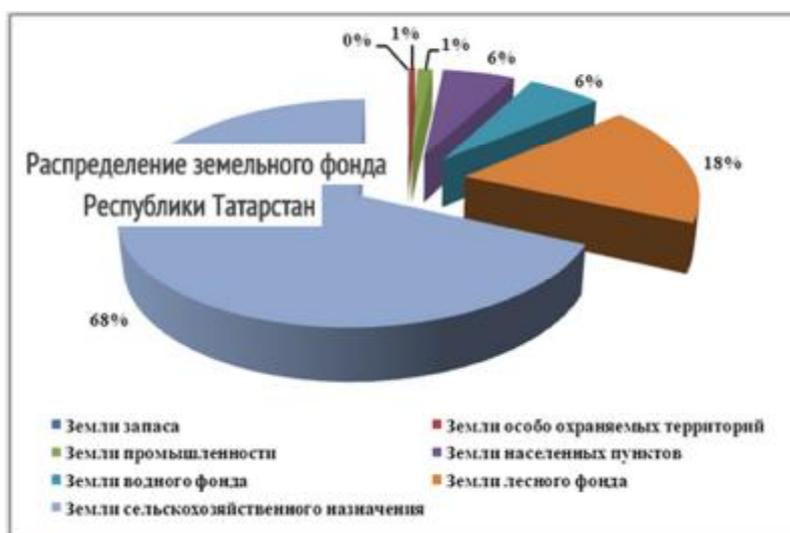
Как известно, земельный участок — это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю. В чем состоит особенность земли как объекта оценки? В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Для Казани характерны, большей частью, земли поселений. Кроме того, имеются земли особо охраняемых территорий, которые, имеют особое научное, историко-культурное и иное ценное назначение. Эти земли характерны, в основном, для центра Казани.

В состав земель поселений входят земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к определенным зонам. В Казани границы зон регламентируются Градостроительным Уставом г.Казани. В соответствии с этим нормативным документом в городе выделяется ряд зон (жилые, общественно-деловые, специального назначения, производственные, рекреационные, сельскохозяйственные угодья),

отличающихся между собой как разрешенным видом застройки, так и ограничениями по использованию. С точки зрения расположения зон по территории Казани можно отметить следующее – в основном, жилые и производственные зоны, расположенные на окраине города, либо во вновь застраиваемых районах Ново-Савиновского, Московского и других районов. К тому же зональностью определяется тип застройки и этажность, а значит и площадь земельного участка, необходимого для застройки. Исходя из положений Градостроительного Устава г.Казани напрашивается еще один вполне определенный вывод – при строительстве какого-либо объекта существуют определенные нормативы отвода земельных участков. Последним обстоятельством может определяться и стоимость участка. Анализ показывает, что при прочих равных условиях, стоимость значительных по параметрам участков ниже, чем меньших по размеру.

Общий объем земельного фонда Республики Татарстан составляет на 1 января 2014 года 6 784,7 тыс. га. В структуре земельного фонда Республики преобладают земли сельскохозяйственного назначения – 68% от общего объема земельного фонда. На долю земельных участков категории «Земли промышленности» приходится 1% или 82,9 тыс. га, из которых 59,8 тыс. га находится в государственной и муниципальной собственности и 23,1 тыс. га – в частной собственности и собственности юридических лиц.



Источник: <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-669/>

Районирование г.Казани по отношению к земельным ресурсам – довольно сложная задача. Этому вопросу еще не уделялось должного внимания, что вероятно, связано с недостаточным развитием рынка земли. Главное в районировании – определить принципы, на которых строятся разграничение различных участков. К тому же, сами земельные участки не представляют особого интереса без расположенных на них зданий и сооружений, иных объектов, а это значит, что ценность земли определяется на основе многих факторов – по расположению в городе, типу зданий и сооружений, имеющихся или предлагаемых к строительству на этих земельных участках, доходность бизнеса и т.д.

Районы предложений по их географическому положению на карте Республики Татарстан и, отчасти, отраслевой направленности:



- (прКазани) Пригород Казани (Верхнеуслонский, Высокогорский, Зеленодольский, Лаишевский, Пестречин-ский районы);
- (пром) Промышленные районы Закамья (Альметьевский, Бугульминский, Елабужский, Заинский, Ниж-некамский Тукаевский);
- (центр) Районы центральной части Татарстана (Алексеевский, Спасский, Тюлячинский);
- (север) Северо-восток Республики Татарстан (Агрызский, Менделеевский, Мензелинский);
- (юг) Юго-запад Республики Татарстан (Буинский, Камско-Устьинский, Тетюшский);
- (проч) Прочие (Арский, Актанышский, Мамадышский, Рыбно-Слободский, Чистопольский).

Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее пятидесяти предложений в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества (дороги, коммуникации).
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Среднее значение выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет **StatiRelt** на основе актуальных рыночных данных

| № | Назначение | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земельные участки населенных пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов коммунального обслуживания) | 3 | 9 | 6 |
| 2 | Земельные участки промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов коммунального обслуживания | 6 | 14 | 10 |
| 3 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 8 | 21 | 14,5 |

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества.

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества.

Источник: <https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2016/korrektirovki-stoimosti-zemli/623-tipichnye-dlya-rynka-sroki-prodazhi-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2016-goda>

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков различного назначения

На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности (демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения);
- общая экономическая ситуация (экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности);
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения (правовые нормы частного и публичного права, например, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др);
- природные условия и окружающая среда (климат, геологические и гидрологические условия, со-стояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов);
- физические и качественные характеристики земельного участка (размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки);

- расположение земельного участка (близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами);
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков коммерческого назначения

Основные ценообразующие факторы оказывающие влияние в той или иной степени на рыночную стоимость:

- Местоположение: близость к потребителю, близость к основным транспортным магистралям, наличие удобных подъездных путей.
- Общая площадь земельного участка: наличие большой площади избыточного земельного участка влияет на стоимость объекта в целом. Так как наличие избыточного земельного участка дает возможность организовать парковку, дает возможность подъезда и маневра большегрузного транспорта.
- Физические характеристики земельного участка
- Коммуникации: наличие всех центральных коммуникаций

К постоянно влияющим факторам относятся общая экономическая ситуация в стране, законодательное регулирование. По итогам 2015 г. отмечено изменение подхода к кадастровой оценке земельных участков, усиление административных барьеров нецелевому использованию земли и связанное с этим увеличение налоговой нагрузки на землевладельцев. Конъюнктурные же обстоятельства в 2016-м – это продолжение падения рубля и нервозность на финансовых рынках.

Источник: http://www.tatre.ru/articles_id10280

| Недвижимость, тип сделки | Цена | Изменение цены за месяц | Изменение цены с начала 2017 г. | Изменение цены за год | Количество объявлений |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| ПРОДАЖА | | | | | |
| Земля | 240 452 руб. за сотку | +2.12% | -7.57% | -20.92% | 127 |
| Офисы | 47 692 руб. за кв.м. | -0.91% | -23.61% | -25.43% | 19 |
| Торговые площади | 75 429 руб. за кв.м. | +1.8% | +7.01% | +11.95% | 8 |
| АРЕНДА | | | | | |
| 1 комнатные квартиры | 15 026 руб. в месяц | -4.43% | +13.68% | +12.41% | 38 |
| Офисы | 8 517 руб. за кв.м. в год | +2.6% | +1.61% | +11.22% | 28 |
| Торговые площади | 9 429 руб. за кв.м. в год | -4.69% | -5.08% | +0.14% | 14 |

Источник: <http://www.rosrealt.ru/Kazan/cena>

7.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по объектам крупноплощадной торговой (ПСН) недвижимости в Казани. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 18 000 руб./кв.м. до 30 000 руб./кв.м. в зависимости от местоположения, технического состояния, площади объекта и т.п. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, престижность местоположения, конструктивные особенности объекта и т.п.

Аналоги, наиболее соответствующие по техническим характеристикам оцениваемой недвижимости, будут использованы далее для расчета стоимости в сравнительном подходе.

ПОМЕЩЕНИЯ ПОД ЦЕЛЫЕ УСЛУГИ В НЕДВИЖИМОСТИ - КАЗАНЬ

| Адрес | Площадь | Цена |
|---|-------------|------------------|
| Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р. Заря, д. 99, торговый центр "Победа" сектор 1000 кв. м. Торговая зона | 1000 кв. м. | 122 000 000 руб. |
| Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р. Заря, д. 99, торговый центр "Победа" сектор 1000 кв. м. Торговая зона | 1000 кв. м. | 122 000 000 руб. |
| Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р. Заря, д. 99, торговый центр "Победа" сектор 1000 кв. м. Торговая зона | 1000 кв. м. | 122 000 000 руб. |
| Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р. Заря, д. 99, торговый центр "Победа" сектор 1000 кв. м. Торговая зона | 1000 кв. м. | 122 000 000 руб. |
| Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р. Заря, д. 99, торговый центр "Победа" сектор 1000 кв. м. Торговая зона | 1000 кв. м. | 122 000 000 руб. |
| Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р. Заря, д. 99, торговый центр "Победа" сектор 1000 кв. м. Торговая зона | 1000 кв. м. | 122 000 000 руб. |
| Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р. Заря, д. 99, торговый центр "Победа" сектор 1000 кв. м. Торговая зона | 1000 кв. м. | 122 000 000 руб. |

<https://kazan.cian.ru>

АРЕНДА ПОД КАФЕ, РЕСТОРАН - БАЗИС НЕДВИЖИМОСТИ

121 130 000 РУБ. Магазин на продажу

ул. Р. Заря, д. 99, торговый центр "Победа" сектор 1000 кв. м.

1 из 3

Связаться с владельцем

Показать номер

Торговое помещение, 4875 м²

Здание бывшего рынка, мини-маркет, вспомогательные помещения общей площадью 6 975,7 кв. м, земельный участок № 11 730 кв. м. Расположение по адресу: г. Казань, ул. Р. Заря, д. 99. Помещение на сегодняшний день полностью достроенный стабильный доход. Полный перечень и детальная информация в сопроводительном файле.

Некоторый адрес: лет. 5.Б.1, 2 этажи, общей площадью: 1 195,5 кв. м, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Р. Заря, д. 99, кадастровый номер земельного участка: 10:02/003/01/02. Помещение № 10000 завершенное, имеется кадастровый план и его выписка № 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-181479640>

140 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
 Район: Московский, Казань, Татарстан
 Площадь: 4963 м²

Продам помещение свободного назначения, 4963 м²

Предлагается вашему вниманию здание бывшего детского центра площадью 4963 кв. м. на участке 11200 кв. м. Здание подходит ко всем коммуникациям и готово для оперативного запуска и ведения бизнеса. Так же его можно преобразовать под торговую/офисную/кафе. Здание находится на первой линии ул. Водосток и имеет отдельный подъездный путь. Вся территория заасфальтирована, оборудована воротами и шлагбаумами. Здание и земельный участок в собственности. Подробную информацию можно получить по телефону. Для отписки, пожалуйста, разместите номер в базе: 184474061.

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Информация о предложении

| | |
|--------------------------------|--|
| Цена: 140 000 000 РУБ. | Площадь: 4963 м² |
| Цена за м²: 28 209 РУБ. | Дата публикации объявления: 03/06/2017 |
| Тип: Коммерческая недвижимость | Дата публикации объявления: 03/06/2017 |
| Тип объекта: Другое | Номер в каталоге: 184474061 |

Расположение

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-184474061>

45 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
 ул. Реховая д.8 в.10, Московский, Казань, Татарстан
 Северный фасад: 3,49 кв. м

Бизнес-центр в Левченко 1754 кв. м

Продам Бизнес Центр «Левченко», расположенный по ул. Реховая д.8 в.10, Московского района г. Казань. Здание общей площадью 1754 кв. м, расположенное на первой линии зонированной автомобильной трассы города. Здание имеет большой благоустроенный паркинг перед зданием и просторный выделенный двор по осям коммерческого типа. Высокое качество. Большая жилая, сервисная парковка... имеет привлекательным зданием для размещения офиса крупной компании, проектной организации, медицинского учреждения и т.д. В здании имеется 70-80% площадей сдаем в аренду, что привлекательно при покупке и для организации арендного бизнеса. Стоимость продажи: 45 000 000 руб. (каждый метр). Подробнее: артикул объекта 171541 на сайте компании.

Связаться с владельцем [Показать номер](#)

Информация о предложении

| | |
|--------------------------------|--|
| Цена: 45 000 000 РУБ. | Площадь: 1754 м² |
| Цена за м²: 25 650 РУБ. | Дата публикации объявления: 03/03/2017 |
| Тип: Коммерческая недвижимость | Дата публикации объявления: 03/03/2016 |
| Тип объекта: Другое | Номер в каталоге: 171542197 |

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-171542197>

7.6. КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЫНКА

Далее представлены данные различных аналитических источников.
Скидки на торг

Скриншот веб-страницы: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/878-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov>

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Категория: Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложенных земельных участков

на основе опроса участников рынка (с собственников, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайт Statirel

| № | Земельный участок (категория, разрешенного использования) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисной, торговой, коммунальной) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,87 | 0,98 | 0,92 |
| 2 | Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,91 | 0,97 | 0,94 |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,87 | 0,98 | 0,92 |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельхоз. назначения или населенных пунктов - в зависимости от приближенности к развитию города; эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,85 | 0,96 | 0,90 |
| 5 | Земли промышленности, транспорта, связи и много специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог | 0,83 | 0,94 | 0,88 |

<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/878-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2017-goda>

9.1.1. Активный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 10,2% | 9,8% | 10,7% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 9,7% | 9,2% | 10,1% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 9,2% | 8,8% | 9,7% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 12,7% | 12,0% | 13,3% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 8,4% | 7,9% | 8,8% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 8,2% | 7,6% | 8,7% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 7,8% | 7,3% | 8,4% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10,7% | 10,1% | 11,3% |

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 92

| Класс объектов | Неактивный рынок | |
|---|------------------|------------------------|
| | Среднее | Доверительный интервал |
| Цены предложений объектов | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 16,9% | 16,2% - 17,7% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 16,3% | 15,5% - 17,1% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 15,9% | 15,2% - 16,6% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 19,6% | 18,6% - 20,6% |
| Арендные ставки объектов | | |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 13,9% | 13,2% - 14,7% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 13,5% | 12,8% - 14,3% |
| 3. Высококлассная торговая недвижимость | 13,2% | 12,4% - 14,0% |
| 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 18,9% | 16,0% - 17,9% |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А.



СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|--|--------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 6-9 (7,5) | 7-10 (8,5) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 7-9 (8) | 11-14 (12,5) | 9-13 (11) |
| Екатеринбург | 5-7 (6) | 6-11 (8,5) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 8-12 (10) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 10-14 (12) |
| Краснодар | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 12-13 (12,5) | 10-12 (11) |
| Москва | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 7-11 (9) | 10-14 (12) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 5-9 (7) | 7-10 (8,5) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 8-11 (9,5) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 10-14 (12) |
| Ростов-на-Дону | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 7-10 (8,5) | 10-13 (11,5) | 6-9 (8) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 10-15 (12,5) | 10-12 (11) |
| С.-Петербург | 5-7 (6) | 6-9 (7,5) | 6-8 (7) | 11-12 (11,5) | 6-10 (8) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) | 10-14 (12) | 8-11 (9,5) |
| Среднее по крупным городам в мае 2017 г. | 6,3 | 8,7 | 7,6 | 11,1 | 7,5 | 10,6 | 8,5 | 12,1 | 11,0 |
| Московская область в мае 2017 г. | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 7-10 (8,5) | 12-14 (13) | 12-14 (13) |

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

От редактора: максимальные скидки на уторгование прощты свой так в марте и начале снижаться.

Источник информации: СРД №20, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Уровень операционных расходов

Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД)

| Наименование объекта | Операционные расходы, % от ДВД | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|------|---------|
| | мин | макс | среднее |
| Торговые помещения | 13 | 25 | 19 |
| Офисные помещения | 13 | 24 | 19 |
| Производственно-складские помещения | 13 | 25 | 19 |

Источник информации: http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenochnoj-deyatelnosti&Itemid=26&option=com_content&view=article
Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 72

| Класс объектов | Активный рынок | |
|---|----------------|------------------------|
| | Среднее | Доверительный интервал |
| 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости | 17,9% | 17,1% - 18,8% |
| 2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) | 17,8% | 17,0% - 18,6% |
| 3. Высококласная торговая недвижимость | 18,4% | 17,5% - 19,2% |

Источники информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А(табл. 72, стр.229)

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Далее представлены коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал определены на основании анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

| | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком | Среднее значение | Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком |
|--|---|------------------|---|
| Торговые помещения и здания | 0,07 | 0,10 | 0,12 |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,08 | 0,10 | 0,12 |
| Складские помещения и здания | 0,10 | 0,14 | 0,17 |
| Производственные помещения и здания | 0,12 | 0,17 | 0,21 |

Источник информации: <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Характеризовать ликвидность можно, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Применима следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

| Показатель ликвидности | Высокая | Средняя | Низкая |
|---------------------------------|---------|---------|--------|
| Примерный срок реализации, мес. | 1-2 | 3-6 | 7-18 |

Источник: Методические рекомендации "Оценка имущественных активов для целей залога", рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011);

<http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>
<http://www.arb.ru/site/docs/docs.php?doc=1286>

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки.

Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину срока экспозиции для объектов, аналогичных рассматриваемому.

- «Справочник расчетных корректировок для оценки недвижимости» СРД №20, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е.: время ликвидности торговой недвижимости РФ колеблется в пределах от 3 до 7 месяцев.



СРД-20, май 2017 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2007 - 2017 гг.

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

| № п/п | Наименование | Средние сроки экспозиции, мес. | | | | | май 2017 г. |
|-------|---------------------------|--------------------------------|---------|---------|-------------|----------------|-------------|
| | | 2007 г. | 2014 г. | 2015 г. | май 2016 г. | ноябрь 2016 г. | |
| | Помещения (здания) | | | | | | |
| 2 | Торговые | | | | | | |
| | Иркутск | 0,7...1,7 | | 2...3 | 4...8 | 4...6 | 3...5 |
| | Киров | 2...4 | | | 4...7 | 4...5 | 4...5 |
| | Москва | 0,3...4,8 | 2...7 | 3,5...8 | 4,5...9 | 4...8 | 3...7 |

Источник информации: СРД №20, М., НПЦПО, 2017, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

- «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРИЭЛТ»: среднее значение срока ликвидности (экспозиции) продажи на региональном рынке коммерческой недвижимости сегмент торгово-развлекательные объекты колеблется в пределах от 3 до 9 месяцев.



Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов).
- Нижняя граница выборки - объекты наименьшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты наибольшей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет: СтатРиЭлт на основе актуальных рыночных данных

| № | Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества) | Нижняя граница* | Верхняя граница** | Среднее значение, мес. |
|---------------------------|---|---------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Объекты общего назначения | | | | |
| 13 | Административные (офисные) помещения и здания | 4 | 8 | 6,5 |
| 14 | Коммунально-бытовые здания и помещения | 5 | 14 | 10 |
| 15 | Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации) | 4 | 10 | 7,5 |
| 16 | Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные) | 3 | 9 | 6,5 |
| 17 | Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов) | 3 | 8 | 6 |
| 18 | Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке | 5 | 13 | 9,5 |
| 19 | Придорожные гостиницы, мотели | 3 | 7 | 5,5 |
| 20 | Базы отдыха, санатории | 6 | 16 | 11,5 |
| 21 | Автосалоны (капитальные здания) | 7 | 13 | 11 |
| 22 | Автосервисные и авторемонтные здания и помещения | 3 | 8 | 6 |
| Дополнительные здания | | | | |
| 23 | Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения | по срокам зданий основного назначения | | |

Источник: <https://statrel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/903-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2017-goda>

Площадь объекта оценки – 6 801,9 кв. м. Поиск покупателя на подобные объекты осуществляется в период не менее 0,5-1 года.

Эксперты считают, что время мегапроектов прошло, и теперь инвесторы переориентируются на менее пафосные и масштабные ТЦ, ведь они смогут стать более ликвидными и быстрее окупятся.

«Небольшие микрорайонные торговые центры обладают для инвесторов и арендаторов целым рядом преимуществ. Затраты на такой объект будут меньше, а сроки окупаемости короче. Например, вложения в строительство микрорайонного центра площадью 5 тыс. кв. м сегодня составляют примерно 15 млн. дол. и окупаются около семи лет. В то же время для крупноформатных ТЦ этот срок составляет в среднем 7–11 лет.

Источник: <http://imspm.spb.ru/articles/271792.php>

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2016 году, продолжили оказывать свое воздействие и в начале 2017 года. Текущая политическая обстановка вместе с международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.
- В 2016 г. нисходящий тренд в российской экономике завершился, однако существенный экономический рост пока недостижим, экономика вошла в фазу стагнации. По итогам 2016 г. основные макроэкономические показатели несколько улучшились. В 2016 г. наблюдается замедление инфляции более, чем в 2 раза – годовая инфляция в России в 2016 г. составила 5,6% против 12,9% в 2015 г.
- Для Казани последние годы характерно размещение торговых центров местного (районного) значения, это стало своеобразным переходом от строительства крупных, региональных торговых кластеров («Мега-Икеа», «Парк-Хаус» и т.п.) и строительство специализированных торговых центров («Леруа-Мерлен» и т.п.)
- Земельные участки: вне зависимости от политической и экономической ситуации, инвестирование в недвижимость представляется рентабельным и перспективным. Инвестору, собирающему вкладывать денежные средства в земельные участки, важно определить, какие из них будут пользоваться наибольшим спросом. Главное условие: земля должна быть востребованной на рынке и реализоваться в максимально короткие сроки.
- Потенциальными покупателями Объекта могут выступать крупные российские и международные торговые сети и инвестиционные фонды. Срок экспозиции, с учетом масштабности, оценивается не менее 0,5-1 года. Ставка капитализации для объектов региональной торговой недвижимости в настоящее время составляет порядка 10-14%.
- Корректировки на торг для масштабных объектов региональной коммерческой недвижимости в текущей экономической ситуации могут достигать 20%.

Источник информации:

- <http://www.rview.ru/kazan.html>
- <http://www.rway-online.ru>
- <http://realnoevremya.ru/analytics/6567>
- <http://www.tatre.ru/price/index.htm>
- <http://prokazan.ru/business/view/70776/>
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:



- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - Оценка изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
- Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при

формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости. Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями. Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекта оценки.

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки. Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительными-техническими характеристиками зданий Объект может рассматриваться как *административно-торговое здание*.

8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений).

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Земельный участок расположен в Вахитовском районе г. Казани Республики Татарстан. Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов, но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Рассматриваемый земельный участок предназначен для застройки административно-торговыми зданиями.

Физическая возможность

Рассматриваемый, застроенный земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости показывает, что Казань - один из самых инвестиционно-привлекательных рынков для строительства коммерческой недвижимости. С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства торговых комплексов.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - под застройку зданием административно-торгового назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.

8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение объекта – торговое. В настоящее время помещения здания сдаются под торговлю и помещения свободного назначения.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемого здания, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для функционирования его в качестве коммерческого - торговое.

Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемый земельный участок с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектом административно-торгового назначения. Иными словами объект (земля+строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве торговых площадей.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие **основные выводы** относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: ***по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).***

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - использование в варианте здания административно-торгового назначения.

8.3. Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

8.3.1. Затратный подход

Затратный подход (*cost approach*) - 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 основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

8.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - 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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.3.3. Доходный подход

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доход, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

8.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма рыночной стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK} , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)],$$

где: V_{CA} – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
 V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
 V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
 AD – накопленный износ объекта оценки, %;
 Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;
 $НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

8.4.1.1. Расчёт рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость земельных участков и зданий, как правило, определяется на основе рыночной стоимости. Земельные участки и здания представляют собой отдельные активы, отдельно отражаемые в учете, даже если они приобретены в сочетании друг с другом. Срок службы зданий ограничен, и поэтому они являются амортизируемыми активами. Срок службы земельных участков не ограничен, следовательно, они являются не амортизируемыми активами. Увеличение стоимости земельного участка, на котором стоит здание, не влияет на определение амортизируемой стоимости этого здания. (МСФО 16, п.58)

Оценка рыночной стоимости земельных участков обычно проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

В рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную стоимость земельного участка при помощи метода выделения.

Методика расчета рыночной стоимости права пользования земельным участком методом выделения

Стоимость земельного участка без улучшений (V_L) определяется через разность рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса и общих затрат инвестора на возведение объекта:

$$V_L = V_o - V_b,$$

где V_L - стоимость земельного участка без улучшений;
 V_o - рыночная стоимость земельно-имущественного комплекса;
 V_b - общие затраты потенциального Инвестора на возведение объекта недвижимости (или, как вариант, на его ремонт/реконструкцию).

Для определения стоимости (V_o) на начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

Определение стоимости единого объекта недвижимости «земля+строение» (V_o) Оценщик проводит методом сравнительного и доходного подхода.

Методика расчета и расчет рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом приведена в р. 8.4.3.

Расчет затрат на замещение с учетом накопленного износа см. в р. 8.4.1.2-8.4.1.5. (при расчете стоимости Объекта затратным подходом).

Данные, необходимые для расчета, представлены в таблице:

Расчет рыночной стоимости земельного участка в составе Объекта оценки

Таблица 8.4.1.1

| Рыночная стоимость имущественно-земельного комплекса | Рыночная стоимость без учета НДС, руб. | Стоимость замещения | Рыночная стоимость без учета НДС, руб. | Земельный участок | Рыночная стоимость земельного участка |
|--|--|--|--|--|---------------------------------------|
| в рамках доходного подхода | 93 027 417 | Затраты на замещение здания, общей суммарной площадью 6801,9 кв.м. (СНС за вычетом износа) | 73 639 989 | Земельный участок, выделенный для эксплуатации | 19 387 427 |

**Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)*

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: г. Казань, ул. Бурхана Шахиди, д. 17, по состоянию на 10 августа 2017 года с учетом округления, составляет:

Рыночная стоимость земельного участка, общей площадью 2 773,0 кв. м

| Рыночная стоимость, руб. | |
|--|------------|
| Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 2773,0 кв.м, кадастровый №16:50:011815:18, руб. | 19 387 427 |

8.4.1.2. Определение затрат на замещение

Для определения затрат на воспроизводство или замещение объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих **методов**:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема (емкости);
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади, на 1 м³ объема объекта недвижимости или др. измеритель). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта оценки.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки. Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Структура затрат на новое строительство объекта оценки

Таблица 8.4.1.2.

| № п/п | Виды затрат |
|--|--|
| 1 | Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР)) |
| 2 | Прибыль предпринимателя |
| 3 | Средства на покрытие затрат по уплате НДС (18%) – в настоящей оценке учитывается |
| Затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода | |

Источник: методическая литература

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$СЗ=СС+ПП+НДС$, где:

- $СС$ – сметная стоимость строительства;
- $ПП$ – прибыль предпринимателя (застройщика);
- $НДС$ – налог на добавленную стоимость.

При использовании сборников серии «Справочник оценщика» в рамках затратного подхода стоимость воспроизводства/замещения определялась по формуле:

$$Св=(С_{баз}+SDC) \times K \times N \times ДКИ \times K_{предп} \times K_{ндс},$$

где:

- $Св$ - стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
- $С_{баз}$ - справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости по состоянию на дату, указанную в справочнике;
- SDC - итоговая поправка по первой группе поправок, выраженная в руб. на 1 единицу измерения объекта недвижимости;
- K - общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- N - количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и др.);
- $ДКИ$ - коэффициент учёта дополнительных косвенных издержек (затраты на инженерное обеспечение);
- $K_{предп}$ - коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
- $K_{ндс}$ - коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

При выборе аналога-объекта оценки в справочном сборнике необходимо учесть качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также класс конструктивных систем.

