



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-407061/1-74

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

г. Москва 2016г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
6.1. Перечень использованных при проведении оценки данных	9
6.2. Юридическое описание объекта	11
6.3. Экономическое описание объекта оценки	12
6.4. Строительно-техническое описание объекта	12
6.5. Анализ местоположения объекта оценки	21
7. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ	26
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	44
8.1. Этапы проведения оценки	44
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	45
8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	46
8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	47
8.3. Подходы к оценке	48
8.3.1. Затратный подход	48
8.3.2. Сравнительный подход	48
8.3.3. Доходный подход	49
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки	50
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода	50
8.4.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	58
8.4.3. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода	68
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	77
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	76
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	85
1. Нормативные документы	85
2. Справочная литература	85
3. Методическая литература	85
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	86
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	86
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	93
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	94
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА	99



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 № 74 от 05.02.2016г. к Договору об оказании услуг №Н-407061/1 от 22.07.2004 г.

Дата оценки: 18 февраля 2016 г.

Дата составления отчета: 18 февраля 2016 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 с учетом земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м:	158 536 325	0,333	202 038 135	0,334	159 330 885	0,333
Незастроенный земельный участок площадью 831,5 кв.м, кад. №16:50:011815:18	1 890 512	1	не применялся, обоснованный отказ	-	не применялся, обоснованный отказ	-

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«18» февраля 2016 г.



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

Итоговая справедливая 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 под площадью застройки 1941,5 кв. м:

Справедливая стоимость объекта недвижимости, руб.	
Справедливая стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м с учетом НДС (18%), руб.	168 916 293
Справедливая стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м без учета НДС, руб.	143 149 401

Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.	
Рыночная стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м с учетом НДС (18%), руб.	168 916 293
Рыночная стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м без учета НДС, руб.	143 149 401

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.	6 304 737

Рыночная стоимость земельного участка*, руб.	
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 2773,0 кв.м, кадастровый №16:50:011815:18, руб.	6 304 737

Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, с учетом НДС* (18%), руб.
175 221 030
Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, без учета НДС*, руб.
149 454 138

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

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.

Плешкин А.М.



«18» февраля 2016 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
Имущественные права на объект оценки	Собственность
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	18 февраля 2016 г.
Дата составления отчета	18 февраля 2016 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; <u>Полное наименование</u> – «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; ОГРН -102 773 900 75 70; <u>Дата присвоения ОГРН</u> – 10.06.2003 г. ; <u>Место нахождения</u> – 125009, г. Москва, Романов пер., д. 4.</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество</u>: Плешкин Андрей Михайлович; <u>Паспорт</u>: серия 45 06 №954095. <u>Выдан</u>: 26.01.2004 <u>Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114</u> <u>Адрес регистрации</u>: 125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</u>: <u>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.</u> <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</u>: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</u>: <u>Полис: № 433-022122/15, срок действия договора страхования с 22.04.2015 по 21.04.2016. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 07 апреля 2015 г.</u> <u>Стаж работы в оценочной деятельности 4 года (с 2012 г.)</u> <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 1027739642006 <u>Дата присвоения ОГРН</u>: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u>: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Сведения о привлеченных специалистах	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

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 стоимости не является гарантией того, что объект будет продан 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. 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 расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.
10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

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).

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базой данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

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
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	нет
Объект оценки № 2	Земельный участок, общая площадь 2 773,0 кв.м., кадастровый № 16:50:01 18 15:17
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

	На 01.05.2010	На 18.08.2015
Стоимость, здания руб.	178 627 776	142 352 641
Стоимость кадастровая, участок 2773 кв.м, руб.	-	29 072 024,43
	<i>налог на имущество</i>	
Обязательные платежи, связанные с недвижимостью, руб.	расчетный нормативный: 0,5%* от остаточной стоимости условно-переменные, эксплуатационные расходы, без учета коммунальных (среднерыночные)*	

Примечания:

*Гл. 61 Налогового Кодекса Республики Татарстан

** Так как сведения о величине условно-переменных (эксплуатационных) расходов помимо расходов на оплату коммунальных услуг, отсутствуют, далее при расчете рыночной стоимости Объекта будут использованы среднерыночные данные: исходя из средней величины эксплуатационных расходов для помещений соответствующей категории, информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 250 за январь 2016 г.

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.

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.

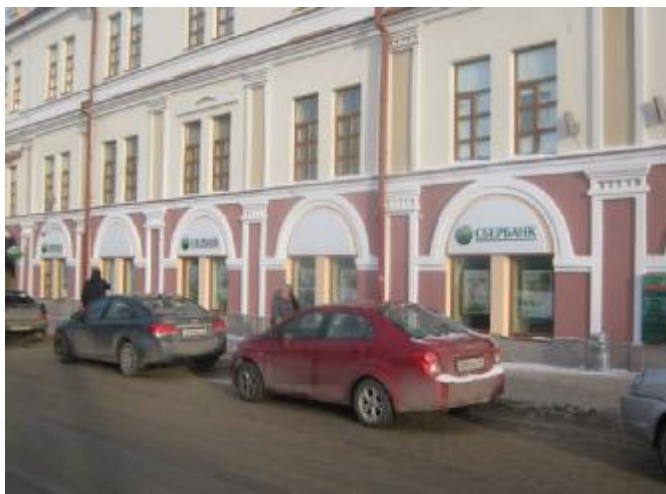


Фото 1-2. Фасад здания



Фото 3. Состояние внутренних помещений

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%),

Таблица 6.4.2

Конструктивные элементы здания и их техническое состояние

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние конструктивных элементов
		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	Металочерепица	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 конструктивных 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:

$$И_{\text{физ}} = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%,$$

где

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

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

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

- V_x – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- $V_{ост}$ – оставшийся срок экономической жизни;
- V_{cc} – 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, %;

- Φ_{ki} - 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 – 14 лет. Нормативный усредненный срок службы зданий с кирпичными стенами составляет 125 лет. Здание не имеет явных признаков физического износа.

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

$$D = \frac{T_{XB}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{(2016 - 2002)}{125} \times 100 = 11\%.$$

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 брусках. 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.

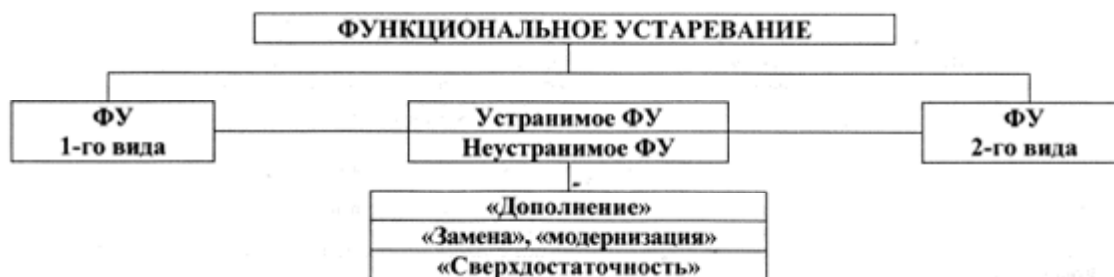


Рисунок 6.2.3. Основные виды функционального устаревания¹

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 4 месяца (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.	4
Коэффициент потерь от недозагрузки (округленно), %	26%

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	11,0%	0%	26,00%	37%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таким образом, общий накопленный износ объекта оценки составляет 37%.

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 зальная;
- 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 10%, то есть состояние в целом может быть охарактеризовано как хорошее.
- Внешнее устаревание объекта оценки составляет не менее 22%, что вызвано с масштабностью 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 сосредоточена 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.

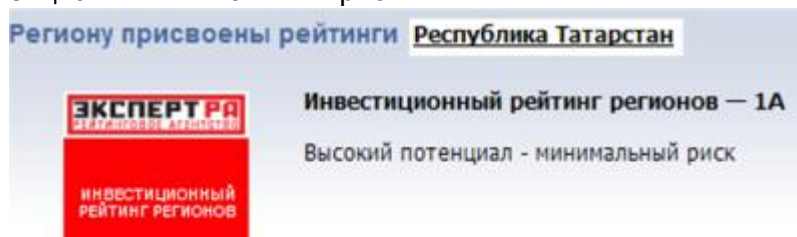
Основные социально-экономические показатели. Удельный вес региона в общероссийских экономических показателях составляет: по ВРП – 2,7% (за 2007 г.). За 2008 г. по объему промышленного производства – 3,9%, по объему продукции сельского хозяйства – 4,8%, по объему розничного товарооборота – 2,6%, по объему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

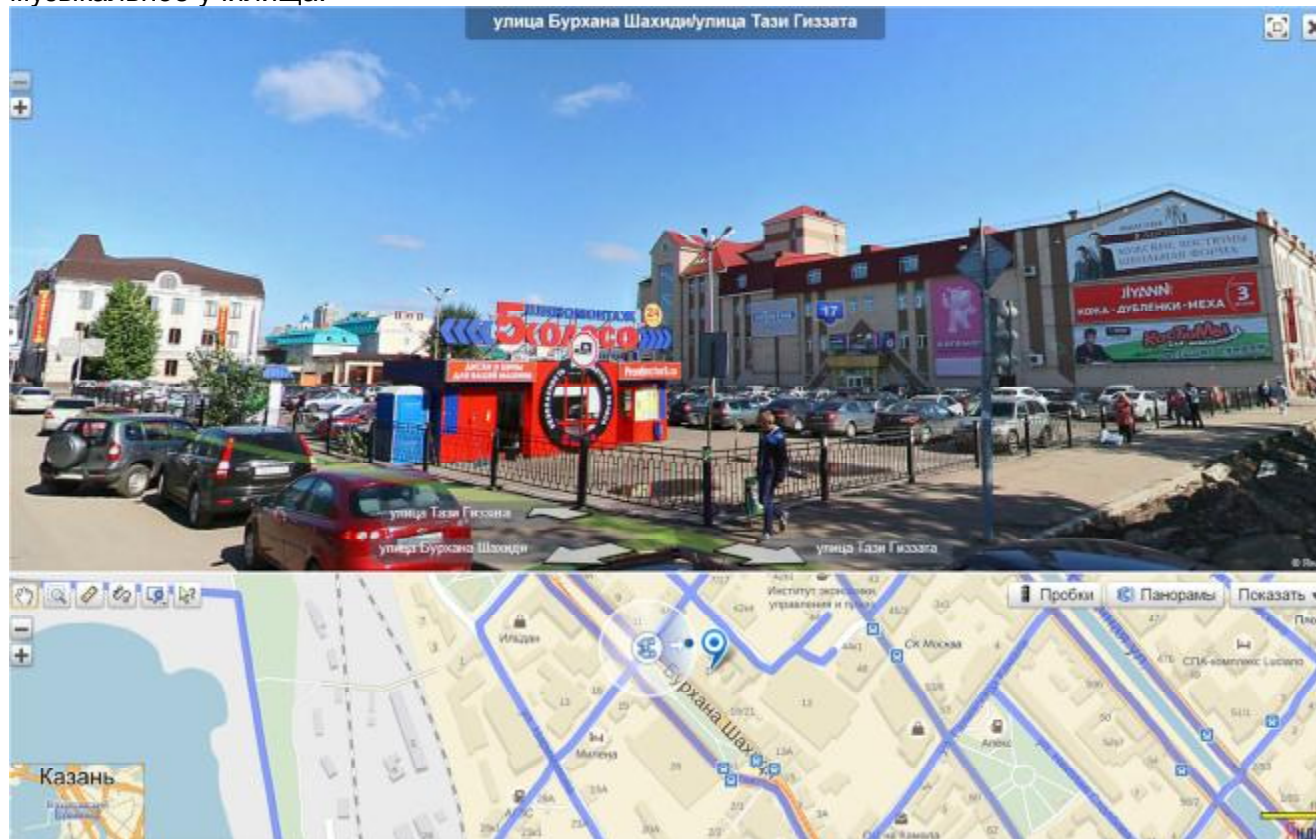


Рис. 6.5.2 Характер окружающей застройки (Источник: интернет-ресурсы)

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:

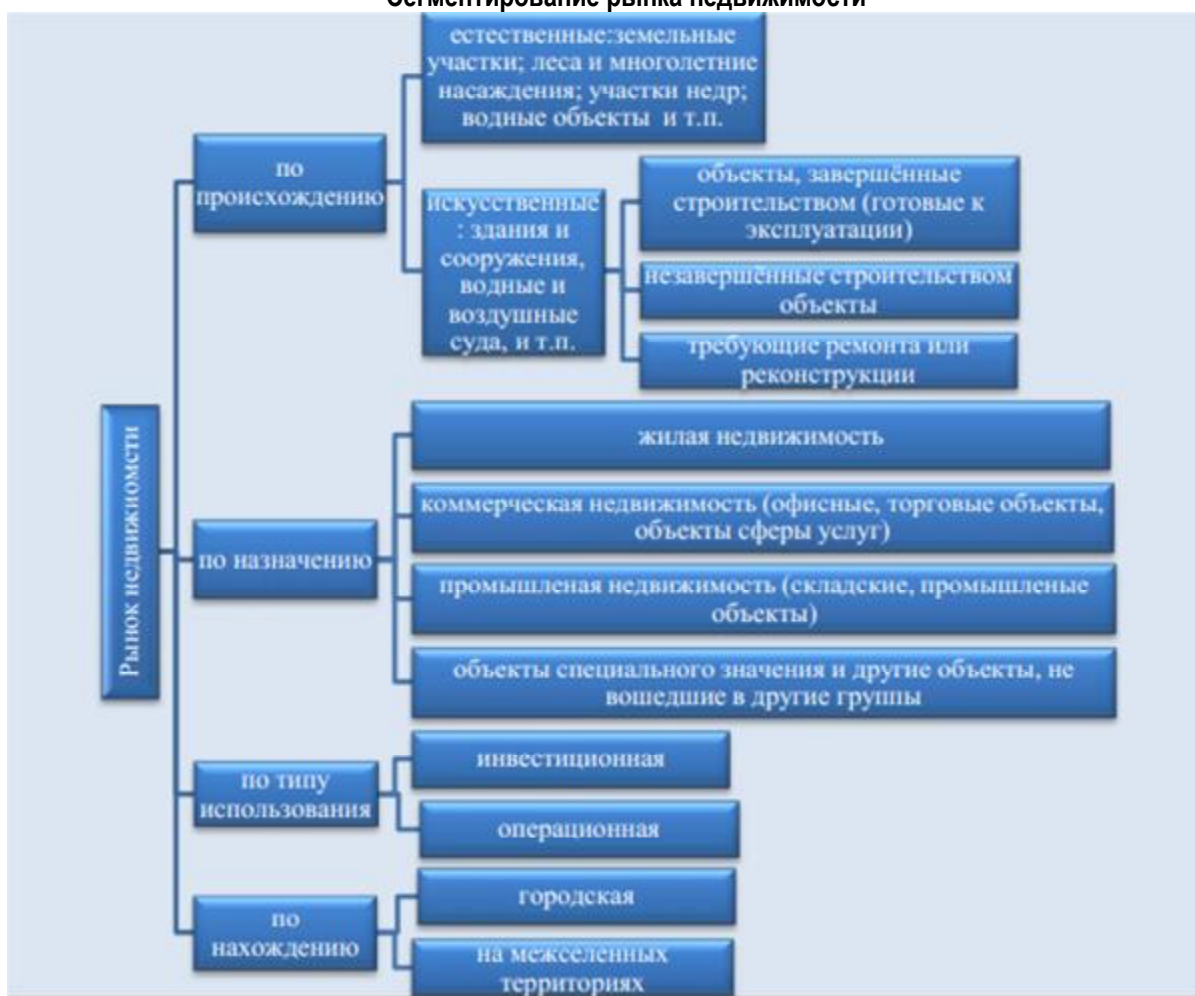
1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых 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

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.

Предварительные данные за ноябрь показали снижение экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, **индекс ВВП** с исключением сезонности составил -0,3% к предыдущему месяцу. В ноябре все основные индикаторы с сезонной корректировкой снизились по отношению к предыдущему месяцу: после положительной динамики в июле-октябре снизилось промышленное производство (-0,6%), усилился спад в сельском хозяйстве (-0,9%), строительстве (-0,2%), продолжается снижение розничной торговли (-0,8%) платных услуг населению (-0,7%).

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	нояб.	янв.-нояб.	окт.	нояб.	нояб. (с искл. сезон. и календар. факт., к пред.-п-ду) ¹⁾	янв.-нояб.
ВВП ¹⁾	99,5	100,6	96,3	96,0	-0,3	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,3	108,5	100,7	100,8		112,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,6	101,5	96,4	96,5	-0,6	96,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	97,0	101,9	94,1	94,7	-0,5	94,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	100,5	103,5	107,7	102,3	-0,9	102,9
Инвестиции в основной капитал	92,2	97,0	94,8 ⁵⁾	95,1 ⁵⁾	-1,1	94,5 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	97,5	97,4	92,1	92,9	-0,2	90,1
Ввод в действие жилых домов	103,8	120,5	87,4	98,0	-1,3	103,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	96,5	100,2	94,7	94,6 ⁷⁾	0,0	96,5 ⁷⁾
Реальная заработная плата работников организаций	98,8	101,9	89,5 ⁷⁾	91,0 ⁷⁾		90,8 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32546	31747	33357	33857		33175
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,2		5,5	5,8 ⁶⁾	5,8	
Оборот розничной торговли	101,9	102,4	88,3	86,9	-0,8	90,7
Объем платных услуг населению	101,4	101,2	97,6 ⁷⁾	97,2 ⁷⁾	-0,7	98,1 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	36,8	459,4	27,2	25,3 ¹⁾		312,5 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	23,1	283,5	17,2	16,7 ¹⁾		177,6 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	78,3	100,9	46,8	42,1		52,6

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Октябрь, ноябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-ноябрь - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные за 2015 год.

⁷⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

По отношению к соответствующему периоду прошлого года темпы падения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, несколько ускорились в ноябре - до 4,0%, за январь-ноябрь ВВП снизился на 3,8 против 3,7% в январе-сентябре и 4,1% в III квартале.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, снижение **промышленного производства** в целом с исключением сезонной и календарной составляющих составило 0,6% после положительной динамики в течение предыдущих четырех месяцев. Прежде всего, это связано со снижением в обрабатывающих производствах (на 0,5%) после роста в сентябре-октябре. Впервые с мая месяца произошло снижение добывающих производств (на 0,3%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в ноябре стабилизировалось.

Источник: расчеты Минэкономразвития России

	май	июн.	июл.	авг.	сеп.	окт.	ноя.
Производство – всего, %, м/м	-0,3	-0,0	0,4	0,1	0,6	0,3	-0,6
Добыча полезных ископаемых	0,0	0,0	0,3	0,3	0,1	0,3	-0,3
Обрабатывающие производства	-0,4	-0,1	0,4	-0,1	0,9	0,1	-0,5
Производство распределение электроэнергии, газа и воды	-0,9	0,0	0,1	0,2	-0,7	0,1	0,0

Источник: расчеты Минэкономразвития России

В отраслях промежуточного спроса продолжилось сокращение в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; сократился рост в отраслях химического комплекса, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в обработке древесины и производстве изделий из дерева; восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей продолжилось сокращение в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака и стабилизировалось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования, сократилось производство машин и оборудования и замедлилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Снижение сезонно очищенной **динамики инвестиций** в основной капитал в ноябре усилилось, составив, по оценке Минэкономразвития России, 1,1% (в сентябре – снижение на 0,4%, в октябре – на 0,2%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 4,9% против 5,2% в октябре, что связано в большей степени с низкой базой прошлого года.

Ситуация в **строительной деятельности** остается напряженной. По виду деятельности «Строительство» с исключением сезонного фактора снижение в ноябре, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2% к предыдущему месяцу.



Производство продукции **сельского хозяйства** с исключением сезонности второй месяц показывает отрицательные темпы (ноябрь - -0,9%, октябрь - -0,5% по сравнению с предыдущим месяцем).