Классы конструктивных систем зданий и сооружений

Таблица 8.4.1.3.

| Основной материал ограждающих конструкций | Основной материал несущих конструкций | Класс конструктивной системы |
|--|---|------------------------------|
| Здания | | |
| Кирпич | Железобетон и сталь | КС-1 |
| | Древесина | КС-2 |
| Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки | Железобетон, сталь | КС-1а |
| Железобетон | Железобетон в каркасных системах | КС-3 |
| | Железобетон в бескаркасных системах | КС-4 |
| | Сталь | КС-5 |
| Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов | Железобетон, сталь | КС-6 |
| Древесина | Древесина и другие конструктивные материалы | КС-7 |
| Сооружения | | |
| С преимущественным применением: | | |
| Нерудных и бетона | | КС-8 |
| Монолитного железобетона | | КС-9 |
| Сборного железобетона | | КС-10 |
| Конструкционной стали | | КС-11 |
| Стальных труб | | КС-12 |
| Древесины | | КС-13 |
| Кабелей и проводов | | КС-14 |
| Объекты благоустройства прилегающей территории | | КС-15 |

Источник: КО – ИНВЕСТ «Укрупненные показатели стоимости строительства», Москва, 2014г. таблица 1.1.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения из имеющихся в Справочнике оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства «Общественные здания», М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г., типовых объектов в качестве аналога для оцениваемого здания рассматриваем следующие объекты (для торгово-офисной 71% и вспомогательно-бытовой 29% части):

| МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ | | | | | | | | | | | Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 4,5 | | КС-1 | | | | |
|--|--------|----------------------------------|--|---------|--------|-------------------------|--------|---------|--------------------|-----------------------|--|---|-----------------------------|------------------------------|---------------------|--|----------------|
| ОПИСАНИЕ: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Высота этажа до 4,5 м | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Остальные и описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | |
| ru03.08.000.0046 | | | | | | | | | | | от 38925 до 52875 | от 8650 до 11250 | Теплый | руб. на 1 м³ | 6 345 | | |
| ФУНДАМЕНТЫ | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНАЯ ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ | КРОВЛЯ | ПРОЕМЫ | ЛЕСТНИЦА БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВНОЕ | ОСОБЫЕ ТЕПЛЫЕ ПЛОСКОСТИ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| 601,24 | | 332,24 | 135,21 | 1967,64 | 331,08 | | 40,50 | 1082,70 | 158,32 | 125,35 | | 598,28 | 75,51 | 636,61 | 37,65 | 162,62 | 6344,92 |
| 70,42% | | 5,24% | 2,13% | 31,01% | 5,22% | | 0,64% | 17,06% | 2,50% | 1,98% | | 9,43% | 1,19% | 10,03% | 0,59% | 2,56% | 100,00% |
| БЫТОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ | | | | | | | | | | | Этажность: 3 / 4 • Высота, м: 4,4 | | КС-1 | | | | |
| ОПИСАНИЕ: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Количество этажей: от 3 до 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные / естественный камень / бетонные блоки / железобетонные | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КРОВЛЯ — Железная, асбестоцементная и черепичная | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ПОЛЫ — Деревянные | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | | | | | | | | | | ОБЪЕМ, м³ | ПЛОЩАДЬ, м² | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ | | |
| ru03.06.000.0025 | | | | | | | | | | | *до 20000 | | Теплый | руб. на 1 м³ | 5 089 | | |
| ФУНДАМЕНТЫ | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШНАЯ ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ | КРОВЛЯ | ПРОЕМЫ | ЛЕСТНИЦА БАЛКОНЫ ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВНОЕ | ОСОБЫЕ ТЕПЛЫЕ ПЛОСКОСТИ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СРЕДСТВА ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| 255,96 | | 1423,20 | | 760,98 | 204,76 | | 508,65 | 457,46 | 255,96 | | 153,57 | 603,77 | 106,00 | 292,62 | 65,71 | 5088,66 | |
| 5,03% | | 27,97% | | 14,95% | 4,02% | | 10,00% | 8,99% | 5,03% | | 3,02% | 11,87% | 2,08% | 5,75% | 1,29% | 100,00% | |

© КО-ИНВЕСТ 2016

291

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода Справочника – это индекс перехода к ценам от 01.01.2016 г. года на октябрь 2016 года.

$$C_k = (C_c + SDC) \times K,$$

где C_c – справочный показатель стоимости;

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях;

K – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода Справочника – это индекс перехода от цен 01.01.2016 г. к ценам на август 2017 года.

SDC – сумма поправок, выраженная в рублях:

на отсутствие части наружных стен

на различие в высоте этажа

на различие в количестве перегородок

наличие подвала

на наличие фонарей

на учет особенностей работ

на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов

на различие в конструктивных решениях:

кровли

наружных стен

перегородок

полов

заполнения проемов

отделка

- проектом строительства не предусмотрено отсутствие части наружных стен в здании.

- Корректировка на различие в высоте этажа не вводилась, так как высота этажа объекта-аналога соответствует высоте этажа оцениваемого здания;
- Корректировка на различие в количестве перегородок не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на наличие подвалов не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на учет специальных работ и оборудования не вводилась, так как различий на данный параметр между объектами-аналогами и оцениваемым объектом не выявлено.
- Корректировка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов не вводилась по причине отсутствия различий на данный параметр оцениваемых объектов и объектов-аналогов;
- Корректировка на различие в конструктивных решениях не вводилась, так как конструктивная схема оцениваемых объектов соответствует конструктивной схеме объектов-аналогов.
- Корректировка на уровень отделки не вводилась по причине отсутствия различий на данный параметр оцениваемых объектов и объектов-аналогов;

К – произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

на различие в объеме здания

на различие в климате

на сейсмичность

на величину проч. и непредвиденных затрат

на региональное различие в уровне цен

на зональное различие в уровне цен

на изменение цен после издания справочника

по учету налога на добавленную стоимость

- Корректировка на различие в площади (объеме) здания.

Поправка на разницу в площади/объеме (S/V , кв.м) между оцениваемым зданием (S/V_o) и ближайшим параметром из справочника ($S/V_{спр}$) определяется с помощью табл. 1.5 стр.16 справочника КО-Инвест «Общественные здания» 2016 год.

$$K_s = \frac{S_o}{S_a}, \text{ (либо } V \text{) где:}$$

S_o/V – площадь(объем) оцениваемого здания, кв.м;

S_a/V – площадь (объем) здания-аналога, кв.м.

| на разницу в объеме | | на разницу в площади | |
|---------------------|-------|----------------------|-------|
| $V_o/V_{спр}$ | K_o | $S_o/S_{спр}$ | K_o |
| 0,29 – 0,10 | 1,22 | 0,49 – 0,25 | 1,2 |
| 0,49 – 0,30 | 1,2 | 0,86 – 0,50 | 1,1 |
| 0,71 – 0,50 | 1,16 | 0,85 – 1,15 | 1 |
| 0,70 – 1,30 | 1 | 1,16 – 1,50 | 0,95 |
| 1,31 – 2,00 | 0,87 | 1,50 – 2,00 | 0,93 |

Источник: КО-Инвест «Общественные здания», 2014

- Корректировка на сейсмичность не вводилась, так как конструктивная схема оцениваемых объектов соответствует конструктивной схеме объектов-аналогов.
- Корректировка на величину прочих и не предвиденных затрат не вводилась, так как конструктивная схема оцениваемых объектов соответствует конструктивной схеме объектов-аналогов.
- Корректировка на региональное изменение цен после создания Справочника. Удельный показатель стоимости строительства объектов-аналогов приведен в уровне цен Московской области. Строительство оцениваемого объекта производится на территории Республики Татарстан. Корректировка на региональное различие в уровне

цен вводилась на основании Сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», 2016 г. При определении стоимости замещения зданий Оценщиком были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2016 г., а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Индекс изменения цен принят в соответствии с разделом 2.2.3 сборника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», Москва, выпуск 99, апрель 2017 г. (региональный коэффициент учтен). Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с 01.01.2016г. по 01.04.2017г. для класса К-1 составил 0,969.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

53

на 01.04.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблица 8.2.1

2

Строительно-монтажные работы

| Экономические районы, края, области | ЗДАНИЯ | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------------------------|--------------|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------|--|--------------|--------------|
| | с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: | | | | | | | | | |
| | кирпича | крупно-форматный керамический кирпич | кирпича | железобетона | панелей "сэндвич" | антисептированных конструкций | панелей "сэндвич" | древесины | | |
| | железобетона и стали | железобетона и стали | древесины | железобетона в бескаркасных системах | стали в каркасных системах | железобетона и стали | железобетона и стали | летние стальные тонкостенные конструкции | древесины | |
| Класс конструктивных систем | | | | | | | | | | |
| К-1 К-1А К-2 К-3 К-4 К-5 К-6 К-6А К-6Б К-7 | | | | | | | | | | |
| Поволжский район | | | | | | | | | | |
| Республика Калмыкия | 0,889 | 0,773 | 0,793 | 0,925 | 0,763 | 0,769 | 0,798 | 0,854 | 0,755 | 0,862 |
| Республика Татарстан | 0,903 | 0,936 | 1,000 | 0,852 | 0,965 | 0,961 | 1,006 | 0,989 | 0,985 | 0,965 |
| Иркутская область | 0,869 | 0,837 | 0,831 | 0,834 | 0,847 | 0,808 | 0,806 | 0,890 | 0,903 | 0,908 |
| Волгоградская область | 0,945 | 0,865 | 0,990 | 0,850 | 0,912 | 0,916 | 0,959 | 0,939 | 0,961 | 0,967 |
| Пензенская область | 0,970 | 0,914 | 0,965 | 0,814 | 0,922 | 0,944 | 0,953 | 0,953 | 0,938 | 0,939 |
| Самарская область | 0,822 | 0,796 | 0,736 | 1,044 | 0,794 | 0,800 | 0,830 | 0,825 | 0,822 | 0,829 |
| Саратовская область | 0,919 | 0,844 | 0,853 | 1,122 | 0,831 | 0,835 | 0,885 | 0,879 | 0,826 | 0,855 |
| Ульяновская область | 0,900 | 0,839 | 0,857 | 0,885 | 0,853 | 0,853 | 0,901 | 0,907 | 0,911 | 0,902 |

Выпуск 99 • апрель 2017

© КО-ИНВЕСТ 2017

Коэффициент перехода к ценам июня 2017г составляет: $7,851/8,142=0,9643$. (максимально доступная статистика)

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

| БЕЗ НДС | | | |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Дата введения сметных цен, период | Поволжский район | | |
| | Республика Калмыкия | Республика Татарстан | Астраханская область |
| 2017 г. | | | |
| 1-й кв. | 9,523 | 8,142 | 9,030 |
| январь | 9,513 | 8,182 | 8,981 |
| февраль | 9,528 | 8,153 | 9,032 |
| март | 9,528 | 8,090 | 9,076 |
| 2-й кв. | | | |
| 3-й кв. | | | |
| 4-й кв. | | | |
| 2017 г. ПРОГНОЗ | | | |
| апрель | 9,541 | 8,010 | 9,179 |
| май | 9,554 | 7,930 | 9,263 |
| июнь | 9,567 | 7,851 | 9,366 |

45

2

Строительно-монтажные работы

Численное значение и перечень прочих поправочных коэффициентов для объекта оценки согласно Рекомендациям Справочника оценщика, М., КО-ИНВЕСТ, 2016 г., а также результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки как нового (по гл. 1-12 СМР) представлены в таблице 8.4.1.5:

Сметная стоимость строительства

| Наименование показателей и поправок | Величина показателей и поправок |
|--|---------------------------------|
| Справочный показатель стоимости средневзвешенный, руб./куб.м. (Сс) | 5 980,70 |
| Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC) | |
| на отличия в объемно-планировочных решениях | 0 |
| на различие в конструктивных решениях | 0 |
| на отличия в решениях инженерных систем | 0 |
| Итого с учетом корректировок по 1 гр. | 5 980,70 |
| Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах | |
| на различие в объеме здания | 0,87 |
| на различие в климате | 1 |
| на сейсмичность | 1 |
| на величину проч. и непредвиденных затрат | 1 |
| на региональное различие в уровне цен на 01.04.2017г. | 0,969 |
| на зональное различие в уровне цен | 1 |
| на изменение цен после издания справочника на июнь 2017г | 0,9643 |
| по учету налога на добавленную стоимость | 1 |
| Итого по 2 гр. (К) | 0,813 |
| Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К) | 4 862 |
| Строительный объем Объекта оценки (V), куб. м. | 30 988,00 |
| Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб. | 150 654 643 |

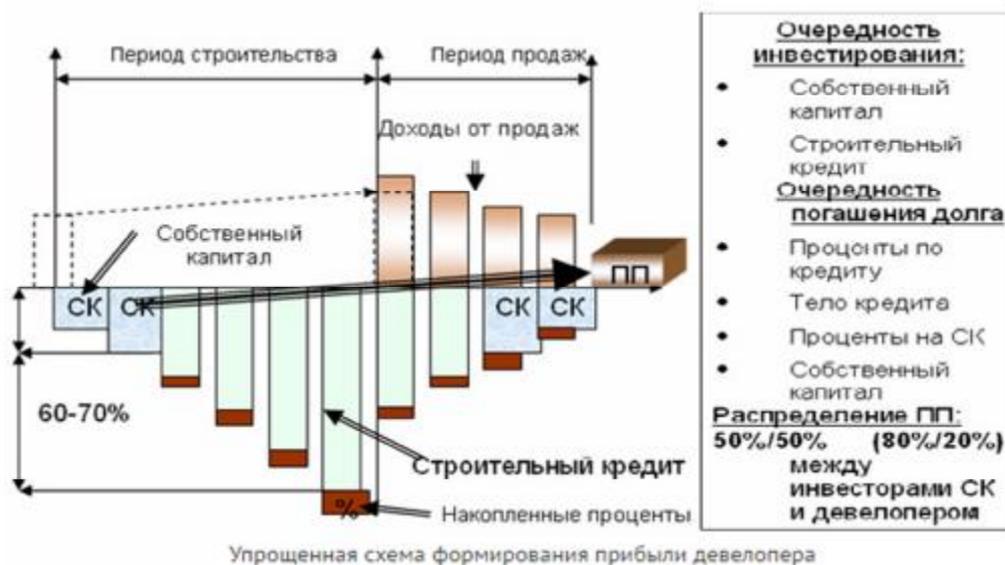
8.4.1.3. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (*Profit*) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов:

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ).$$

Понятие «прибыли предпринимателя»:

- Тарасевич Е.И.: «Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использования своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации». (Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997)
- Озеров Е.С. Прибыль предпринимателя – «общая прибыль девелопера и кредитора» (Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Из-во «МКС», 2007)
- Грибовский С.В. «Прибыль предпринимателя – разность между ценой продажи актива и затратами на его создание либо приобретение и модернизацию. Отражает рыночно обоснованную премию за организацию и реализацию доходного проекта» Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.- СПб.: Питер, 2001
- «Прибыль предпринимателя в затратном подходе следует определить как часть рыночной стоимости здания, представляющую собой вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости. В общем случае прибыль предпринимателя следует определить как процент на капитал, используемый предпринимателем для получения прибыли» Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009г.- 432 с.

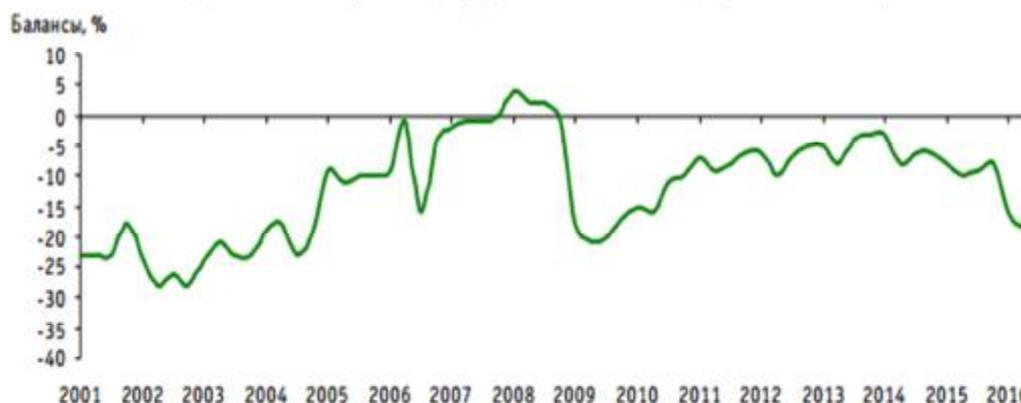


Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-mn14.html>

Исходя из обобщенных мнений руководителей строительных организаций, участвовавших в очередном опросе Росстата, во II квартале 2016 г. в строительной отрасли наблюдалось дальнейшее ухудшение состояния делового климата. В первую очередь об этом свидетельствует продолжающееся снижение значения основного результирующего индикатора исследования – сезонно скорректированного индекса предпринимательской уверенности (ИПУ) в строительстве.