Продолжается снижение оборота **розничной торговли**. С учетом сезонной корректировки темп снижения в ноябре, как и в предыдущие два месяца, составил 0,8%.

Снижение **платных услуг населению** ускорилось в ноябре до 0,7% против снижения на 0,2% в сентябре и октябре, соответственно.

7.3. Социальные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вырос на 0,2 пункта и составил 5,8% от экономически активного населения, что вполне ожидаемо и связано с общей неблагоприятной экономической ситуацией в стране.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в ноябре, по предварительным данным, осталась без изменений.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вновь вернулись в область отрицательных значений. Сокращение составило 1,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.



Экспорт товаров в ноябре 2015 г., по оценке, составил 25,3 млрд. долл. США (68,8 % к ноябрю 2014 г. и 92,9 % к октябрю 2015 года).

Импорт товаров в ноябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (72,2% к ноябрю 2014 г. и 97,1% к октябрю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в ноябре 2015 г., по оценке, составило 8,6 млрд. долл. США, относительно ноября 2014 г. снизилось на 36,8 процента.

В ноябре **потребительская инфляция** ускорилась до 0,8% против 0,6% в сентябре и 0,7% в октябре, с начала года она составила 12,1%, за годовой период – 15,0% (в 2014 году: с начала месяца – 1,3%, с начала года – 8,5%, за годовой период – 9,1 процента).

Потребительская инфляция и ее структура, прирост цен в %

	сент.	окт.	ноя.	сент.	окт.	ноя.	январь-ноябрь 2015	январь-ноябрь 2014
	год к году			к предыдущему месяцу				
ИПЦ в том числе	15,7	15,6	15,0	0,6	0,7	0,8	12,1	8,5
Продовольственные товары	17,4	17,3	16,3	0,4	1,0	1,2	12,7	11,8
- без плодоовощной продукции	16,4	16,2	15,5	0,7	0,8	0,7	13,0	12,2
Непродовольственные товары	15,2	15,6	15,7	1,1	1,0	0,7	13,2	5,7
- с исключением бензина	16,1	16,6	16,8	1,1	1,1	0,8	13,8	5,3
бензин	6,3	5,4	4,6	0,9	0,3	-0,1	5,6	9,9
Услуги	13,8	13,1	11,9	0,0	-0,1	0,2	9,5	8,0
- рыночные услуги	14,2	13,5	12,7	0,0	-0,2	0,2	9,2	8,0
Справочно: обменный курс рубля	76,3	54,7	41,6	2,4	-5,5	3,1	17,1	39,6



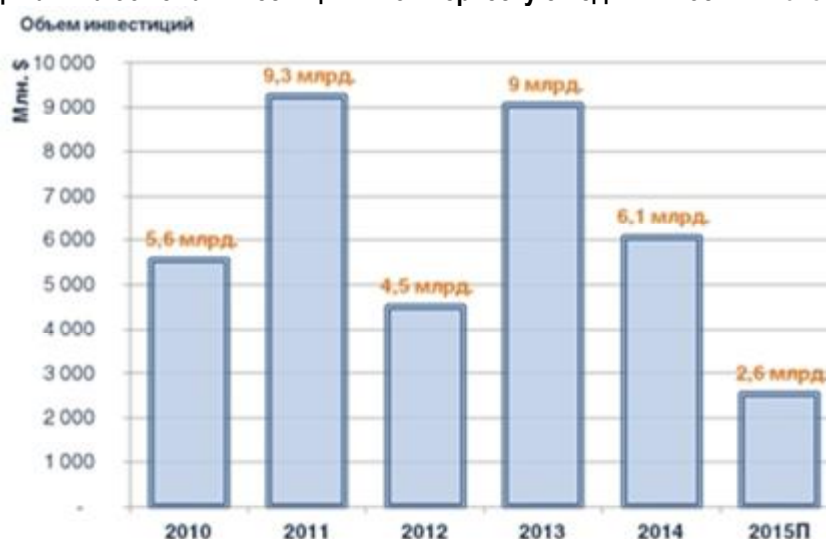
Источник информации: <http://www.economy.gov.ru/>

7.4. ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ ПО ИТОГАМ 2015 ГОДА

По данным S.A. Ricci, по предварительным подсчетам объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил всего 2,6 млрд рублей. Это минимальный показатель вложений в недвижимость России за последние 5 лет. По сравнению с 2013 годом объем инвестиций снизился более чем в 3 раза, по сравнению с 2014 годом – более, чем в два раза.

«Рынок недвижимости вслед за экономикой РФ находится в фазе рецессии, - комментирует Алексей Богданов, управляющий партнер S.A. Ricci. - Инвестиционный рынок коммерческой недвижимости в 2015 году показал низкую активность. Несоответствие запросов инвесторов и планов собственников привело к тому, что игроки рынка взяли паузу и временно отложили принятие решения по сделкам. В 2016 г. мы ожидаем сохранения объема инвестиций на уровне \$2,5-3 млрд. Низкие темпы развития и нестабильность экономики дают возможность инвестору приобрести качественные объекты недвижимости с ориентиром на перспективу, когда показатели рынка недвижимости восстановятся. Интерес со стороны азиатских компаний к российскому рынку недвижимости, который мы наблюдаем сегодня, в 2016 году может перерасти в заключенные сделки».

Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость в 2015 году



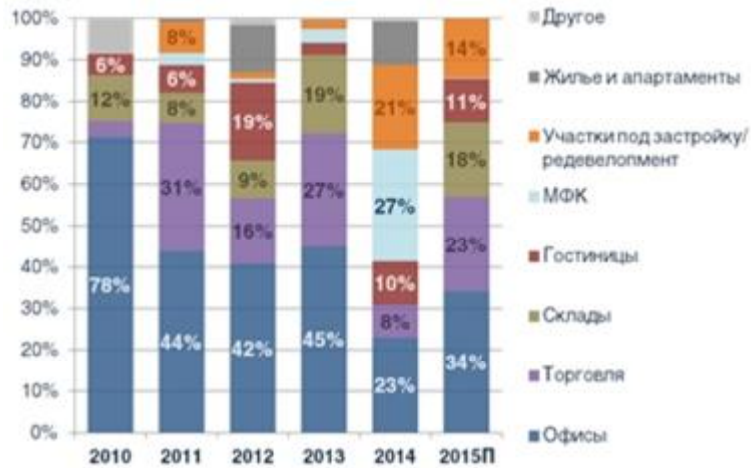
Интерес инвесторов в 2015 году был сосредоточен на коммерческой недвижимости Москвы и Московской области. Инвестиции в недвижимость Санкт-Петербурга формировались за счет сделок на рынке офисной недвижимости. Региональная недвижимость потеряла привлекательность для инвесторов ввиду возросших рисков.

Объем инвестиций в недвижимость России по регионам



Наибольшее количество инвестиций по итогам 2015 г. традиционно привлек офисный сегмент. Однако в 2015 г. наблюдалось более дифференцированное распределение вложений по сегментам недвижимости.

Структура инвестиций по сегментам коммерческой недвижимости



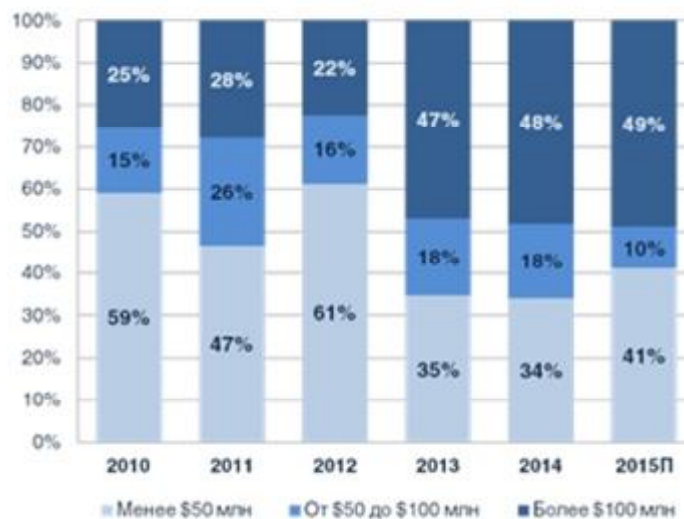
Интересно, что в 2015 году наблюдалась высокая активность иностранных инвесторов: впервые за 4 года более четверти вложенных инвестиций пришлось на долю европейских и американских инвесторов.

Доля российских и иностранных инвестиций в коммерческую недвижимость



Средний размер сделки уменьшился на 37% - с \$115 млн в 2014 году до \$72 млн в 2015 году. Доля сделок с крупными объектами (более 30 000 кв.м) уменьшилась на 7 процентных пунктов: 42% в 2014 году до 31% в 2015 году. На рынке увеличилась доля сделок с более дешевыми активами.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость по размеру сделок



Структура инвестиций по профилю и виду деятельности компаний-инвесторов



Инвестиционные вложения в офисный сегмент рынка недвижимости, по данным S.A. Ricci, в 2015 году составили почти \$ 863 млн. Бизнес-центры в текущих условиях являются наиболее привлекательным активом. Вложения в офисные объекты составили 70% инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, и 33% инвестиций – в недвижимость Москвы.

Инвестиции в офисную недвижимость



Инвестиции в складскую недвижимость увеличились по сравнению с прошлым годом и составили \$447 млн. Инвесторы в 2015 г. проявляли интерес к крупным качественным объектам. На рынке Московского региона вложения в складские объекты составили 20%.

Инвестиции в складскую недвижимость



В торговую недвижимость в 2015 году было вложено \$ 584 млн. Это на 20% больше объема инвестиций в данный сегмент в 2014 года. Крупные сделки совершались как с готовыми объектами (галерея «Модный сезон», ТЦ «Солнечный рай»), так и со строящимися («Рига Молл», «Фаворит», «Метромолл»).

Инвестиции в торговую недвижимость



Обзор подготовлен специалистами компании S.A.Ricci

Республика Татарстан занимает 6-е место в ранге инвестиционного потенциала Российских городов

Инвестиционный потенциал российских регионов в 2015 году

www.kommersant.ru/blank.html

Инвестиционный потенциал российских регионов в 2015 году

Ранг потенциала 2015 год	Ранг потенциала 2014 год	Ранг ранж, 2015	Регион (субъект Федерации)	Доля в общероссийском потенциале, 2015 год (%)	Изменение доли в потенциале, 2015 год к 2014 году (п.п.)	Трудовой	Потребительский	Производственный	Финансовый	Институциональный	Инновационный	Инфраструктурный	Городо-ре-сировый	Туристический
1	1	14	г. Москва	13,873	-0,696	1	1	1	1	1	1	1	1	2
2	2	9	Московская область	5,906	-0,141	2	2	3	2	3	2	2	2	3
3	3	7	г. Санкт-Петербург	4,683	-0,096	3	3	2	3	2	3	5	5	4
4	4	1	Краснодарский край	2,856	0,068	4	4	7	4	4	22	6	28	1
5	5	26	Свердловская область	2,596	-0,055	7	5	5	7	5	7	48	12	7
6	6	8	Республика Татарстан	2,486	0,011	5	6	6	5	7	5	21	45	6

Источник: <http://zдание.info/2393/2467/news/6128>

7.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ ЗА 4 КВАРТАЛ 2015Г.

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объекта недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объекта недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка)¹.

Традиционно, ведя речь о недвижимости, принято делить ее на два больших сектора: коммерческая и жилая.

К жилой недвижимости относятся квартиры (первичное и вторичное жилье), частные дома и коттеджи (таунхаусы). К коммерческой недвижимости относят офисные помещения, складские помещения, помещения для торговли и гостиничные помещения. Зачастую поведения цен на этих рынках не совпадает, ввиду соотношения факторов, влияющих на цены в этих сегментах рынка. Если рынок жилой недвижимости в основном формируют лишь спрос и предложение, то в сфере рынке коммерческой недвижимости к этому прибавляется еще множество факторов: влияние инфляции на потребление услуг, изменение политики государства, зависимость компаний-владельцев от других компаний.

Динамика цен продажи коммерческой и аренды недвижимости Казани за 4-й кв. 2015г. представлен на рис. 7.1 – 7.6. (по материалам сайта <http://www.tatre.ru/price/index.htm>)

¹Стерник Г.М. Рынок недвижимости России как сектор рыночной экономики. В сб. «Федеральный Справочник, июль-декабрь 1999 года», вып. 6, изд. «Родина-ПРО». – М., 2000, с. 415-452.

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 10/2015 (тыс.руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор. центра	Истор. центр	Основн. трансп. магистрали	Пром. зона	Другие
Офисы	ср.цена		76.2	70.9		53.5
	интервал		62.5-89.9	51.1-90.7		34.1-72.9
Магазины и торговые площади	ср.цена	83.3	50.2	56.9		59.2
	интервал		47.1-53.3	53.8-60.0		47.4-71.1
Производство и склады	ср.цена			21.5		14.0
	интервал					
Другого и свободного назначения	ср.цена			83.7	16.0	26.4
	интервал			80.6-86.8		18.5-34.3

Рис. 7.1 Мониторинг цен продажи за октябрь 2015 г. в г. Казань

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 11/2015 (тыс.руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор. центра	Истор. центр	Основн. трансп. магистрали	Пром. зона	Другие
Офисы	ср.цена		76.2	66.9		59.7
	интервал		62.5-89.9	49.9-83.9		41.7-77.7
Магазины и торговые площади	ср.цена	83.3	65.2	70.6	60.0	44.3
	интервал		62.1-68.3	54.5-86.7		39.3-49.3
Производство и склады	ср.цена			21.5	18.0	14.0
	интервал					
Другого и свободного назначения	ср.цена		120	47.7	16.0	31.6
	интервал			29.6-65.8		19.9-43.3

Рис. 7.2 Мониторинг цен продажи за ноябрь 2015 г. в г. Казань

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 12/2015 (тыс.руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор. центра	Истор. центр	Основн. трансп. магистрали	Пром. зона	Другие
Офисы	ср.цена	65.0	76.9	73.7		53.0
	интервал		61.7-92.1	67.1-80.3		35.2-70.8
Магазины и торговые площади	ср.цена	83.3	45.9	108		56.0
	интервал			95.4-121		42.5-69.5
Производство и склады	ср.цена			21.5		14.0
	интервал					
Другого и свободного назначения	ср.цена		38.0	46.7		41.6
	интервал			28.6-64.8		22.5-60.8

Рис. 7.3 Мониторинг цен продажи за декабрь 2015 г. в г. Казань

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.

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 10/2015 (руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор. центра	Истор. центр	Основн. трансп. магистрали	Пром. зона	Другие
Офисы	ср.цена	450	432	425		
	интервал	447- 453	429- 436	360- 490		
Магазины и торговые площади	ср.цена			550		
	интервал			547- 553		
Производство и склады	ср.цена			225		
	интервал			222- 228		
Другого и свободного назначения	ср.цена	800			150	
	интервал	797- 803				

Рис. 7.4 Мониторинг цен аренды за октябрь 2015 г. в г. Казань

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 05/2015 (руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор. центра	Истор. центр	Основн. трансп. магистрали	Пром. зона	Другие
Офисы	ср.цена	686	667	370		467
	интервал	683- 689		325- 415		368- 565
Магазины и торговые площади	ср.цена			825		625
	интервал			822- 828		622- 628
Производство и склады	ср.цена			233	200	120
	интервал			204- 262	130- 270	
Другого и свободного назначения	ср.цена	550			150	
	интервал	547- 553				

Рис. 7.5 Мониторинг цен аренды за ноябрь 2015 г. в г. Казань

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 12/2015 (руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор. центра	Истор. центр	Основн. трансп. магистрали	Пром. зона	Другие
Офисы	ср.цена	550	432	442		441
	интервал	547- 553	429- 436	345- 539		353- 529
Магазины и торговые площади	ср.цена			480		667
	интервал			389- 571		664- 670
Производство и склады	ср.цена			225		
	интервал			222- 228		
Другого и свободного назначения	ср.цена	500			250	
	интервал					

Рис. 7.6 Мониторинг цен аренды за декабрь 2015 г. в г. Казань

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

Тенденции 2015 года

Продолжилось строительство бизнес-центров без тяготения к центру города, с введением ТЦ «Адмирал» появился активный спрос в Кировском районе, тем более что введение в центре Казани единого парковочного пространства неприятно отразилось на собственниках БЦ. Из негативного — сократилось количество сделок, уменьшился спрос на аренду, что, в свою очередь, вызвало снижение арендных ставок. «Нельзя сказать, что рынок провалился, но мы отмечаем существенное снижение спроса», — отмечают ведущие

аналитики рынка, отметив, что корректировка будет в пределах 8 - 10%. Снижение арендных ставок произошло в классе А и В+, в то же время класс В немного прибавил и «чувствует себя лучше всего».

Компании начали сокращать издержки, при имеющихся больших площадях избавляясь от излишков и переезжая в соседние БЦ на более низкие арендные ставки. Или консолидируя свои подразделения в одном здании, требуя с арендодателя более выгодных условий по аренде с учетом больших площадей. Отмечено, что эта тенденция характерна и для других регионов.

Что касается спроса, который зависит от вакантных площадей, в торговых центрах Казани вакантны 7%. Нормой считается 2 - 5%, но и 7% близки к данному показателю. «Наблюдаем все еще превышение спроса над предложением. Вакансии выросли в 2,5 раза, и это настораживает, — сообщают аналитические агентства — Год богат на закрытия и открытия. Были те, кто ушли, и те, кто повторно открывались. Могу обрадовать тем, что операторы сохраняют интерес к рынку Казани, но не все достигают запланированных показателей и вынуждены закрываться».

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).

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, состояние 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

Цены на недвижимость в Казани в январе 2016 г.

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в Казани в январе на Росреалте	Изменение цены на недвижимость в Казани за месяц	Изменение цены на недвижимость в Казани с начала 2016 г.	Изменение цены на недвижимость за год	Количество объявлений
ПРОДАЖА					
Земля	314 057 руб. за сотку	-0,36%	0%	+41,29%	91
Офисы	77 186 руб. за кв.м.	+2,32%	0%	+35,5%	23
Торговые площади	70 424 руб. за кв.м.	+1,53%	0%	—	9
АРЕНДА					
Офисы	7 621 руб. за кв.м. в год	-8,08%	0%	-13,03%	65
Торговые площади	10 136 руб. за кв.м. в год	+6,57%	0%	-12,74%	16

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

Скидки на торг

В сегменте земельных участков мы отмечаем пока ситуацию, что **цены предложений** практически не изменились по отношению к ценам прошлого года.

Тем не менее при конкретном торге, можно всегда получить дисконт в 5-10% (минимум), и до 30%.

Источник: http://www.nazarov-partners.com/blog/old_644.html

Скидка на торг недвижимости на 01.10.2015 года

Родительская категория: Статистика рынка недвижимости
Категория: Итоги III квартала 2015 года

Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов

(на основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на Портале Statrielt)

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи			
Земельных участков:			
Земельных участков (земли населенных пунктов) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,84	0,98	0,90
Земельных участков (промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения) - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества дорог	0,80	0,92	0,86

Скидка на торг недвижимости на 01.10.2015 года

Подробнее
Родительская категория: Статистика рынка недвижимости
Категория: Итоги III квартала 2015 года

Коэффициент Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений по видам объектов

(на основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), зарегистрированных на Портале Statrielt)

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. Аренды:			
Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,90	1,00	0,95
Офисных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,88	0,98	0,93

Источник: <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iii-kvartala-2015-goda/244>

Ставки капитализации

Минимальные ставки капитализации продолжают реагировать на внешнеполитическую обстановку и ситуацию на рынке. Согласно ожиданиям экспертов, недоступность и высокая стоимость заемного финансирования может привести к дальнейшему росту ставок капитализации в 2016 году.