Деловой климат в строительстве во II квартале 2016 года

Динамика индекса предпринимательской уверенности в строительстве (ИПУ)



Источник: https://issek.hse.ru/data/2016/07/05/1116679434/DK_Stroitelstvo_2kv_2016.pdf

Основной причиной, оказавшей негативное влияние на состояние делового климата в отрасли во II квартале 2016 г., было существенное сокращение спроса на строительномонтажные работы. Среди факторов, лимитирующих строительную деятельность, традиционно лидируют «высокий уровень налогообложения», «высокая стоимость строительных материалов и оборудования», «неплатежеспособность заказчиков» и «недостаток заказов».

Ключевые показатели деятельности обследованных строительных организаций во II квартале

Динамика оценок предпринимателями изменений основных показателей
деятельности строительных организаций
Балансы, %

| | 2015 | 2016 | |
|--|------------|-----------|------------|
| | II квартал | I квартал | II квартал |
| Индекс предпринимательской уверенности | -10 | -16 | -19 |
| Число заключенных договоров | -8 | -11 | -14 |
| Физический объем работ | -4 | -11 | -14 |
| Численность занятых | -16 | -16 | -18 |
| Цены на строительные-монтажные работы | +53 | +54 | +48 |
| Цены на строительные материалы | +79 | +80 | +77 |
| Обеспеченность собственными финансовыми ресурсами | -15 | -13 | -13 |
| Обеспеченность кредитными и заемными финансовыми ресурсами | -11 | -4 | -6 |
| Прибыль | +13 | 0 | +4 |

Источник: https://issek.hse.ru/data/2016/07/05/1116679434/DK_Stroitelstvo_2kv_2016.pdf

Анализируя данные 2016г., средний показатель рентабельности строительной отрасли принят к расчету в рамках затратного подхода в размере 4%.

Расчет затрат на замещение объекта оценки, с учетом прибыли предпринимателя, представлен в табл. 8.4.1.6.

Таблица 8.4.1.6

| Наименование показателей | Значение показателей |
|--|----------------------|
| Затраты на замещение, руб. | 150 654 643 |
| Прибыль предпринимателя | 6 026 186 |
| Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб. | 156 680 828 |

8.4.1.4. Определение величины накопленного износа

Величина накопленного износа определена в разделе 8.4.2.

8.4.1.5. Заключение о рыночной стоимости объектов оценки на основе затратного подхода

| Параметр | Значение |
|--|--------------------|
| Затраты на замещение, руб. | 150 654 643 |
| Прибыль предпринимателя, руб. | 6 026 186 |
| Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб. | 156 680 828 |
| Накопленный износ, руб. | 83 040 839 |
| Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа, руб. | 73 639 989 |
| Налог на добавленную стоимость, (18%) | 13 255 198 |
| Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, накопленного износа и НДС, руб. | 86 895 187 |
| Рыночная стоимость земельного участка 2773 кв.м, руб. | 19 387 427 |
| Рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода, руб. | 106 282 615 |

Рыночная стоимость представленных к оценке объектов недвижимости расположенных по адресу: г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д.17, полученная на основе применения затратного подхода, по состоянию на 10 августа 2017 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

| Объекты оценки | Рыночная стоимость в рамках затратного подхода с учетом НДС (18%), руб. |
|---|---|
| Административно-торговое здание общей площадью 6801,9 кв. м., в т.ч. | 106 282 615 |
| - здание, общей площадью 6801,9 кв. м | 86 895 187 |
| - земельный участок 2773,0 кв. м | 19 387 427 |

8.4.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

8.4.2.1. Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K a_i \times V_{PCi},$$

где V_{PC} - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - Количество аналогов
 V_{PCi} - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 a_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K a_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где P_i - цена i -го объекта-аналога;
 N - Количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} - значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения. В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

| Основные элементы сравнения | Базовые элементы сравнения |
|----------------------------------|---|
| Качество прав | Обременение договорами аренды |
| | Сервитуты и общественные обременения |
| | Качество права на земельный участок в составе объекта |
| Условия финансирования | Льготное кредитование продавцом покупателя |
| | Платеж эквивалентом денежных средств |
| Особые условия | Наличие финансового давления на сделку |
| | Обещание субсидий или льгот на развитие |
| Условия рынка | Изменение цен во времени |
| | Отличие цены предложения от цены сделки |
| Местоположение | Престижность района |
| | Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения |
| | Качество окружения (рекреация и экология) |
| | Доступность объекта (транспортная, пешеходная) |
| Физические характеристики | Характеристики земельного участка |
| | Размеры и материалы строений |
| | Износ и потребность в ремонте строений |
| | Состояние окружающей застройки |
| Экономические характеристики | Возможности ресурсосбережения |
| | Соответствие объекта принципу ННЭИ |
| Сервис и дополнительные элементы | Обеспеченность связью и коммунальными услугами |
| | Наличие парковки или гаража |
| | Состояние системы безопасности |
| | Наличие оборудования для бизнеса |
| | Наличие отдельного входа |
| | Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе ОСЗ |

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади здания.

8.4.2.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в августе 2017 года (либо актуальных на дату оценки), описание которых представлено в *табл. 8.4.2.1.*

Описание объектов-аналогов

| № n/n | Местоположение | Цена, руб. | Общая площадь, кв. м | Описание объекта-аналога |
|----------|--|-------------|----------------------------|--|
| 1 | <p>Республика Татарстан, г. Казань, район Советский, ул. Р.Зорге, д. 66.</p>  | 121 130 000 | 4 876,0 | <p>Продаётся 2-х этажное здание общей площадью 4 876 кв.м., на земельном участке пл. 11 749 кв.м. Помещения на сегодняшний день используются как торгово-офисные, сервисные, ПСН и приносят достойный стабильный доход. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под рыночный комплекс №7, общая площадь 11749 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:160301:83. Дата предложения: актуально на август 2017 г. Источник https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-181479640 8 (927) 634- 00-10 Компания: LotRf</p> |
| 2 | <p>Республика Татарстан, Казань, Московский район, Восстания</p>  | 140 000 000 | 4 963,0 | <p>Продаётся здание бывшего дилерского центра площадью 4963 кв. м. на участке 11520 кв.м. Здание подключено ко всем коммуникациям и готово для оперативного запуска и ведения бизнеса, так же его можно реформировать под торгово-складской комплекс. Выполнен современный ремонт. Здание находится на первой линии ул. Восстания и имеет отличные подъездные пути. Вся территория заасфальтирована, оборудована воротами и шлагбаумами. Здание и земельный участок в собственности. Дата предложения: актуально на август 2017 г. Источник https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-184474061 8 (927) 479-43-62 Федеральная риэлторская компания ЭТАЖИ</p> |
| 3 | <p>Республика Татарстан, Казань, район Московский, ул. Рахимова д.8 к.19</p>  | 45 000 000 | 1 754,0 | <p>Продается Бизнес Центр «Левченко», расположенный по ул. Рахимова д.8 к.19, Московского района г. Казани. Здание общей площадью 1754 кв.м. расположено на первой линии оживленной автомагистрали города. Имеется большой благоустроенный паркинг перед зданием и просторный внутренний двор со складами контейнерного типа. Высокие потолки, большие окна, широкие коридоры делают привлекательным здание для размещения офиса крупной компании, проектной организации, медицинского учреждения и т.п. В данный момент 70-80% площадей сдано в аренду, что привлекательно при покупке с целью организации арендного бизнеса. Дата предложения: актуально на август 2017 г. Источник https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-171542197 8 (843) 221-67-89 АН МЕГАЛИТ</p> |

8.4.2.3. Расчет рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Таблица 8.4.2.2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, в рамках сравнительного подхода

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|--|-----------|--|--|---|---|
| Цена продажи (предложения) | Руб. | ? | 121 130 000 | 140 000 000 | 45 000 000 |
| Общая площадь помещений | Кв.м. | 6801,9 | 4 876,0 | 4 963,0 | 1 754,0 |
| Цена за единицу площади объекта | руб./кв.м | | 24 842 | 28 209 | 25 656 |
| 1. Качество прав | | | | | |
| 1.1. Обременение | | обременения не зарегистрированы | | | |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 1.2. Особые условия продажи | | Особые условия продажи не зарегистрированы | | | |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб.кв.м | | 24 842 | 28 209 | 25 656 |
| 2. Условия рынка | | | | | |
| 2.1. Изменение цен во времени | | 10 августа 2017г. | Актуально на август 2017 г. | Актуально на август 2017 г. | Актуально на август 2017 г. |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб.кв.м | | 24 842 | 28 209 | 25 656 |
| Отличие цены предложения от цены сделки* | | | Возможно уторговывание | Возможно уторговывание | Возможно уторговывание |
| Корректировка, % | | | -17,7% | -17,7% | -17,7% |
| Скорректированная цена | руб..кв.м | | 20 395 | 23 159 | 21 063 |
| 3. Местоположение | | | | | |
| 3.1. Престижность района | | г. Казань, Вахитовский р-н, вблизи центра города | г. Казань, Советский р-н, вблизи центра города | г. Казань, Московский р-н, вблизи центра города | г. Казань, Московский р-н, вблизи центра города |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 3.2. Визуализация | | 1-я линия домов | 1-я линия домов | 1-я линия домов | 1-я линия домов |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 3.3. Окружение объекта | | Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости. | | | |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 4. Физические характеристики | | | | | |
| 4.1. Общая площадь помещений | | 6801,9 | 4 876,00 | 4 963,00 | 1 754,00 |
| Корректировка, % | | | -6% | -5% | -17% |
| 4.2. Структура площадей | | Торгово-офисные 71%, вспомогательные 21% | Торгово-офисные | Торгово-офисные | Торгово-офисные |
| Корректировка, % | | | -9% | -9% | -9% |
| 4.3. Техническое состояние здания | | Хорошее, не требует ремонта | Реконструированное здание, не требует ремонта | Реконструированное здание, не требует ремонта | Реконструированное здание, не требует ремонта |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 4.4. Состояние отделки | | Хорошее, не требует ремонта | Хорошее, не требует ремонта | Хорошее, не требует ремонта | Хорошее, не требует ремонта |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|--|-------------------|---|---|------------------------------|------------------------------|
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 4.5. Состояние инженерного оборудования | | Хорошее, не требует ремонта | Хорошее, не требует ремонта | Хорошее, не требует ремонта | Хорошее, не требует ремонта |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 5. Экономические характеристики | | | | | |
| 5.1. Соответствие объекта НЭИ | | Соответствует принципу НЭИ- торгово-административное. | | | |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 6. Дополнительные характеристики | | | | | |
| 6.1. Телекоммуникации | | ГТС, интернет | ГТС, интернет | ГТС, интернет | ГТС, интернет |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 6.2. Обеспеченность коммунальными услугами | | Все коммуникации центральные | Все коммуникации центральные | Все коммуникации центральные | Все коммуникации центральные |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 6.3. Наличие парковки | | Выделенная парковка | Выделенная парковка | Выделенная парковка | Выделенная парковка |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| Выводы | | | | | |
| Общая чистая коррекция, % | | | -15% | -14% | -26% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | | 17 418 | 19 824 | 15 671 |
| Общая валовая коррекция, % | | | 15% | 14% | 26% |
| Коэффициенты весомости | | | 0,3663 | 0,3681 | 0,2656 |
| Коэффициент вариации | | 11,82%* | <i>Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда</i> | | |
| Средневзвешенная цена за единицу площади с НДС(18%) | руб./ кв.м | | 17 840 | | |
| Рыночная стоимость объекта с учетом НДС(18%) | руб. | | 121 343 785 | | |
| Рыночная стоимость земельного участка в составе комплекса | руб. | | 2 773 | | |
| Рыночная стоимость объекта с учетом НДС(18%), без учета з/у | руб. | | 121 341 012 | | |

*Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

Анализ рыночных сделок и предложений в г. Казань показал, что основное влияние на стоимостные характеристики объектов-аналогов оказывают тип недвижимости, местоположение в городе, состояние помещений (уровень отделки и инженерного обеспечения), масштаб и ряд других параметров. В рамках оценки Объекта с применением сравнительного подхода использованы следующие параметры сопоставления:

- изменение цен во времени (дата выставления на торги);
- тип информации (предложение или сделка) – т.е. уторгование (отличие цены предложения от цены сделки);
- местоположение в городе (престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная, пешеходная));
- тип объекта;
- класс зданий (новое строительство или «старый» фонд, презентабельность).
- состояние внутренней отделки и инженерного обеспечения;
- масштаб (общая площадь)
- индивидуальные корректировки

По прочим параметрам сопоставления, Объект оценки и объекты-аналоги примерно сопоставимы и корректировки по ним не применялись.

Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и по объектам-аналогам, и по рассматриваемому объекту передаются права собственности.

Обременение

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном. В данном случае у некоторых объектов заявлены договора долгосрочной/краткосрочной аренды. Принимается допущение, что контрактная арендная ставка соответствует рыночным условиям.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Условия совершения сделки - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами.

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного срока экспозиции при условии изменения цен на рынке недвижимости.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где ΔV_c – относительная корректировка на время продажи, %;
 V_1^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден.ед/кв.м;
 V_2^a – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/кв.м.

Дата предложения объектов-аналогов актуальна дате проведения оценки, поэтому величина корректировки равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Корректировка на тип информации представляет собой поправку на торг для цен предложения. Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, выставленные на свободную продажу. Анализ текущей рыночной ситуации показал, что рынок крупномасштабных объектов региональной торгово-офисной недвижимости в настоящее время неактивен.

Величина уторгования для всех Аналогов принята в размере по (-17,7%) каждому (см. раздел 7. Анализ рынка).