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

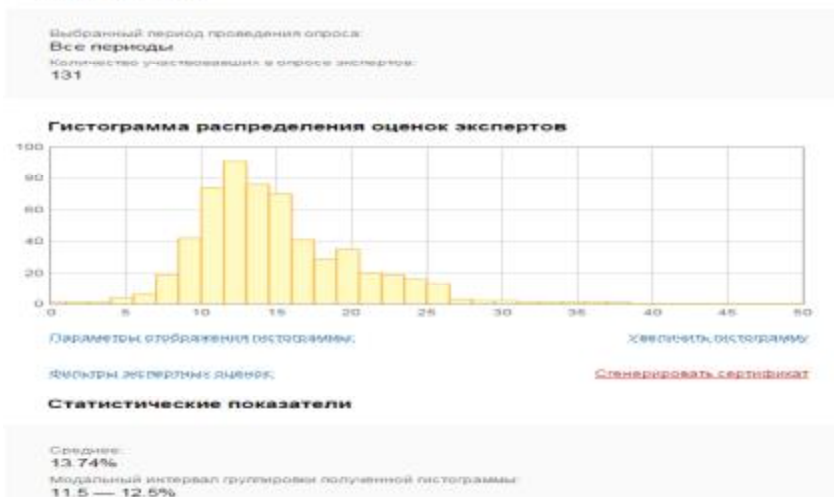
Ставка капитализации для торговых помещений (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	13.58	12 — 13	24
2 квартал 2015 года	14.84	11.5 — 14	22
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Источник: Электронный справочник оценщика недвижимости. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah#s=1&f=1>

Ставка капитализации для торговых помещений (в процентах)



Источник: http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah?history_id=-1

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

Ставка капитализации для офисных помещений (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	14.66	13 — 14.5	16
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Источник: Электронный справочник оценщика недвижимости. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/60-stavka-kapitalizacii-dlya-ofisnyh-pomeshenij-v-procentah#s=1&f=1>

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

Ставка капитализации для земельных участков (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	12.29	10.5 — 11.5	107
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	12.39	10 — 13	27
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2014 года	11	10.5 — 12	14

Источник: Электронный справочник оценщика недвижимости. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/125-stavka-kapitalizacii-dlya-zemelnyh-uchastkov-v-procentah>

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.

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 мегaproектов 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, повлиявшие на российский рынок инвестиций в 2015 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м кв. 2016 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.
- События на Украине 2014 года привели к сильнейшему за последние 50 лет политическому и экономическому давлению на Россию, сдетонировали обрушение мировых цен на нефть и вызвали падение курса рубля. В этих условиях у России исключены возможности накопления золото-валютных резервов, позволявших в прошедшие годы решать бюджетные задачи, социальные проблемы и выполнять экономические программы. Участие и успехи России в войне Сирии против ИГ с одной стороны усиливают авторитет страны в мире, с другой - все больше приводят к противодействиям и экономической изоляции от США и стран запада. По мнению специалистов *Statrielt*, учитывая политические события и структурные проблемы в экономике, экономическое положение в ближайшие 3 - 5 лет будет напряженным и полностью зависеть от политики руководства страны.
- Рост цен на рынке в целом будет связан прежде всего с инфляционными процессами и ростом ВВП (http://pogostim.com/info/prognoz_rynka_nedvizhimosti_2015). В связи со «второй волной» кризиса, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутривосточных, непосредственно связанных со сферой недвижимости и строительства. Развитие ситуации в ту или иную сторону может привести как к скачку цен, так и к их серьезной просадке.

- С учетом текущих ставок по кредитам, многие девелоперы не спешат переходить от бумажной фазы проектов к стройке. Банки, имея негативный опыт управления залоговыми объектами недвижимости, полученными в прошлый кризис, сейчас предпочитают, чтобы активные стройки торговых центров были завершены. При этом все стороны понимают, что какое-то время ТЦ будут работать полупустыми. Но эта ситуация оказывается предпочтительнее, чем заморозка строек.
- Уровень пустующих площадей в региональных ТЦ продолжит рост
- В регионах, как и в Москве, ТЦ открываются с минимальной долей работающих площадей. Кроме того, поскольку ритейлеры в регионах развиваются через местных партнеров, а экономические перипетии ударяют по ним в первую очередь, площади освобождаются и в действующих ТЦ.
- Темпы прироста розницы впервые за 10 лет стали отрицательными. Первая половина года для сектора розничной торговли оказалась неутешительной: по итогам января – мая 2015 темп прироста розницы сократился почти на 7,7%. Напомним, что прогноз Минэкономразвития пока остался неизменным: розница сократится на 8,2% по сравнению с 2014 годом. Основными причинами падения розничного товарооборота остаются снижение темпов прироста реальных располагаемых денежных доходов (-3% за первую половину года) и сокращение потребительского кредитования.
- Земельные участки: вне зависимости от политической и экономической ситуации, инвестирование в недвижимость представляется рентабельным и перспективным. Рынок земли предоставляет частному инвестору не меньше возможностей заработать, чем рынок жилья. 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.
- Наибольшая средняя удельная цена зафиксирована на земельные участки, предназначенные для строительства административных зданий, бизнес-центров, гостиниц. Немного уступают им в цене участки «под строительство многоквартирных домов».
- Потенциальными покупателями Объекта могут выступать крупные российские и международные торговые сети и инвестиционные фонды.
- Ценовые показатели продажи и аренды торговой недвижимости значительно варьируются в зависимости от местоположения.
- Срок экспозиции, с учетом масштабности, оценивается не менее 0,5-1 года.
- Ставка капитализации для объектов региональной торговой недвижимости в настоящее время составляет порядка 12-15%.
- Корректировки на торг для масштабных объектов региональной коммерческой недвижимости в текущей экономической ситуации могут достигать 20-30%.

Источник информации:

- <https://regionalrealty.ru/library/rynok-nedvizhimosti-kazani/#realestateoffice2015>
- <http://www.9r.ru/analytics/tatarstan/kazan>
- <http://www.business-gazeta.ru/article/121500/>
- http://www.tatre.ru/db_bcomplex
- <http://www.rview.ru/kazan.html>
- http://www.tatre.ru/articles_id1447
- <http://www.rway-online.ru>
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

Основные этапы процесса оценки.



- 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

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется *анализом НЭИ*.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости** вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки**.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и т.д.);
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность.

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций. Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты. Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта.

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 строительно-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). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

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 (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС), 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.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Наличие вблизи объекта жилых кварталов дает возможность застройки земельного участка жилыми зданиями и зданиями общественного назначения.

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.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, логично рассмотреть вариант возведения торгового комплекса.

Строительство торговой застройки физически также возможно. Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Земельный участок находится в Республике Татарстан, г. Казань с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе (см. анализ рынка недвижимости в Отчете) показывает, что одним из привлекательных с точки зрения социального строительства является Калининский; анализ местоположения объекта также свидетельствует о предпочтительности варианта строительства зданий складского назначения. 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.

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, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297,, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», 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, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», 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, а также на основании Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», 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	135 026 174	Затраты на замещение здания, общей суммарной площадью 6801,9 кв.м. (СНС за вычетом износа)	130 611 949	Земельный участок в рамках площади застройки	4 414 225

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

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: г. Казань, ул. Бурхана Шахиди, д. 17, по состоянию на 18 февраля 2016 года с учетом округления, составляет:

Рыночная стоимость земельного участка, 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.	6 304 737
В т.ч. застроенная площадь	4 414 225
В т.ч. незастроенная площадь	1 890 512

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 разбирается 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, 2014 г., типовых объектов в качестве аналога для оцениваемого здания рассматриваем следующий объект:

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 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									
гп03.08.000.0046 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный					от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	КС-1	руб на 1 м³	6 083									
гп03.08.000.0046	ФУНДАМЕНТЫ	КАПЛАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВУШКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ САЙТОВ-КАБИНЫ	ПЕРЕГОРОДКИ ПО-КРЫТИЕ	КРОВЛИ	ПЕШНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ РАБОТЫ	ОТДЕЛКА ВНЕШНЯЯ И КОММУНИКАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ	ВНЕШНЯЯ КОММУНИКАЦИЯ	ЭЛЕКТРО-ОБОРУДОВАНИЕ	СЛАБЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
гп03.08.000.0046	633,98 10,42%		318,54 5,24%	129,64 2,13%	1886,52 31,01%	317,43 5,22%		38,83 0,64%	1038,06 17,05%	151,79 2,50%	120,18 1,98%		573,61 9,43%	72,40 1,19%	610,36 10,03%	36,08 0,59%	155,92 2,56%	6083,34 100,00%

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода Справочника – это индекс перехода от цен 01.01.2014 г. к ценам на февраль 2016 г. 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 01.01.2014 г. к ценам на февраль 2016 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

отделки

- 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 по причине отсутствия различий на данный параметр оцениваемых объектов и объектов-аналогов;
- 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 – производство 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» 2014 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

Величина корректировочного коэффициента, согласно таблице, составит: $634688 \text{ куб.м}/38925 \text{ куб.м}=0,89$, что соответствует коэффициенту 1.

- 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 различие в уровне цен. 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», 2015 г. Значение корректировочного коэффициента для зданий, относящихся к конструктивной схеме КС-1, составляет 0,94 (региональный коэффициент учтен).
- Корректировка на изменение цен после создания Справочника. Удельный показатель стоимости строительства, приведенный в справочнике, соответствует уровню цен на апрель 2015 г., что не соответствует дате оценки. Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода Справочника – это индекс перехода от цен 01.04.2015 г. к ценам на февраль 2016 года. (Сборника КО-Инвест «Индексы цен в строительстве», 2015 г.). Согласно данным индекс изменения СМР с апреля 2015 по февраль 2016 составил $7,517/7,473=0,99$
- Коэффициент перехода к ценам декабря 2015г составляет: $112,289/108,717=1,03$.
- Итоговый коэффициент составил $0,99 \times 1,03=1,0197$

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слонистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	вытраж- ных кон- струкций	панелей "сэндвич"	древе- сины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции	древе- сины		
Класс конструктивных систем											
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7		
Поволжский район											
Республика Калмыкия	0,860	0,753	0,755	0,961	0,744	0,758	0,765	0,822	0,733	0,848	
Республика Татарстан	0,940	0,899	0,940	0,853	0,924	0,931	0,957	0,954	0,951	0,956	

2
Строительно-
монтажные
работы

БЕЗ НДС			
Дата введения сметных цн, период	Поволжский район		
	Республика Калмыкия	Республика Татарстан	Астраханская область
2015 г.			
январь	9,028	7,389	8,320
февраль	9,101	7,533	8,470
март	9,032	7,452	8,445
1-й кв.	9,054	7,458	8,412
2-й кв.			
3-й кв.			
4-й кв.			
2015 г. ПРОГНОЗ			
апрель	9,054	7,473	8,446
май	9,077	7,495	8,448
июнь	9,099	7,517	8,449

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2015-2018 гг. (с учетом НДС)

69

месяц, год	Строительно- монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,622
Июнь 15	108,717	2,160	78,427	0,937
Сентябрь 15	110,503	1,643	79,828	1,786
Декабрь 15	112,289	1,616	81,253	1,786
Март 16	114,074	1,590	82,704	1,786
Июнь 16	115,860	1,565	84,181	1,786
Сентябрь 16	117,646	1,541	85,684	1,786
Декабрь 16	119,432	1,518	87,214	1,786

2

Строительно-
монтажные
работы

Численное значение и перечень прочих поправочных коэффициентов для объекта оценки согласно Рекомендациям Справочника оценщика, М., КО-ИНВЕСТ, 2014 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, руб./куб.м. (Сс)	6 083,00
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 по 1 гр.	0
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	
на различие в объеме здания	1
на различие в климате	1
на сейсмичность	1
на величину проч. и непредвиденных затрат	1
на региональное различие в уровне цен на 01.04.2015г.	0,94
на зональное различие в уровне цен	1
на изменение цен после издания справочника на 18.02.2016г	1,0197
по учету налога на добавленную стоимость	1
Итого по 2 гр. (К)	0,96
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	5 831
Строительный объем Объекта оценки (V), куб. м.	34 689,70
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	202 263 954

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:

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ).$$

Как правило, подрядчики не склонны разглашать реальные цифры восстановительной стоимости строительства, так и размера фактической прибыли, поскольку варьирование именно этими показателями позволяет Предпринимателю поддерживать разумный баланс цен и регулировать собственное присутствие в строительном бизнесе.

По данным Росстата, в последние несколько лет доходность строительной отрасли в России не превышает 5%². При этом с каждым годом ее рентабельность заметно снижается. Данные представлены ниже.

Рентабельность без повышения цен: возможно ли это?
 По данным Росстата, в последние несколько лет доходность строительной отрасли в России заметно снижается. При этом с каждым годом ее доходность ни у кого нет. Крупные подрядчики могут работать и за 5%, но добиваются прибыль за счет больших объемов. «За годовых 5% никто у нас пальцем не пошевелил бы. А вот европейцы, как ни странно, готовы», — отметил в интервью «Российской газете» Илья Пономарев. Основной причиной низкой рентабельности, по его мнению, являются административные барьеры и обременения, которые накладываются на бизнес. Взяв, к примеру, плату за подключение, которую берут естественные монополии. Они же понимают, что фактически они не текут условия инвестору предоставляют, а право строить. И знают, что если они это право дадут, то он заработает, к примеру, миллион долларов. Поэтому не стесняются попросить хотя бы 100 тыс. на какую-нибудь трубу. И чем в более доходном месте инвестор будет пытаться дом возводить, тем больше с него будут выторговывать. Будут выжимать монополисты и все, кто «прилепился». По словам Ильи Пономарева, эту проблему можно решить, поставив муниципалитет, на уровне которого сосредоточено 90% регулирования, на сторону инвестора, т.е. сделать стройку выгодной для местного бюджета. Сейчас муниципалитет получает со стройки только налог на добавленную стоимость — это небольшие деньги и земельный налог, собираемость которого не достигает до 50%. Илья Пономарев

Таким образом, средний показатель рентабельности строительной отрасли в текущей экономической ситуации составляет 5%. Данный показатель принят к расчету в рамках затратного подхода.

² Источник: <http://www.vestnikstroy.ru/articles/building/2015/#/5948>

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.	202 263 954
Прибыль предпринимателя	10 113 198
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	212 377 152

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.	202 263 954
Прибыль предпринимателя, руб.	10 113 198
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	212 377 152
Накопленный износ, руб.	81 765 204
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа, руб.	130 611 949
Налог на добавленную стоимость, (18%)	23 510 151
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, накопленного износа и НДС, руб.	154 122 099
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки, руб.	4 414 225
Рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода, руб.	158 536 325

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 18 февраля 2016 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.	158 536 325
- здание, общей площадью 6801,9 кв. м	154 122 099
- земельный участок под площадью застройки 1941,5 кв. м	4 414 225

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

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
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 феврале 2016 года (либо актуальных на дату оценки), описание которых представлено в табл. 8.4.2.1.

Таблица 8.4.2.1

Описание объектов-аналогов

№ п/п	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	<p>Республика Татарстан, Казань, район Советский, просп. Победы, 157</p> 	139 000 000	2 602,0	<p>Отдельно стоящее новое 2-этажное здание с земельным участком. 1 линия домов, огромный пешеходный и автомобильный трафик, качественный ремонт, хорошие подъездные пути, витражное остекление. Хороший вариант под ресторан, торговлю, представительство, автосалон и т.п. Здание оснащено центральными инженерными коммуникациями. Высокий автомобильный трафик. Удобные подъездные пути, рядом транспортная развязка.</p> <p>Дата предложения: актуально на февраль 2016 г. Источник http://kazan.cian.ru/sale/commercial/14323899/ +7 927 440-93-27 ID: 9730012</p>
2	<p>Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Владимира Кулагина, д. 10</p> 	108 000 000	1 825,0	<p>Продается здание БЦ Авангард. Реконструкция 2010 г. Земельный участок - 3 440 кв.м. с возможностью расширения за счет прилегающего участка. 1-я линия. 2 этажа и мансарда высота потолков 2,7-3,7 м. Большая парковка. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, служба управления и эксплуатации. БЦ расположен рядом с Регистрационной палатой РТ, Земельно-Кадастровой палатой Казани, МИФНС №18, спортивно-оздоровительным комплексом «Бустан» - данное расположение делают объект привлекательным для размещения офисов организаций, занимающихся операциями с недвижимостью, регистрацией предприятий, торговой деятельностью.</p> <p>Дата предложения: актуально на февраль 2016 г. Источник http://kazan.cian.ru/sale/commercial/13030140/ +7 495 510-96-10</p> <p>Инвестиционная группа компаний ASG</p>

№ n/n	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
3	<p>Республика Татарстан, Казань, район Советский, ул. Мамадышский тракт</p> 	53 280 000	1 440,0	<p>Продается 3-эт. новое кирпичное здание + цокольный этаж на 1-й линии Мамадышского тракта. Собственная огороженная территория 10 сот. Отлаженная система видеонаблюдения. На цокольный этаж есть заезд для машин. Рядом расположен подземный пешеходный переход и остановка. Выгодное месторасположение, по соседству гостиница, недалеко расположен магазин, автосалон. Есть постоянные арендаторы. Здание идеально подходит под банк, мед.центр, страховую компанию и под офисы. Возможна продажа частями Дата предложения: актуально на феврал 2016 г. Источник http://kazan.irr.ru/real-estate/commercial-sale/houses/prodam-obschaya-ploschad-1440-kv-m-advert503922573.html ООО «Новостройки Казани» 8 (917) 902-92-7</p>
4	<p>Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Баумана</p> 	295 000 000	11 653,0	<p>Продается 4-х эт. здание ТЦ. Класс здания – В\В+ Общая площадь здания (GBA)- 11653,2 кв.м Общая торговая площадь (GLA) – 7740 кв.м. Этажность – 4 этажа. Площадь земельного участка - 9320 кв.м. Здание полностью оснащено всеми инженерными коммуникациями: - централизованное тепло-, водоснабжение и канализация; - центральная вентиляция, дополнительное кондиционирование; - система видеоконтроля, комплекс охранно-пожарной сигнализации, система пожаротушения; - эскалаторы, грузовые лифты, дебаркадеры. предложения: актуально на февраль 2016 г. Источник: http://kazan.cian.ru/sale/commercial/13674089/ +7 950 829-06-17 ID: 7339529</p>
5	<p>Республика Татарстан, Казань, район Советский, ул. Журналистов</p> 	235 800 000	4 726,0	<p>Продается 4-х эт. здание БЦ. 1-я линия домов. 4 этажа и цокольный этаж первая линия парковка земельный участок - 3 215 кв.м. Бизнес-центр расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей городского значения – ул. Сибирский тракт и ул. Арбузова. Действующий арендный бизнес Очень хорошее место- высокий пешеходный и автомобильный трафик, рядом остановки общественного транспорта. Дата предложения: актуально на февраль 2016 г. Источник: http://kazan.cian.ru/sale/commercial/13030776/ +7 495 510-96-10 Инвестиционная группа компаний ASG</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	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	Руб.	?	139 000 000	108 000 000	53 280 000	295 000 000	235 800 000
Общая площадь помещений	Кв.м.	6801,9	2 602,0	1 825,0	1 440,0	11 653,0	4 726,0
Цена за единицу площади объекта	руб./кв.м		53 420	59 178	37 000	25 315	49 894
1. Качество прав							
1.1. Обременение			обременения не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Особые условия продажи		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м		53 420	59 178	37 000	25 315	49 894
2. Условия рынка							
2.1. Изменение цен во времени		18 февраля 2016г.	Актуально на февраль 2016 г.	Актуально на февраль 2016 г.	Актуально на февраль 2016 г.	Актуально на февраль 2016 г.	Актуально на февраль 2016 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.кв.м		53 420	59 178	37 000	25 315	49 894
Отличие цены предложения от цены сделки*			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена	руб. кв. м		40 065	44 384	27 750	18 987	37 421
3. Местоположение							
3.1. Престижность района		г. Казань, Вахитовский р-н, вблизи центра города	г. Казань, Советский р-н, центральная магистраль	г. Казань, Приволжский р-н, центральная магистраль	г. Казань, Советский р-н, центральная магистраль	г. Казань, Вахитовский р-н, вблизи центра города	г. Казань, Советский р-н, центральная магистраль
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.2. Визуализация		1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов	1-я линия домов
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.3. Окружение объекта			Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4. Физические характеристики							
4.1. Общая площадь помещений		6801,9	2 602,00	1 825,00	1 440,00	11 653,00	4 726,00
Корректировка, %			-11%	-13%	-15%	1%	-6%
4.2. Структура площадей		Торгово-офисные	Торгово-офисные	Торгово-офисные	Торгово-офисные	Торгово-офисные	Торгово-офисные
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4.3. Техническое состояние здания		Хорошее, не требует ремонта	Новое здание, не требует ремонта	Реконструированное здание, не требует ремонта	Новое здание, не требует ремонта	Реконструированное здание, не требует ремонта	Новое здание, не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
4.4. Состояние отделки		Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
4.5. Состояние инженерного оборудования		Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта	Хорошее, не требует ремонта
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5. Экономические характеристики							
5.1. Соответствие объекта НЭИ			Соответствует принципу НЭИ- торгово-административное.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Дополнительные характеристики							
6.1. Телекоммуникации		ГТС, интернет	ГТС, интернет	ГТС, интернет	ГТС, интернет	ГТС, интернет	ГТС, интернет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Наличие парковки		Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			-12%	-14%	-16%	0%	-7%
Скорректированная цена	руб./кв.м		35 449	38 204	23 442	19 058	34 755
Общая валовая коррекция, %			12%	14%	16%	2%	7%
Коэффициенты весомости			0,1927	0,1808	0,1729	0,2391	0,2145
Коэффициент вариации		27,83%*	Величина коэффициента вариации свидетельствует о высокой изменчивости вариационного ряда				
Средневзвешенная цена за единицу площади с НДС(18%)	руб./ кв.м		30 489				
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС(18%)	руб.		207 383 235				
Рыночная стоимость объекта без учета НДС	руб.		175 748 504				