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение является одним из главных ценообразующих факторов при определении стоимости объекта недвижимости. К характеристикам местоположения относятся помимо адреса: тип здания, тип помещения, наличие отдельного входа, этаж расположения и т.д. Все представленные объекты-аналоги располагаются в крупномасштабных ТРЦ современной постройки, располагают современным уровнем отделки и оснащенности. В ходе анализа рынка и консультирования с экспертами агентств недвижимости не было выявлено сильных расхождений по фактору типа помещения и типа здания. Анализ рынков продаж помещений торгового назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- престижность района;
- близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения;
- доступность объекта (транспортная и пешеходная),

Краткая характеристика районов Казани представлена ниже:



| № | Район | Население, тыс. чел. | Площадь, га | Описание |
|---|----------------|----------------------|-------------|--|
| 1 | Августовский | 111,2 | 3 891 | Занимает северную часть города, включая жилые кварталы-микрорайоны и несколько периферийных поселков. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолетный, авиационный и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году. |
| 2 | Башкирский | 83,0 | 2 552 | Занимает центральную часть города. Территория современного Башкирского района включает в себя исторический центр Казани. 409 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1973 году (на территории, бывшей районом тогда в 1942-1950 гг.). |
| 3 | Кировский | 108,2 | 10 679 | Занимает западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона, а также крупный поселок-эксплат Юдино и несколько других поселков. Образован в 1920 году. |
| 4 | Московский | 150,1 | 3 851 | Занимает центрально-северо-западную часть города Казани, началось от исторических Козьей и Килгической слобод, появившихся в XVII веке и дошед до микрорайона Жилплощадка у троллейного завода Казаньоргтех. Образован в 1973 году. |
| 5 | Ново-Савинский | 205,4 | 2 000 | Занимает центрально-северо-восточную часть г. Казани. Это самый плеточноселенный район города. Большая часть района является самым крупным в городе "опалыным" районом Новое Савиново (в обиходе - квартал). В южной части района на значительной территории реки Казанка района ведется строительство жилого района Миллениум-Сити-Сити. Образован в 1994 году. |
| 6 | Привольский | 219,9 | 11 577 | Занимает южную часть города Казани. На территории Привольского района расположены крупный "опалыный" район Горки (восточная часть района), несколько поселков, множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1920 году. |
| 7 | Советский | 272,3 | 7 687 | Занимает северо-восточную и восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет крупный "опалыный" район Азино (юго-восточная часть района), жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арохих полях, территории микрорайонов Танкгород, А.Лулуя (в обиходе - Адаляк), Казань-ЮИ вес (бывший Валетный), крупный поселок-эксплат Дербинки и несколько других периферийных поселков, в т.ч. включенные в городскую черту Казани недавно (в 1993 и 2004 гг.). Образован в 1934 году. |

Т.е. все аналоги находятся в центральных частях административных районах г. Казани, корректировка 0%.

Расположение относительно основных транспортных магистралей: известно, что расположение коммерческой недвижимости на 1-й линии домов по оси центральных магистралей города существенно повышает ее стоимость. В данном случае все Аналоги расположены на 1-й линии домов, имеют хорошие видовые характеристики, удобный выезд на магистрали города с 2-х сторонним движением, корректировка отсутствует.

| Наименование коэффициента | Цена | | |
|---|---------|------------------------|------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Расположение относительно красной линии | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,79 | 0,77 | 0,80 |

«Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (стр. 111, табл. 8.1.2)

Удобство транспортного сообщения: объект оценки и объекты-аналоги №1 -№3 имеют хорошую пешеходную доступность от ст. метрополитена, не более 5-8 минут, к зданиям подходит разветвленная сеть общественного транспорта.

Справочник «РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА №7, табл. 1.4.3., стр. 17», предлагает следующий диапазон корректировок в зависимости удаленности от станций метрополитена для коммерческого сегмента рынка недвижимости:

| Параметры | Надбавка, % | Скидка, % |
|------------------------------------|-------------|-----------|
| Расстояние до метро: | | |
| - менее 10 мин пешком | 1-3 | - |
| - более 15 мин пешком | - | 2-3 |
| - 6-10 остановок на транспорте | - | 5-7 |
| - более 10 остановок на транспорте | - | 7-8 |

Справочник «РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА №7, табл. 1.4.3., стр. 17»

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта.

Объекты коммерческой недвижимости с меньшей площадью обладают большей инвестиционной привлекательностью, в первую очередь из-за того, что крупномасштабные объекты требуют значительных финансовых вложений. В данном случае, в связи с увеличением периода экспозиции после кризиса и боязни Продавца в снижении ликвидности имущества, предполагается, что наиболее вероятный сценарий продажи зданий в составе оцениваемого комплекса будет состоять в реализации площадей наиболее «ходового» сегмента рынка.

На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов существенно отличается от площади объектов оценки.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от общей площади объекта недвижимости ¹:

$$OC = 1857 - 90 * Ln\Pi, (K = 0,74); \text{где:}$$

OC – относительная рыночная стоимость;

П – общая площадь,

K – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{оц}}{OC_{ан}} \right) - 1; \text{ где:}$$

i – корректировка на общую площадь;

OC_{оц} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC_{ан} – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет представлен в следующей таблице.

Таблица 8.4.1.3

| Показатель | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Общая площадь объекта, кв.м | 6 801,9 | 4 876,0 | 4 963,0 | 1 754,0 |
| Относительная расчетная стоимость | 0,60 | 0,63 | 0,63 | 0,71 |
| Корректировка на общую площадь, % | | -6% | -5% | -17% |

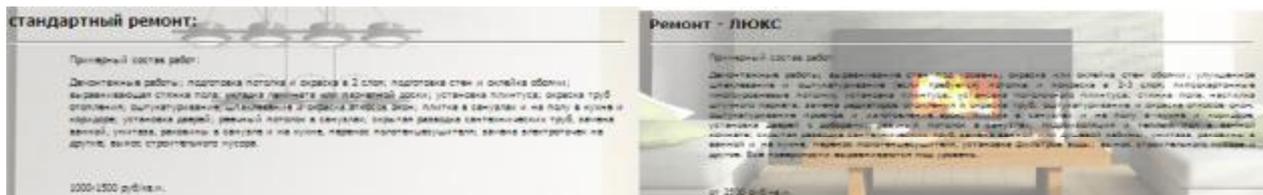
¹Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>

Техническое состояние здания.

В данном случае оцениваемое здание 2002 г.п. находится в хорошем состоянии и имеет нормативный физический износ 15% (см. раздел 6.4.2.). Все Аналоги являются зданиями современной постройки/либо недавней реконструкции. Корректировка на различие в параметре не требуется.

Качество отделки помещений.

К качеству отделки и эксплуатационных характеристик помещений предъявляются особые требования, они оказывают влияние на целевую сегментацию рынка аренды. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница между качеством отделки определяется по критерию «евроремонт», улучшенные характеристики облицовочных материалов при качественном ремонте, упрощенный вариант отделки и составляет от 3000 руб.кв.м.



<http://www.gutta-remont.ru/tseni> Компания «ГУТТА» г. Казань

Объект оценки и все подобранные аналоги имеют сопоставимое качество отделки.

Состав площадей

Наличие избытка вспомогательных помещений снижают стоимость недвижимости в среднем на 32%.

| Тип площади | | | |
|--|------|------|------|
| Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади | 0,68 | 0,50 | 0,88 |

«Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» под ред. Лейфер Л. А. и Гришина М.Д. (стр. 130)

В составе здания, по сведениям заказчика, вспомогательные площади составляют 29%, тогда величина понижающей корректировки составит: $0,29 \cdot 0,32 = -9\%$.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Телекоммуникации. У всех объектов имеется телефонная линия ГТС, интернет. Корректировка равна 0%.

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций. Все объекты оснащены необходимыми центральными инженерными сетями, состояние коммуникаций – хорошее, без корректировок.

Наличие парковки Наличие организованной или охраняемой парковки влияет на стоимость объектов недвижимости. Объект оценки имеет организованную парковку по фасаду здания, как и все аналоги, корректировка 0%.

8.4.2.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Рыночная стоимость представленного к оценке здания, общей площадью 6801,9 кв. м, без учета земельного участка площадью 2773,0 кв. м, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д.17, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 10 августа 2017 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

| Объект оценки | Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. | |
|--|--|---------------|
| | с учетом НДС (18%) | без учета НДС |
| Здание, общей площадью 6801,9 кв. м, без учета земельного участка 2773,0 кв. м | 121 341 012 | 102 831 366 |

8.4.3. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода

8.4.3.1. Методика доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле

$$V = \frac{NOI}{Ro}$$

где: NOI - чистый операционный доход;
 Ro - общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчёт общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

8.4.3.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

| Знак действия | Доходы и расходы |
|---------------|---|
| | Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе: |
| | контрактная годовая арендная плата (плановая аренда) |
| | скользящий доход |
| | рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда) |
| - | Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе: |
| | потери от незанятости |
| | потери при сборе арендной платы |
| + | Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости |
| = | Эффективный (действительный) валовой доход (EGI) |

| | |
|---|---|
| - | Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. ч.: |
| | условно-постоянные |
| | условно-переменные |
| | резерв на замещение |
| = | Чистый операционный доход (NOI) |

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользкий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (vacancy and losses V&L) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

Операционные расходы (*Operating Expense - OE*) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

| Структура и значения операционных расходов | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| Операционные расходы | Класс «А», руб./кв.м/год | Класс «В», руб./кв.м/год | Структура затрат, % |
| Расходы по уборке | 330–360 | 265–295 | 12% |
| Ремонт и обслуживание | 450–480 | 400–430 | 17% |
| Расходы на охрану | 290–320 | 245–275 | 11% |
| Административные расходы | 260–290 | 165–195 | 7% |
| Вознаграждение УК | 345–375 | 230–260 | 10% |
| Налоги | 1000–1300 | 550–580 | 24% ✓ |
| Страхование | 130–160 | 55–85 | 2% ✓ |
| Коммунальные расходы | 400–430 | 400–430 | 17% |
| Итого | 3300–3700 | 2300–2600 | 100% |

По данным УК BlackStone Keeping Company

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телефонов; автосервис для пользователей и др.)

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- ü *основные помещения, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;*
- ü *вспомогательные помещения, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами*
- ü *технические помещения, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.*

Учет фактически действующих договоров аренды с установленной величиной арендной ставки для расчета рыночной стоимости доходным подходом

Консолидированные сведения о поступаемых доходах и понесенных расходов по итогам 2016 года, представленные Заказчиком, отражены в *табл. 8.4.3.1*

Таблица 8.4.3.1

| Показатели* | ИТОГО 2016 |
|----------------|---------------|
| Выручка Итого: | 28 074 652,63 |
| Расходы Итого: | 12 931 038,14 |

*в связи с конфиденциальностью информации, Оценщик не приводит полный реестр Арендаторов с указанием коммерческих условий

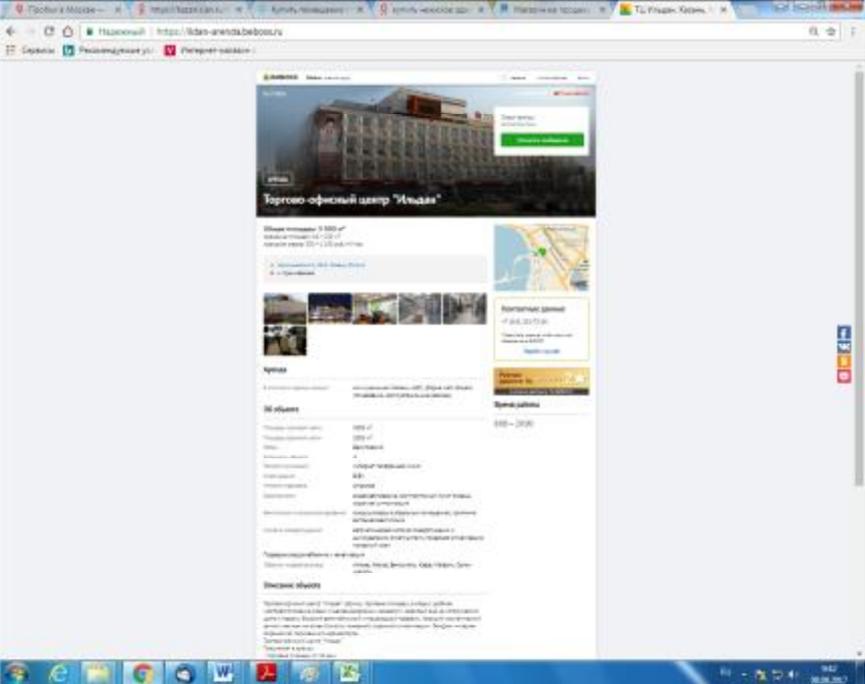
Таким образом. Средневзвешенная арендная ставка без учета НДС из расчета на 1 кв.м здания, составляет 4 127 руб./год. Для определения соответствия фактической (контрактной) арендной ставки среднерыночным величинам, использованы данные по аренде коммерческих помещений сопоставимых с оцениваемыми объектами по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т.е.

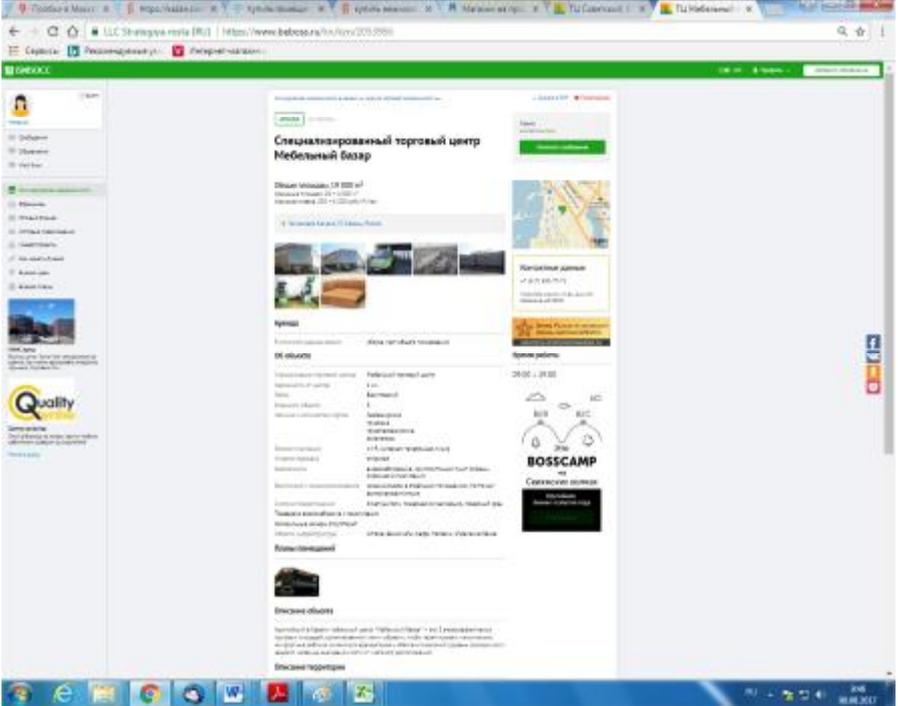
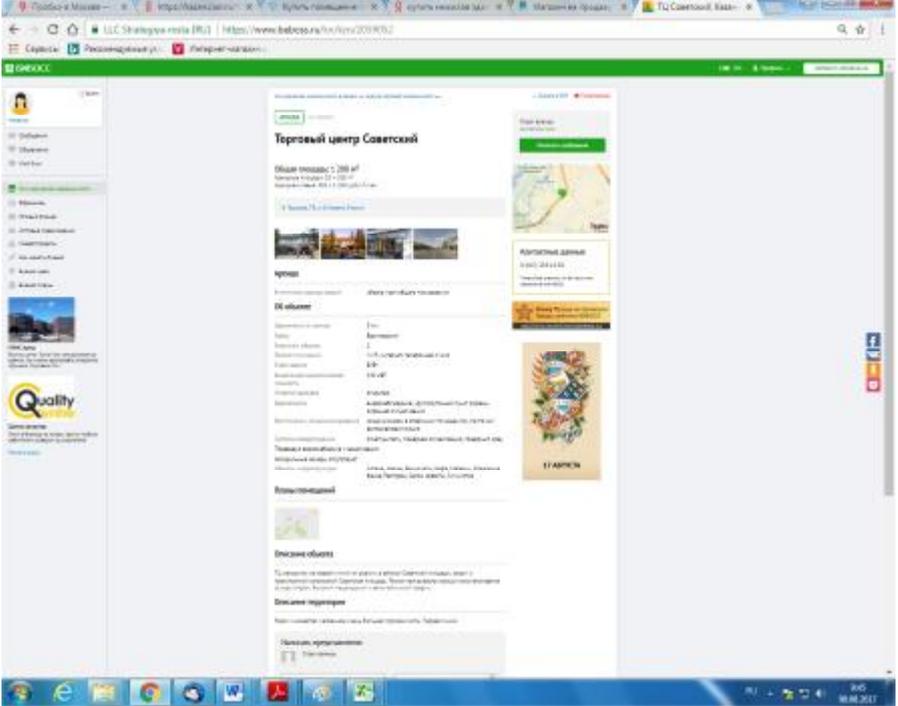
Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Подробная характеристика аналогов приведена в *табл. 8.4.3.2*

Таблица 8.4.3.2

Описание объектов-аналогов торгового назначения

| № п/п | Ставка арендной платы, руб. кв.м./год. | Общая площадь, кв. м | Местоположение Описание объекта-аналога |
|-------|--|----------------------|--|
| 1 | 6 360 | 1 000,0 |  <p align="center">https://ildan-arenda.beboss.ru/</p> |

| № п/п | Ставка арендной платы, руб. кв.м./год. | Общая площадь, кв. м | Местоположение Описание объекта-аналога |
|-------|--|----------------------|---|
| 2 | 6 600 | 1 000,0 |  <p>https://www.beboss.ru/kn/kzn/2053956</p> |
| 3 | 6 000 | 1 000,0 |  <p>https://www.beboss.ru/kn/kzn/2059052</p> |

Расчёт величины арендной платы за 1 кв. м в год для объектов недвижимости (административно-торговое назначение), представлен в таблице 8.4.3.3

Расчет рыночной ставки арендной платы нежилых помещений

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|--|---------------|---|---|---|---|
| Общая площадь | Кв.м. | 6 801,90 | 1 000 | 1 000 | 1 000 |
| Ставка арендной платы (предложение) | руб./кв.м/год | | 6 360 | 6 600 | 6 000 |
| 1. Качество прав | | | | | |
| 1.1. Обременение | - | нет | нет | | |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 1.2. Качество прав | | право аренды | | | |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м/год | | 6 360 | 6 600 | 6 000 |
| 2. Условия финансирования | | | За счет собственных средств, страховой депозит 2-3 мес. | | |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м/год | | 6 360 | 6 600 | 6 000 |
| 3. Условия договора аренды/ Особые условия | | | с НДС, особые условия не зарегистрированы | | |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м/год | | 6 360 | 6 600 | 6 000 |
| 4. Условия рынка | | | | | |
| 4.1. Изменение цен во времени | | 10 августа 2017г. | Актуально на август 2017 г. | Актуально на август 2017 г. | Актуально на август 2017 г. |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м/год | | 6 360 | 6 600 | 6 000 |
| 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки | | | Возможно уторговывание | Возможно уторговывание | Возможно уторговывание |
| Корректировка, % | | | -8,5% | -8,5% | -8,5% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м/год | | 5 819 | 6 039 | 5 490 |
| 5. Местоположение | | | | | |
| 5.1. Доступность объекта (транспортная, пешеходная) | | г. Казань, Вахитовский р-н, вблизи центра города | г. Казань, р-н, вблизи центра города | г. Казань, р-н, вблизи центра города | г. Казань, р-н, вблизи центра города |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей | | 1-я линия домов, высокая проходимость |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 5.3. Расположение объекта | | Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 6. Физические характеристики | | | | | |
| 6.1. Общая площадь | Кв.м. | 6801,9 | 1000,0 | 1000,0 | 1000,0 |
| Корректировка, % | | | -14 | -14 | -14 |
| 6.2. Техническое состояние помещений | | Хорошее. | Хорошее. | Хорошее. | Хорошее. |

| Элементы сравнения | Ед. срав. | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 |
|--|----------------|---|--|------------------------------|------------------------------|
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 6.3. Класс отделки помещений | | Стандартная | Стандартная | Стандартная | Стандартная |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 6.4. Состояние инженерного оборудования | | не требует замены | не требует замены | не требует замены | не требует замены |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| Экономические характеристики | | | | | |
| 7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ | | Соответствует принципу НЭИ. Текущее использование – торгово-развлекательное | | | |
| 8. Сервис и дополнительные характеристики | | | | | |
| 8.1. Телекоммуникации | | ГТС, интернет | ГТС, интернет | ГТС, интернет | ГТС, интернет |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 8.2. Обеспеченность коммунальными услугами | | Все коммуникации центральные | Все коммуникации центральные | Все коммуникации центральные | Все коммуникации центральные |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 8.3. Охранные системы | | противопожарные и охранные системы сигнализации | | | |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 8.4. Вентиляционное оборудование | | Приточно-вытяжная и система кондиционирования | | | |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| 8.5. Наличие парковки | | Выделенная парковка | Выделенная парковка | Выделенная парковка | Выделенная парковка |
| Корректировка, % | | | 0% | 0% | 0% |
| Выводы | | | | | |
| Общая чистая коррекция, % | | | -14 | -14 | -14 |
| Скорректированная цена | руб./кв.м | | 5 000 | 5 188 | 4 721 |
| Общая валовая коррекция, % | | | 14 | 14 | 14 |
| Коэффициенты весомости | | | 0,3333 | 0,3334 | 0,3333 |
| Коэффициент вариации | | 3,86% | Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда | | |
| Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС(18%) | руб/ кв.м/ год | | 4 969 | | |
| Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС | руб/ кв.м /год | | 4 211 | | |

Обоснование вносимых корректировок аналогично предыдущему расчету сравнительным подходом.

Т.к. величина среднерыночной арендной ставки отличается от контрактной менее, чем на± 10%, в дальнейших расчетах возможно применить фактическую арендную ставку.

Потенциальный валовой доход (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = MR \times S,$$

где PGI – потенциальный валовой доход;

MR – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта, количество машиномест и т.д.).

Действительный (эффективный) валовой доход (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы ($V \& L$), прочих доходов по формуле (MI):

$$EGI = PGI - V \& L + MI.$$

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади. *Потери при сборе арендной платы* рассчитываются как процент от потенциального валового дохода.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = D_n \times \frac{T_c}{N_a},$$

где $K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования;

D_n – средняя оборачиваемость помещений (доля помещений, по которым в течение года перезаключались договора);

T_c – средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_a – число арендных периодов в году.

В данном расчете принимаются фактически представленные показатели. Риск нерегулярности внесения арендных платежей от арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_n может быть принят равным 0%.

Прогноз операционных расходов и доходов

Операционные расходы – все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.). Подробное описание и структура операционных расходов представлено в разделе выше.

В данном расчете принимаются фактически представленные показатели.

Реконструированный отчет о доходах от объекта недвижимости представлен в *табл.*

8.4.3.4

Таблица 8.4.3.4

Реконструированный отчет о доходах для нежилого здания общей площадью 6801,9 кв.м

| Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов | Ед. изм. | Показатели |
|--|----------------|------------|
| Площадь здания, сдаваемая в аренду | кв.м | 6 801,90 |
| Годовая арендная ставка здания (без учета НДС) | Руб./кв. м/год | 4 127 |
| Потенциальный валовой доход | Руб./год | 28 074 653 |
| Коэффициент недоиспользования | % | 0% |
| Коэффициент потери от неплатежей | % | 0% |
| Потери от недоиспользования | Руб./год | 0 |

| Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов | Ед. изм. | Показатели |
|--|----------|------------|
| Потери от неплатежей | Руб./год | 0 |
| Действительный валовой доход | Руб./год | 28 074 653 |
| Условно-переменные расходы | Руб./год | 12 931 038 |
| Налог на имущество (1,5% от кадастровой стоимости) | Руб./год | 4 910 599 |
| Налог на земельный участок (1,5% от кадастровой стоимости) | Руб./год | 436 080 |
| Чистый операционный доход | Руб./год | 10 233 016 |

8.4.3.3. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$Ro = Yon + Yof,$$

- где
- Ro - общий коэффициент капитализации;
 - Yon - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
 - Yof - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных (см. раздел 7. «Анализ рынка»).

В данном отчете принятое значение коэффициента капитализации составляет 11,0%.

8.4.3.4. Заключение о рыночной стоимости на основе доходного подхода

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками подставляем найденные значения в формулу, $V = \frac{NOI}{R} \times 1,18$ и произведем расчет рыночной стоимости объекта оценки в табл. 8.4.3.5:

Таблица 8.4.3.5

Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 6801,9 кв.м

| Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов | Ед. изм. | Показатели |
|--|----------|-------------|
| Чистый операционный доход | Руб./год | 10 233 016 |
| Общий коэффициент капитализации | % | 11,00% |
| Рыночная стоимость комплекса на основе доходного подхода (без учета НДС) | руб. | 93 027 417 |
| Рыночная стоимость комплекса на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%) | руб. | 109 772 352 |
| Рыночная стоимость земельного участка | | 19 387 427 |
| Рыночная стоимость здания на основе доходного подхода (без учета НДС) | | 90 384 924 |
| Рыночная стоимость здания на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%) | | 76 597 393 |

Рыночная стоимость представленного к оценке отдельно стоящего здания, общей площадью 6801,9 кв. м, без учета земельного участка общей площадью 2773,0 кв. м, по

адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Бурхана Шахиди, д.17, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 10 августа 2017 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

| Объект оценки | Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. | |
|--|---|---------------|
| | с учетом НДС (18%) | без учета НДС |
| Здание, общей площадью 6801,9 кв. м, с учетом земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м | 90 384 924 | 76 597 393 |

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки — получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины. Помимо методов математического и субъективного взвешивания, описанных в монографиях Ш. Пратта, также используются метод экспертной квалиметрии, вероятностный подход и метод анализа иерархий (МАИ).

Метод экспертной квалиметрии основан на количественной оценке такого качественного показателя, как надежность отдельных результатов, полученных тремя подходами — доходным, затратным и сравнительным. Основанием для определения степени надежности каждого подхода являются:

- достоверность исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;
- количество и характер допущений (явных и неявных), используемых оценщиком, которые могут оказаться несоответствующими реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат, при определении ставки дисконта методом кумулятивного построения).

Предложенные методы согласования результатов оценки носят эвристический характер, т.е. не имеют строгого научного доказательства. Однако данные методы нашли широкое практическое применение в оценочной деятельности из-за своей простоты и наглядности.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».

Этап декомпозиции проблемы предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На *рис. 13.1* представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным.

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения трех подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- ü «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- ü «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- ü «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- ü «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).



Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- ü «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- ü «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- ü «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- ü «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

На следующем этапе необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по

выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».

Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

| Важность | Определение | Комментарий |
|--|--|---|
| 1 | Равная важность | Равная важность |
| 3 | Умеренное превосходство одного над другим | Умеренное превосходство одного над другим |
| 5 | Существенное или сильное превосходство | Существенное превосходство одного над другим |
| 7 | Значительное превосходство | Значительное превосходство одного над другим |
| 9 | Очень сильное превосходство | Очень сильное превосходство одного над другим |
| 2, 4, 6, 8 | Промежуточные решения между двумя соседними суждениями | Применяются в компромиссном случае |
| Обратные величины приведённых выше чисел | Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3) | Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение. |

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$. Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

Матрица парных сравнений

| | C_1 | ... | C_i | ... | C_N |
|-------|-----------|-------|-----------|-----|-----------|
| C_1 | 1 | ... | W_N/W_1 | ... | W_1/W_N |
| ... | ... | | ... | ... | ... |
| C_j | W_j/W_1 | ... | W_j/W_i | ... | W_j/W_N |
| ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| C_N | W_N/W_1 | ... | W_N/W_i | ... | 1 |

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

где W_j/W_i - число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j - коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N - число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j^N k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

| | C_1 | C_2 | ... | C_n | Коэффициент весомости | Нормированный коэффициент весомости |
|-------|-----------|-----------|-----|-----------|---|-------------------------------------|
| C_1 | 1 | W_1/W_2 | ... | W_1/W_n | $K_1 = \{1^2 \cdot W_1/W_2 \cdot \dots \cdot W_1/W_n\}^{1/n}$ | $K_{\text{нн}} = K_1 / \sum_i K_i$ |
| C_2 | W_2/W_1 | 1 | ... | W_2/W_n | $K_2 = \{W_2/W_1 \cdot 1^2 \cdot \dots \cdot W_2/W_n\}^{1/n}$ | $K_{\text{нн}} = K_2 / \sum_i K_i$ |
| ... | ... | ... | 1 | ... | ... | ... |
| C_n | W_n/W_1 | W_n/W_2 | ... | 1 | $K_n = \{W_n/W_1 \cdot W_n/W_2 \cdot \dots \cdot 1^2\}^{1/n}$ | $K_{\text{нн}} = K_n / \sum_i K_i$ |
| Сумма | | | | | $\sum_i K_i$ | 1,0 |

Отношение согласованности ОС

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

| | Элемент матрицы | | | | Коэффициент весомости | Нормированный коэффициент весомости |
|-----------|-----------------|---|----------|-----|-----------------------|-------------------------------------|
| | А | Б | В | Г | | |
| А | 1 | 7 | 1/2 | 1/2 | 1,150 | 0,228 |
| Б | 1/7 | 1 | 1/3 | 1/7 | 0,287 | 0,057 |
| В | 2 | 3 | 1 | 1/2 | 1,316 | 0,260 |
| Г | 2 | 7 | 2 | 1 | 2,300 | 0,455 |
| Сумма | | | | | 5,053 | 1,00 |
| Lmax=4.17 | | | ИС= 0,06 | | ОС =6,67% | |