*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 30%, 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 величина корректировки на торг для масштабных нежилых объектов может достигать 20-30% (см. раздел 7. «Анализ рынка»)

Учитывая текущую экономическую ситуацию, масштабность объектов (подобные объекты приобретаются, как правило, при помощи кредитных средств), величина уторгования для всех Аналогов принята в размере по (-25%) каждому.

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	3 881	Занимает северную часть города, включая жилые кварталы микрорайоны и несколько периферийных посёлков. Название района связано с тем, что на его территории расположены восточный, августовский и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году.
2	Вакловский	83,0	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вакловского района включает в себя исторический центр Казани: 498 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1973 году (на территории бывшей район так же в 1942-1958 гг).
3	Кировский	108,2	10 878	Занимает западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона, в том же крупный посёлок-окрестка Юдино и несколько других посёлков. Образован в 1920 году.
4	Московский	130,1	3 881	Занимает центральную-северо-западную часть города Казани, начиналась от исторических Козьей и Ключевской слобод, появившихся в XVII веке и дошла до микрорайона Жилплощадь у пролёта завода Казаньоргсинтез. Образован в 1973 году.
5	Ново-Савинский	206,4	2 088	Занимает центральную-северо-восточную часть г. Казани. Это самый полномасштабный район города. Большая часть района является самим крупным в городе "опалочным" районом Новое Савиново (в обиходе - Квартал). В южной части района на значительной территории реки Казанка района ведётся строительство делового района Миллениум-Сити-Сити. Образован в 1994 году.
6	Павловский	219,9	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Павловского района расположены крупный "опалочный" район Горки (восточная часть района), несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1920 году.
7	Советский	272,8	7 887	Занимает северо-восточную и восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет крупный "опалочный" район Ясно (юго-восточная часть района), жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов Танкгород, А Кутуя (в обиходе - Адальга), Казань-XXI век (Бывший Восточный), крупный посёлок-окрестка Дарьинка и несколько других периферийных посёлков, в т.ч. включённые в городскую черту Казани названы в 1998 и 2004 гг. Образован в 1934 году.

Все объекты – аналоги находятся в городской черте, в части районов, приближенных к центру города (либо расположенных на крупных магистралях), где степень престижности можно охарактеризовать как наиболее привлекательную, корректировки не вносятся.

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 -№5 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 недвижимости³:

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

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.

³Источник 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>

Таблица 8.4.1.3

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	6 801,9	2 602,0	1 825,0	1 440,0	11 653,0	4 726,0
Относительная расчетная стоимость	1 027	1 149	1 181	1 202	1 014	1 096
Корректировка на общую площадь, %		-11%	-13%	-15%	1%	-6%

Техническое состояние здания.

В данном случае оцениваемое здание 2002 г.п. находится в хорошем состоянии и имеет нормативный физический износ 11% (см. раздел 6.4.2.). Все Аналоги являются зданиями современной постройки/либо недавней реконструкции. Требуется корректировка на различие в параметре.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула зависимости рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости от величины физического износа здания, в котором они расположены (<http://www.ocenchik.ru/docs/10.html>).

$$ОС = 0,98 - 0,94 * ОИ, (K = 0,97); \text{ где:}$$

ОС – относительная рыночная стоимость;

ОИ – физический износ,

K – коэффициент корреляции.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Показатель физического износа объекта, кв.м	11%	5%	5%	5%	5%	5%
Относительный коэффициент	0,968626	0,97765	0,97765	0,97765	0,97765	0,97765
Корректировка на техническое состояние, %		-1%	-1%	-1%	-1%	-1%

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 качество отделки – улучшенная, рабочее состояние, без корректировок.

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%.

Вентиляция и кондиционирование. Объект оценки оснащен системой приточно-вытяжной вентиляцией и системой кондиционирования, как и все аналоги, без корректировок.

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, с учетом земельного участка под площадью застройки площадью 1941,5 кв. м, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Бурхана Шахиди, д.17, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 18 февраля 2016 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, с учетом земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м	202 038 135	171 218 759

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 основной 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.

Скользящий 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%
Воознаграждение 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 телеприемников; 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:

- *основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- *вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами
- *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

Сведения о реестр арендаторов и договорах аренды представлены в табл. 8.4.3.1

Таблица 8.4.3.1

№ Договора/ Арендатор /Срок действия	Арендная плата по договору с учетом НДС, руб./год	Порядок изменения арендной платы	Плата за коммунальные услуги, руб./год	Плата за охрану объекта, руб./год
№ УК-47/10 ЗАО «РОСС Синема» С 29 марта 2010 г По 28 февраля. 2011 г.	Размер арендной платы по Договору определяется путем суммирования Базовой арендной платы и Переменной части арендной платы. Базовая арендная плата составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей в месяц за все арендуемое помещение. При этом за 1-й месяц аренды Арендатор выплачивает Арендодателю только Базовую арендную плату.	Переменная часть арендной платы, начиная со 2-го месяца аренды рассчитывается по формуле: $S = A - (B + C)$ где: А – сумма дохода Арендатора по договорам Субаренды, начисленного в предшествующему отчетному месяцу; В – суммы расходов Арендатора в предшествующем отчетному месяцу на управление и эксплуатацию Здания со всеми инженерными системами (системами водоснабжения и канализации, электроснабжения, теплоснабжения, вентиляции и телефонной связи и т.д.) включая, но не ограничиваясь: расходы по коммунальным платежам; расходы на эксплуатацию Здания и прилегающей территории (охрана, клининг, вывоз мусора и снега, проведение текущего ремонта, расходы на содержание обособленного подразделения Арендатора, тепло-, водо-, газо-, энергоснабжение Здания, стоимость банковских услуг по перечислению денежных средств и т.д.); расходы, направленные на маркетинговое продвижение Здания, иные; расходы; С – часть фиксированной суммы в размере 300 000 (Триста тысяч рублей) рублей, включая НДС 18% - 45 762,71 руб. получаемой в качестве дохода Арендатором от сдачи Здания в субаренду	3 536 550,00 руб. за электричество 734 816,80 руб. за теплоснабжение 94 727,86 руб. – за водоснабжение и канализацию 1 084 623,00 руб.	1 735 000,00 руб. – ЧОП 36 000,00 руб. – обслуживание тревожной кнопки

На дату оценки действующего договора аренды нет. Согласно устным сведениям заказчика, ЧОД составляет свыше 20 млн. руб. без НДС. Поэтому оценщик счел возможным производить дальнейшие расчеты на основании среднерыночных величин.

Величина коммунальных и эксплуатационных платежей представлена в *табл. 8.4.3.2*

Таблица 8.4.3.2

Наименование статьи расходов	Величина расходов за коммунальные платежи, услуги охраны, руб./год	Величина расходов за коммунальные платежи, услуги охраны руб./кв.м/год	Итого коммунальных и эксплуатационных руб./кв.м./год
Плата за электроэнергию	3 536 550,00	519,94	1 061,72
Плата за теплоснабжение	734 816,80	108,03	
Плата за водоснабжение и канализацию	94 727,86	13,93	
Плата за клиринг	1 084 623,00	159,46	
Плата за услуги ЧОП, обслуживание "Тревожной кнопки"	1 771 000,00	260,37	


Для оценки рыночной ставки арендной платы 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. 8.4.3.3*