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе $L_{max} \cdot N$, тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где: N – размерность матрицы;

L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

| Размер матрицы | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
|-----------------------|---|---|------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Случайный индекс (СИ) | 0 | 0 | 0,58 | 0,9 | 1,12 | 1,24 | 1,32 | 1,41 | 1,45 | 1,49 | 1,51 | 1,48 | 1,56 | 1,57 | 1,59 |

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что $ИС = 0,08$;

$$ОС = \frac{0,06}{0,9} = 6,67\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

1. Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

| | С | З | Д | Коэффициент весомости | Нормированный коэффициент весомости |
|-----------|---|---------|---|--------------------------|---|
| С | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| З | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| Д | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| Сумма | | | | 1,0 | 1,000 |
| Lmax= 3,0 | | ИС= 0,0 | | ОС = 0% | |

2. Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

| | С | З | Д | Коэффициент весомости | Нормированный коэффициент весомости |
|-----------|---|---------|---|--------------------------|---|
| С | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| З | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| Д | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| Сумма | | | | 1,0 | 1,000 |
| Lmax= 3,0 | | ИС= 0,0 | | ОС = 0% | |

3. Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

| | С | З | Д | Коэффициент весомости | Нормированный коэффициент весомости |
|-----------|---|---------|---|--------------------------|---|
| С | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| З | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| Д | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| Сумма | | | | 1,0 | 1,000 |
| Lmax= 3,0 | | ИС= 0,0 | | ОС = 0% | |

4. Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

| | С | З | Д | Коэффициент весомости | Нормированный коэффициент весомости |
|-----------|---|---------|---|--------------------------|---|
| С | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| З | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| Д | 1 | 1 | 1 | 1,000 | 0,333 |
| Сумма | | | | 1,0 | 1,000 |
| Lmax= 3,0 | | ИС= 0,0 | | ОС = 0% | |

Применяемые сокращения:

З– затратный подход;

С- сравнительный подход;

Д – доходный подход.

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объекта оценки:

| | А | Б | В | Г | Обобщенный коэффициент весомости |
|----------|--------------|--------|--------|--------|----------------------------------|
| | 0,5454 | 0,0669 | 0,1395 | 0,2481 | |
| С | 0,3333 | 0,3333 | 0,3333 | 0,3333 | 0,333 |
| З | 0,3333 | 0,3333 | 0,3333 | 0,3333 | 0,334 |
| Д | 0,3333 | 0,3333 | 0,3333 | 0,3333 | 0,333 |
| | Сумма | | | | 1,00 |

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (ЗС \times k_з) + (СС \times k_с) + (ДС \times k_д) \text{ где}$$

ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

$k_з, k_с, k_д$ – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено далее в *табл. 9.1.*

Определение рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания общей площадью 6 801,9 кв.м. и земельного участка 2 773,0 кв.м

Таблица 9.1.

| Наименование объекта | Значение, руб. | | | | | |
|--|------------------|-------|----------------------|-------|-----------------|-------|
| | Затратный подход | вес | Сравнительный подход | вес | Доходный подход | вес |
| Административно-торговое здание, 3-х этажное с мансардой и подвалом общей площадью 6801,90 кв. м | 86 895 187 | 0,333 | 121 341 012 | 0,334 | 90 384 924 | 0,333 |
| Земельный участок общей площадью 2773,0 кв.м, кадастровый №16:50:011815:18, руб. | 19 387 427 | 1 | не применялся | - | не применялся | - |

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость представленных к оценке объектов: здания, общей площадью 6801,9 кв. м. и земельного участка общей площадью 2 773,0 кв.м, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Бурхана Шахиди, д.17, по состоянию на 10 августа 2017 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

- Административно-торговое здание, 3-х этажное с мансардой и подвалом общей площадью 6 801,90 кв.м.:
- без учета земельного участка 2773 кв. м:

| Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. | |
|--|------------|
| Рыночная стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка выделенного для эксплуатации 2 773,0 кв.м, с учетом НДС (18%), руб. | 99 562 175 |
| Рыночная стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка выделенного для эксплуатации 2 773,0 кв.м, без учета НДС, руб. | 84 374 725 |

- Земельный участок общей площадью 2 773,0 кв.м.

| Рыночная стоимость земельных участков, руб. | |
|--|------------|
| Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 2773,0 кв.м, кадастровый №16:50:011815:18, руб. | 19 387 427 |

*Справочно: в соответствии с НК РФ с 01.01.2005 операции по реализации земельных участков НДС не облагаются.

| |
|--|
| Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д. 17с учетом НДС* (18%), руб. |
| 118 949 602 |
| Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов, без учета НДС*, руб. |
| 103 762 152 |

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие *Рыночной стоимости*. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие *Справедливой стоимости* шире, чем *Рыночная стоимость*, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

| |
|---|
| Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д. 17с учетом НДС* (18%), руб. |
| 118 949 602 |
| Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, без учета НДС*, руб. |
| 103 762 152 |

*согласно НК РФ, сделки с земельными участками не облагаются НДС

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.
Плешкин А.М.



«10» августа 2017 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие для применения на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н).
9. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МСО);
10. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
11. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
2. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 2016 г.
3. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
4. Internet–ресурсы.

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату 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.

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Справедливая стоимость – 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
**Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-082449/16

«21» декабря 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Плешкин Андрей Михайлович
Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 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 Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) 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. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.12.2016 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:
Плешкин Андрей Михайлович

От Страхователя

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Им. начальница отдела – Заместитель сектором московских продаж
Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 5239489-
3/16 от 11.11.2016 г.)

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

| | | |
|--|---|-------------------------|
| СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» | | |
| Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3. | | |
| Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. | | |
| Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | | |
| Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности. | | |
| Страховая сумма <i>(цифрами и прописью)</i> | Лимит ответственности по одному страховому случаю <i>(цифрами и прописью)</i> | |
| 1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек) | 500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек) | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «01» января 2017 г. | по «31» декабря 2019 г. |
| ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: | с «01» января 2017 г. | по «31» декабря 2017 г. |
| Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) . К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). | | |

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ

ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

От имени Страховщика:



/Д.Г. Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «22» декабря 2016 г.

Страховое акционерное общество «ВСК»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1586FB40R1646 -D00001
к Договору № 1586FB40R1646 страхования ответственности юридического лица,
с которым оценщик заключил трудовой договор
от «22» апреля 2015 г.

г. Москва

«19» января 2016 г.

Страховое акционерное общество «ВСК», именуемое в дальнейшем Страховщик, в лице Вице-президента - руководителя отделения САО «ВСК» Старостина Дмитрия Георгиевича, действующего на основании Доверенности №15-ТД-0274-Д от «16» января 2016 г., с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности», именуемое в дальнейшем Страхователь, в лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о следующем:

1. На основании заявления Страхователя от «19» января 2016 года внести изменения в Договор № 1586FB40R1646 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от «22» апреля 2015 г. (далее – Договор страхования), а именно:

- п. 7.1. Договора страхования изложить в следующей редакции:

«7.1. Срок действия Договора страхования: с «22» апреля 2015 г. по «31» декабря 2016 г.

2. Дополнительная страховая премия за изменение условий страхования составляет: 281 835,62 (Двести восемьдесят одна тысяча восемьсот тридцать пять рублей 52 копейки) и подлежит оплате, в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:

- первый страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка оплачивается не позднее «27» января 2016 г.

- второй страховой взнос в размере 140 917,81 (Сто сорок тысяч девятьсот семнадцать рублей 81 копейка оплачивается не позднее «27» апреля 2016 г.

3. Другие условия страхования остаются без изменения.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с 00 часов 00 минут «21» января 2016 года и подтверждается Страховщиком путем выдачи Страхователю в течение 3-х рабочих дней Страхового полиса к Договору страхования. В случае неоплаты Страхователем первого взноса страховой премии в срок, указанный в п. 2 настоящего Дополнительного соглашения, условия Договора страхования остаются без изменений, предусмотренных настоящим Дополнительным соглашением.

5. Настоящее Соглашение составлено в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Заявление Страхователя от «19» января 2016 г.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

| СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» | СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» |
|--|---|
| <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. Филиал САО «ВСК» «ВСК-Москва» ИНН 7710026574 Р./сч. 40702810238260101835 в Московском банке Сбербанка России ОАО Кор./сч. 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел. (495) 748-63-26</p> <p>От имени Страховщика  /Д.Г. Старостин/</p> <p> М.П. ВСК для страховых документов МОСКВА</p> <p>Страховщик</p> | <p>Место нахождения: Российская Федерация 107023, г. Москва, ул. Семеновская, д. 9, стр. 3. ИНН 7702019460 Р./сч. 40702810838080100995 в ОАО «Сбербанк России», Кор./сч. 30101810400000000225 БИК 044525225</p> <p>Тел. (495) 258-37-33</p> <p>От имени Страхователя:  /А.В. Куликов/</p> <p> М.П. ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ МОСКВА</p> <p>Страхователь</p> |



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

45 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
 ул. Рахимова д.8 в.18, Московский район, Татарстан
 Северный вокзал 0.42 км

Домофонд.ru

Бизнес-центр в Левченко 1754 кв.м

Продан Бизнес Центр (Павлово), расположенный по ул. Рахимова д.8 в.18, Московского района г.Казань. Здание общей площадью 1754 кв.м, расположенно на первой линии окружной автомобильной трассы. Имеется большой благоустроенный парковочный двор, торговый и прокатный выгульный двор во владении коммерческой точки.

Высокие потолки, большие окна, хорошие коммуникации, делают привлекательным зданием для размещения офиса крупной компании, проектной организации, медицинского учреждения и т.п. В здании имеется 70.00% площади отдана в аренду, что привлекательно при покупке в целях организации аррэндо бизнес.

Стоимость продажи: 20 600 руб./кв.м., включая НДС. Юридически: аренда объекта 11.430 на себя компания.

Связаться с владельцем | Показать фото

Цена: 45 000 000 РУБ.
 Цена за м²: 25 650 РУБ.
 Тип: Коммерческая недвижимость
 Тип объекта: Другое

Площадь: 1754 м²
 Дата объявления объявлено: 05/08/2017
 Дата публикации объявления: 05/10/2016
 Номер в каталоге: 171542197

Вклад до 8,2%
 РОСБАНК - НАДЕЖНЫЙ БАНК
 Топ-8 в рейтинге надежности Агис
 Подуйте парочку с удовольствием

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-171542197>

Ильдан

Торгово-офисный центр "Ильдан"

Общая площадь: 3 000 м²
 Площадь этажа: 18 - 220 м²
 Площадь офиса: 200 - 1 100 м²/этаж

Чувашская обл., Ичалка район
 г. Ичалка

Контактные данные
 +7 (817) 230-73-00
 Подробные условия аренды на сайте
 ильдан.arenada.beboss.ru

Аренда

В аренду аренда офиса: многоэтажные здания, НДС, офисы, магазины, складские помещения, административные здания.

Об объекте

| | |
|-------------------------------------|--|
| Площадь торговой части | 2000 м² |
| Площадь офисной части | 2000 м² |
| Площадь склада | Возможна |
| Эксплуатационный | г. |
| Политическая | общественно-деловая зона |
| Средняя высота | 3-6 м |
| Средняя площадь | отдельно |
| Средняя стоимость | высокая/средняя/средняя/низкая/очень низкая |
| Возможность реконструкции | возможна/частично/невозможна/невозможна/невозможна |
| Средняя ликвидность | высокая/средняя/низкая/очень низкая/очень низкая |
| Площадь владения/аренды и категория | офисы, склады, магазины, кафе, рестораны, детские центры |
| Объект недвижимости | |
| Описание объекта | |

Описание объекта

Проектируемый объект "Ильдан" является перспективным объектом развития индустриальной зоны и индустриальной парковой зоны в Ичалке. Входит в состав Ичалкинского муниципального района, является объектом государственного управления. Объект находится на территории Ичалкинского муниципального района, является объектом государственного управления. Объект находится на территории Ичалкинского муниципального района, является объектом государственного управления.

Площадь владения/аренды и категория: торговля в розницу от 30 кв.м.

Бремя работы
 8:00 - 20:00

<https://ildan-arenda.beboss.ru/>

Специализированный торговый центр
Мебельный базар

Общая площадь: 19 000 м²
площадь здания: 210 – 1 100 м²/м.кв.

Аренда

Об объекте

Планы помещений

Описание объекта

Описание территории

Quality Centre

https://www.beboss.ru/kn/kzn/2053956

Торговый центр Советский

Общая площадь: 1 200 м²
площадь здания: 124 – 1 200 м²
площадь земли: 400 – 1 100 м²/м.кв.

Аренда

Об объекте

Планы помещений

Описание объекта

Описание территории

Quality Centre

https://www.beboss.ru/kn/kzn/2059052

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО
ХАРАКТЕРА**



ААХ



0309969

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ
СЛУЖБЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"07" сентября 2006 года

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07.07.2006г

Акт приема-передачи от 07.07.2006г к договору купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07 июля 2006 года

Список владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда для предоставления в органы юстиции от 19.06.2006г

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "Тройка Диалог"

Субъект (субъекты) права: Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость"

Вид права: Общая долевая собственность долевая собственность

Объект права: Административно-торговое здание, 3 - этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв.м, инв.№ 3933, лит. А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, д.а1, объект № 1

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстия), г.Казань, ул.Ухтомского, д.17

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:02:00456:001

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" сентября 2006 года сделана запись регистрации № 16-16-01/111/2006-717

Государственный регистратор

Басалова И. В.

М.П.

(подпись)

ИНВ. 05 2003 04:45 СРП

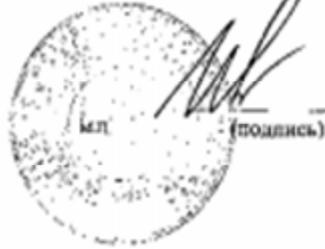
НОМЕР ТЕЛЕФОНА:

110

Иные участники общей долевой собственности согласно данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:
не зарегистрированы

Государственный регистратор

Басалова Н. В.



ИМЛ 06 2883 84:46 СР1

НОМЕР ТЕЛЕФОНА:

071

16-АК 345522

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "20" февраля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07.07.2006г

• Акт приемки-передачи от 07.07.2006г к договору купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07 июля 2006 года

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог", 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: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2 773 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бурхана Шахиди, 17

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011815:18

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/017/2012-304

Регистратор Набуллина Н. И.
М.П. 

Серия 16-АК 345522


КОПИЯ

РОССИЯ
 Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Черт.

Вахитовский бюро технической инвентаризации

Технический паспорт
 на здание административное. торговое
(здание нежилого строения)

район Вахитовский
 город (пос.) Назрань
 улица (пер.) Ужасеянова, 17

квартал № 225
 инвентарный № 3933

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

Регистрация права собственности
реестровый № _____)

Фонд _____

| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и на каком номере выданы | Долевое участие при общей собственности | Полная линия свидетельства государственного кадастра |
|-------------|---|--|---|--|
| | ООО «Спериас» | Акт о вводе в эксплуатацию с/у № 01 | 60,30,6 кв. м ² | |
| 16.11.03 | ООО «Домо Девэлп» | Документ о факте инвестирования № 89 от 01.08.2002 г. за № Фид. № 3 ГРП при ООО РТ 29.11.01г № 16-50.3-23.2001-1281 | | |

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

| Площадь участка | | | Незастроенная площадь | | |
|-----------------|------------|-------------|-----------------------|---------------|--------|
| по документам | фактически | застроенная | застроенная | отсутствующая | прочая |
| 4930,0 | 4930,0 | 1941,5 | 2988,5 | | |

III. Благоустройство здания - кв. м.

| Исполнитель | Канализация | Отопление | | | | Централизованное горячее водоснабжение | Ванна | | | | Газоснабж. | | Лифты-лэж. | |
|------------------|-------------|-----------|-------------------------------------|--------------------------|--------|--|---------|---------------------------|--------------------|---------------------|----------------|-------|------------|----------|
| | | от ГИ | от тепловой (квартальной) котельной | от собственной котельной | от АГВ | | лучевое | с индивидуальными котлами | с газовыми котлами | с дровяными котлами | индивидуальное | общее | подъемные | грузовые |
| 2019 62019 62019 | | | | | | | | | | | 62019 | | | |

IV. Общие сведения

Назначение административно - торговоеИспользование — — —

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

| Литера по плану | Наименование здания и его частей | Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру | Площадь (кв. м.) | Высота (м) | Объем (куб. м) |
|-----------------|----------------------------------|---|------------------|------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| A1; A2; A3 | Секционные этажи | $l \div 3 \times T$ | 1391,1 | 11,4 | 15858 |
| A3 | Секционные этажи | $l \div 3 \times T$ | 153,1 | 9,9 | 1516 |
| A1; A2; A3 | Секционные этажи | $4 \times T$ | 1391,1 | 3,90 | 5425 |
| A3 | Секционные этажи | $4 \times T$ | 153,1 | 3,10 | 475 |
| A1; A2; A3 | Подвал | | 832,0 | 3,10 | 2579 |
| A3 | Подвал | | 153,1 | 3,0 | 459 |
| A6 | Пристройка | | 159,5 | 15,4 | 2456 |
| A7 | Пристройка | | 13,4 | 17,2 | 230 |
| A8 | Пристройка | | 172 | 17,2 | 2958 |
| A | Крыш в подвале | | 100 | - | - |
| A1 | Крыш в подвале | | 13,1 | - | - |

Дата записи
из журнала по плану1
#1

N

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итера A1; A3-A5 Год постройки 1962 реконструкция с 2007 число этажей 3-й этаж нежилой
 группа капитальности I Вид внутренней отделки использован

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструктивный отделочный материал) | Техническое состояние (трещины, сколы, гниль и т.п.) | Удельный вес по толщине | Поправки к удельному весу | Удельный вес конструктивного элемента в натуре | Износ в %, % | % износа к среднему (п. 9, п. 10) | Тем. прим. износ в % | | |
|---------------------------------------|--|---|-------------------------|---------------------------|--|--------------|-----------------------------------|----------------------|------------|--|
| | | | | | | | | поверхности | к строению | |
| Фундаменты | <u>Битум</u> <u>использован</u> | <u>трещины</u> <u>глубина 1 см</u> <u>реконструкция</u> | 4 | 1 | 4 | 30 | 20 | | | |
| а) Стены и их наружная отделка | <u>Кирпичные</u> <u>15% - 50% износа</u> <u>15% - 0% износа</u> | <u>трещины</u> <u>глубина 1 см</u> | 15 | 1 | 15 | 45 | 67 | | | |
| б) Перегородки | <u>Кирпичные</u> | | | | | | | | | |
| Покраски | чердачные | <u>деревянные стены</u> | | | | | | | | |
| | междуетажные | <u>бетон</u> | 12 | 1 | 12 | 30 | 4.9 | | | |
| | надцоульные | | | | | | | | | |
| Крыши | <u>металл-черепица</u> | <u>использован</u> | 8 | 1 | 8 | 0 | 0 | | | |
| Полы | <u>линолеум, ламинат</u> | <u>использован</u> | 9 | 1 | 9 | 0 | 0 | | | |
| Пересы | оконные | <u>пластиковые окна</u> | | | | | | | | |
| | дверные | <u>деревянные окна</u> | 11 | 1 | 11 | 0 | 0 | | | |
| Внутренняя отделка | <u>обои, обои, обои</u> | <u>использован</u> | 6 | 1 | 6 | 0 | 0 | | | |
| Установка оборудования | отопление | | | | | | | | | |
| | водопровод | | | | | | | | | |
| | канализация | | | | | | | | | |
| | г. водоснабж. | | | | | | | | | |
| | вентиляция | | | | | | | | | |
| | электроосвещ. | | | 22 | 1 | 22 | 0 | 0 | | |
| | радио | | | | | | | | | |
| телефон | | | | | | | | | | |
| вентиляционные шифты | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | <u>штукатурка</u> <u>краска</u> | <u>использован</u> | 3 | 1 | 3 | 35 | 1.0 | | | |
| Итого | | | 100 | x | 100 | x | 14.1 | x | | |

износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 14\%$

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление стоимости основных строений

| Итера | Наименование здания и его частей | № строения | № этажа | Площадь | Стоимость по плану | Поправки к стоимости коэффициента | | | | | | Стоимость по плану с поправками | Количество объектов по плану в "м" | Восстан. стоимость в рублях | % износа | Действит. стоимость в рублях |
|-------|----------------------------------|------------|---------|---------|--------------------|-----------------------------------|------------|------|----|----|------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------|------------------------------|
| | | | | | | удельный вес | Класс. Р-н | 10 | 11 | 12 | 13 | | | | | |
| A1 | Коридор | | | | | 4 | класс | 2004 | | | | | | | | |
| A3-A5 | Строение | 33 | в см | 181 | 10 | | | | | | 12.1 | 26312 | 100% | 14 | 226285 | |

15

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А6 Год постройки 2008 Число этажей 4
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки кафель

| 24 эл | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, примеч.) | Техническое состояние (ослежен, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес по площади | Поправки к удельному весу, % | Удельный вес конструктивного элемента с поправ. | Износ в %, % | % износа в строении (гр. 9, стр. 8 по формуле) | Тех. и факт. износ в % | |
|------------------------------|---|---|--|-------------------------|------------------------------|---|--------------|--|------------------------|------------|
| | | | | | | | | | элемент | в строении |
| 1 | $\frac{3374}{13,37} = 0,58$ элементы | <u>штукатурные</u> | <u>хорошо</u> | 4 | 0,58 | 2,3 | 0 | | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | <u>кирпичные</u> | <u>хорошо</u> | 17 | 0,58 | 15,7 | 0 | | | |
| 3 | б) Перегородки | <u>кирпичные</u> | <u>-</u> | | | | | | | |
| Перегородки | чердачное | | | | | | | | | |
| | междуетажное | <u>штукатурные</u> | <u>хорошо</u> | 19 | 1 | 19 | 0 | | | |
| | напольное | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | <u>металл-черепица</u> | <u>хорошо</u> | 5 | 1 | 5 | 0 | | | |
| 5 | Полы | <u>линолеум, плитка, паркет</u> | <u>хорошо</u> | 5 | 1 | 5 | 0 | | | |
| Проемы | оконные | <u>пластик, сток, ПВХ</u> | <u>хорошо</u> | 13 | 1 | 13 | 0 | | | |
| | дверные | <u>дерево</u> | | | | | | | | |
| 6 | Внутренняя отделка | <u>штукатурка, обои, ламинат, паркет</u> | <u>-</u> | 3 | 1 | 3 | 0 | | | |
| Сист. электротех. устройства | отопление | | | | | | | | | |
| | водопровод | | | | | | | | | |
| | канализация | | | | | | | | | |
| | г. водоснабж. | | | | | | | | | |
| | ванны | | | | | | | | | |
| | электроосвещ. | | | | | | | | | |
| | радио | | <u>хорошо</u> | 15 | 1 | 15 | 0 | | | |
| | телефон | | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | |
| лифты | | | | | | | | | | |
| 7 | Прочие работы | <u>шпатель, штукатурка</u> | <u>хорошо</u> | 9 | 1 | 9 | 0 | | | |
| | | | | Итого | 100 | 8,70 | | | | |

износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) \times 100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 0\%$

| Литера | Наименование здания и его частей | № обрешетки | № таблицы | Изм. в таблице | Стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | | | Стоимость измерителя с поправками | Количество объектов по площади-м | Восстановительная стоимость в рублях | % износа | Действительная стоимость в рублях | | |
|-----------|----------------------------------|-------------|-----------|----------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------|---|----|----|----|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------|--|
| | | | | | | удельн. вес | клин. р-н | 9 | 10 | 11 | 12 | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | |
| | | | | | <u>в рублях</u> | <u>0,87</u> | | | | | | | | | | | | |
| <u>А6</u> | <u>объект</u> | <u>33</u> | <u>2</u> | <u>ш</u> | <u>241</u> | <u>0,87</u> | | | | | | | <u>20,96</u> | <u>4876</u> | <u>58989</u> | <u>0</u> | <u>389385</u> | |

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А7 Год постройки 2002 Число этажей 4
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки кафель

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправки к удельному весу | Удельный вес конструктивного элемента поправ. | Износ в % | % износа в строении (ср. значение по стр.) | Тек. износа в % | |
|----------------------------|--|--|--|-------------------------|---------------------------|---|-----------|--|-----------------|------------|
| | | | | | | | | | элемент | в строении |
| | <u>313</u> <u>362</u> - 846 элементы | <u>кафельные</u> | <u>кафель</u> | 4 | 0,46 | 1,8 | 0 | | | |
| | а) Стены и их наружная отделка | <u>кирпичные</u> | <u>кафель</u> | 27 | 0,46 | 12,4 | 0 | | | |
| | б) Перегородки | | | | | | | | | |
| Перегородки | чердачные | | | | | | | | | |
| | междуплечные | <u>штукатурные</u> | <u>кафель</u> | 19 | 1 | 19 | 0 | | | |
| | надплечные | | | | | | | | | |
| | Крыша | <u>металл-черепица</u> | <u>кафель</u> | 5 | 1 | 5 | 0 | | | |
| | Полы | <u>цементная, плитка, ламинат</u> | <u>кафель</u> | 5 | 1 | 5 | 0 | | | |
| Проемы | оконные | <u>стекло</u> | <u>кафель</u> | 13 | 1 | 13 | 0 | | | |
| | дверные | <u>дверные</u> | <u>кафель</u> | | | | | | | |
| | Внутренняя отделка | <u>кафель, плиточный</u> | <u>кафель</u> | 3 | 1 | 3 | 0 | | | |
| Сан. и инженер. устройства | отопление | | | | | | | | | |
| | водопровод | | | | | | | | | |
| | канализация | | | | | | | | | |
| | г. водоснабж. | | | | | | | | | |
| | ванны | | <u>кафель</u> | 15 | 1 | 15 | 0 | | | |
| | электроосвещ. | | | | | | | | | |
| | радио | | | | | | | | | |
| | телефон | | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | |
| лифты | | | | | | | | | | |
| | Прочие работы | <u>др. работы</u> | <u>кафель</u> | 9 | 1 | 9 | 0 | | | |
| Итого | | | | 100 | x | 83,2 | x | | | |

износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (стр. 9)} \times 100}{83,2} = 0,1$

VIII. Ичисление стоимости основных строений

| Литера | Наименование здания и его частей | № сборника | № таблицы | Назначение | Стоимость инвентаризации по таблице | Поправки и стоимости коэффициенты | | | | | | Стоимость инвентаризации с поправк. | Количество объектов по инвентаризации | Восстан. стоимость в рублях | % износа | Действит. стоимость в рублях | |
|-----------|----------------------------------|------------|-----------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------|---|----|----|----|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | | | | | | удельн. вес | катег. р-н | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| | | | | | | <u>б ценах 2004г</u> | | | | | | | | | | | |
| <u>А7</u> | <u>Присоедин</u> | <u>33</u> | <u>2</u> | <u>м²</u> | <u>241</u> | <u>0,83</u> | | | | | | | <u>20,0</u> | <u>3996</u> | <u>2653458</u> | <u>0</u> | <u>2653458</u> |

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера АВ Год постройки 2004 Число этажей 4

группа капитальности I Вид внутренней отделки ковшиком

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, примеч.) | Техническое состояние (исходные данные, трещины, сколы и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструктивных элементов по плану | Износ в % | % износа к строению (по формуле 9, 10) | Тех. состояние | |
|---------------------------------------|---|--|-------------------------|-------------------------------|--|-----------|--|----------------|------------|
| | | | | | | | | элементы | к строению |
| Фонды | <u>№/этажные</u> | <u>хорошие</u> | <u>4</u> | <u>0,45</u> | <u>1,8</u> | <u>0</u> | | | |
| а) Стены и перегородки | <u>кирпичные</u> | <u>хорошие</u> | <u>12</u> | <u>0,45</u> | <u>4,2</u> | <u>0</u> | | | |
| б) Перегородки | | | | | | | | | |
| Внутренние перегородки | чердачное | | | | | | | | |
| | междуэтажное | <u>№/этажные</u> | <u>19</u> | <u>1</u> | <u>19</u> | <u>0</u> | | | |
| | надподвальное | | | | | | | | |
| Крыша | <u>металл-черепица</u> | <u>хорошие</u> | <u>5</u> | <u>1</u> | <u>5</u> | <u>0</u> | | | |
| Полы | <u>паркетная, ламинатная, керамич. плитки</u> | <u>хорошие</u> | <u>5</u> | <u>1</u> | <u>5</u> | <u>0</u> | | | |
| оконные | деревянные | <u>№. сборные</u> | | | | | | | |
| | пластиковые | <u>финские</u> | <u>13</u> | <u>1</u> | <u>13</u> | <u>0</u> | | | |
| Внутренняя отделка | <u>штукатурка, окраска</u> | <u>—</u> | <u>3</u> | <u>1</u> | <u>3</u> | <u>0</u> | | | |
| | отделочные материалы | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | | | | | | | | | |

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 122 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