Таблица 8.4.3.3

Описание объектов-аналогов торгового назначения

№ п/п	Местоположение	Ставка арендной платы, руб. кв.м./год.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	Республика Татарстан, Казань, р-н Советский, Сибирский тракт, 34к1 	9 855	260,0	Помещение торгово-офисного (ПСН) назначения в ТЦ «МЕГА». Место с высокой проходимостью, 1-я линия, большой автотрафик. С учетом НДС. http://kazan.cian.ru/rent/commercial/8049502/ +7 987 275-51-62 Инвестиционная группа компаний ASG
2	Республика Татарстан, Казань, р-н Вахитовский, Бурхана Шахиди, 17 	9 600	300,0	Помещение торгово-офисного (ПСН) назначения в ТЦ «Модная семья». Место с высокой проходимостью, 1-я линия, большой автотрафик. Цена аренды: с учетом НДС. http://kazan.cian.ru/rent/commercial/14157362/ +7 952 042-31-02 ID: 11128152
3	Республика Татарстан, Казань, р-н Советский, просп. Победы, 105/1 	9 600	2 600,0	Помещение торгово-офисного (ПСН) назначения в ТОЦ. Место с высокой проходимостью, 1-я линия, большой автотрафик. Цена аренды: с учетом НДС. http://kazan.cian.ru/rent/commercial/14324469/ +7 927 440-93-27 ID: 9730012
4	Республика Татарстан, Казань, р-н Кировский, Галимджана Баруди, 8 	5 400	1 000,0	Помещение торгово-офисного (ПСН) назначения в ТЦ «Московский». Место с высокой проходимостью, 1-я линия, большой автотрафик. Цена аренды: с учетом НДС. http://kazan.cian.ru/rent/commercial/14342766/ +7 917 929-85-29 ID: 10167514
5	Республика Татарстан, Казань, р-н Кировский, Горьковское ш., 47к1 	7 200	1 200,0	Помещение торгово-офисного (ПСН) назначения в ТЦ. Место с высокой проходимостью, 1-я линия, большой автотрафик. Цена аренды: с учетом НДС. http://kazan.cian.ru/rent/commercial/14319466/ +7 960 033-68-34 Tatestate

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

Таблица 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	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь	Кв.м.	6 801,90	260	300	2 600	1 000,0	1 200,0
Ставка арендной платы (предложение)	руб./кв.м/год		9 855	9 600	9 600	5 400	7 200
1. Качество прав							
1.1. Обременение	-	нет	нет				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Качество прав			право аренды				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		9 855	9 600	9 600	5 400	7 200
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, страховой депозит 2-3 мес.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		9 855	9 600	9 600	5 400	7 200
3. Условия договора аренды/ Особые условия			с НДС, особые условия не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		9 855	9 600	9 600	5 400	7 200
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		18 февраля 2016г.	Актуально на февраль 2016 г.	Актуально на февраль 2016 г.	Актуально на февраль 2016 г.	Актуально на февраль 2016 г.	Актуально на февраль 2016 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		9 855	9 600	9 600	5 400	7 200
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	руб./кв.м/год		8 870	8 640	8 640	4 860	6 480
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	г. Казань, р-н, вблизи центра города	г. Казань, р-н, вблизи центра города
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		1-я линия домов, высокая проходимость	1-я линия домов, высокая проходимость	1-я линия домов, высокая проходимость	1-я линия домов, высокая проходимость	1-я линия домов, высокая проходимость	1-я линия домов, высокая проходимость
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Расположение объекта		Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости	Зона административно-офисной, торговой и жилой недвижимости
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики							
6.1. Общая площадь	Кв.м.	6801,9	260,0	300,0	2600,0	1000,0	1200,0
Корректировка, %			-22	-21	-8	-14	-13

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
6.2. Техническое состояние помещений		Хорошее.	Хорошее.	Хорошее.	Хорошее.	Хорошее.	Хорошее.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Класс отделки помещений		Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние инженерного оборудования		не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены	не требует замены
Корректировка, %			0%	0%	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	ГТС, интернет	ГТС, интернет
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность коммунальными услугами		Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные	Все коммуникации центральные
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.3. Охранные системы		противопожарные и охранные системы сигнализации					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.4. Вентиляционное оборудование		Приточно-вытяжная и система кондиционирования					
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
8.5. Наличие парковки		Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %			-22	-21	-8	-14	-13
Скорректированная цена	руб./кв.м		6 936	6 826	7 992	4 180	5 651
Общая валовая коррекция, %			22	21	8	14	13
Коэффициенты весомости			0,1795	0,1821	0,2256	0,2045	0,2083
Коэффициент вариации		20,59%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС(18%)	руб/ кв.м /год		6 323				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб/ кв.м /год		5 358				

Обоснование вносимых корректировок аналогично предыдущему расчету сравнительным подходом.

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.

Величина коэффициента недоиспользования принимаем равным величине внешнего износа – 26% (см. п. 6.4.4). Риск нерегулярности внесения арендных платежей от арендаторов невелик, поэтому в целом коэффициент потерь при сборе платежей K_n может быть принят равным 5%.

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.).

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

Расходы на замещение приняты в среднем размере амортизационных отчислений – 1,0% в год (см. экономическое описание). База – первоначальная стоимость.

Налог на имущество принят согласно Законодательству – 0,5% в год (см. экономическое описание).

Согласно данным, для региональной недвижимости доля эксплуатационных расходов в арендной ставке составляет от 13% до 25%.

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-otsenочноj-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»

С учетом того, что часть коммунальных платежей оплачивает арендатор, общая доля условно-переменных расходов в рамках настоящего отчета принята в размере 10% от ДВД.

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	5 358
Потенциальный валовой доход	Руб./год	36 447 808
Коэффициент недоиспользования	%	26%
Коэффициент потери от неплатежей	%	5%
Потери от недоиспользования	Руб./год	9 476 430
Потери от неплатежей	Руб./год	1 822 390
Действительный валовой доход	Руб./год	25 148 988
Условно-переменные расходы	Руб./год	2 514 899
Налог на имущество	Руб./год	711 763
Расходы на замещение	Руб./год	1 668 400
Чистый операционный доход	Руб./год	20 253 926

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:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

- где R_o - общий коэффициент капитализации;
 Y_{on} - 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;
 Y_{of} - 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.



Ставка капитализации для торговых помещений (в процентах)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	13.58	12 — 13	24
2 квартал 2015 года	14.84	11.5 — 14	22
1 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Источник: Электронный справочник оценщика недвижимости. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/33-stavka-kapitalizacii-dlya-torgovyh-pomeshenij-v-procentah#s=1&f=1>

В данном отчете принятое значение коэффициента капитализации составляет 15,0%.

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	20 253 926
Общий коэффициент капитализации	%	15,00%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	135 026 174
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	159 330 885

Рыночная стоимость представленного к оценке отдельно стоящего здания, общей площадью 6801,9 кв. м, с учетом земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Бурхана Шахиди, д.17, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 18 февраля 2016 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	159 330 885	135 026 174

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 являются 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. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

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:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- «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:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- «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:

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

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_2/W_1	...	W_n/W_1	$K_1 = (1 \cdot W_2/W_1 \cdot \dots \cdot W_n/W_1)^{1/n}$	$K_{1n} = K_1 / \sum_i K_i$
C_2	W_1/W_2	1	...	W_n/W_2	$K_2 = (W_1/W_2 \cdot 1 \cdot \dots \cdot W_n/W_2)^{1/n}$	$K_{2n} = K_2 / \sum_i K_i$
...	1
C_n	W_1/W_n	W_2/W_n	...	1	$K_n = (W_1/W_n \cdot W_2/W_n \cdot \dots \cdot 1)^{1/n}$	$K_{nn} = K_n / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0

Отношение согласования 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
L _{max} =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 $L_{max} \times N$, 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:

$$C = (ЗС \times k_3) + (СС \times k_с) + (ДС \times k_д)$$

ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

$k_3, k_с, k_д$ – 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. с учетом земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв.

Таблица 9.1.

Подход к оценке	Рыночная стоимость объекта, руб.	Коэффициент весомости результата
Затратный	158 536 325	0,333
Сравнительный	202 038 135	0,334
Доходный	159 330 885	0,333
Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	173 330 518	
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	409 061 866	

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 18 февраля 2016 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

1. Административно-торговое здание, 3-х этажное с мансардой и подвалом общей площадью 6 801,90 кв.м.:
- с учетом земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м:

Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м, руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	173 330 518
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	409 061 866

- без учета земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м:

Рыночная стоимость объекта оценки, без учета земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м, руб.руб.	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС (18%), руб.	168 916 293
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	143 149 401

2. 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.	6 304 737

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

Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов, с учетом НДС (18%), руб.	
175 221 030	
Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов, без учета НДС, руб.	
149 454 138	

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 объектов оценки с учетом округления:

- Административно-торговое здание, 3-х этажное с мансардой и подвалом общей площадью 6801,90 кв. м без учета земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м:

Справедливая стоимость объекта недвижимости, руб.	
Справедливая стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м с учетом НДС (18%), руб.	168 916 293
Справедливая стоимость административно-торгового здания общей площадью 6 801,90 кв. м без учета земельного участка под площадью застройки 1941,5 кв. м без учета НДС, руб.	143 149 401

- 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.	6 304 737

Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, с учетом НДС* (18%), руб.	
175 221 030	
Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, без учета НДС*, руб.	
149 454 138	

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

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

Оценщик:

Член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». СРО «РАО». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г.
Плешкин А.М.



«18» февраля 2016 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, 2015 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**



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095 , выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района
города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная
ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в адрес
г. Краснодар, ул. Раптовская, 68.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»



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.raoyufo.ru

Дата выдачи: « 29 » октября 2014 года

ВЫПИСКА № 00713

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра НП СРО «РАО ЮФО» выдана по заявлению

Плешкина Андрея Михайловича

(Ф.И.О. Заявителя)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. Оценка)

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

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К. И. Овчинников



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022122/15

«07» апреля 2015 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. Открытое страховое 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 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 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 вывозить.
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 действительными (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 «22» апреля 2015 года по «21» апреля 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов) . 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:	По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	23.500,- (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с условиями Договора на счет по 28.04.2015 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:
 ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
 (Зам. начальника отдела – Зам. начальника отдела продаж московских продаж
 Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-
 3/15 от 19.02.2015 г.)



СТРАХОВОЙ ПОЛИС №1586FB40R1646

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 оценщики, 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	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	Не установлена	405 000 руб. 00 коп. (Четыреста пять тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0405%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: первый страховой взнос в размере 202 500,00 (Двести две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «05» мая 2015 г., второй страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» июля 2015 г., третий страховой взнос в размере 101 250,00 (Сто одна тысяча) рублей 00 копеек оплачивается не позднее «23» сентября 2015 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «22» апреля 2015 г.	по «21» апреля 2016 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 0,3% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 24 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».

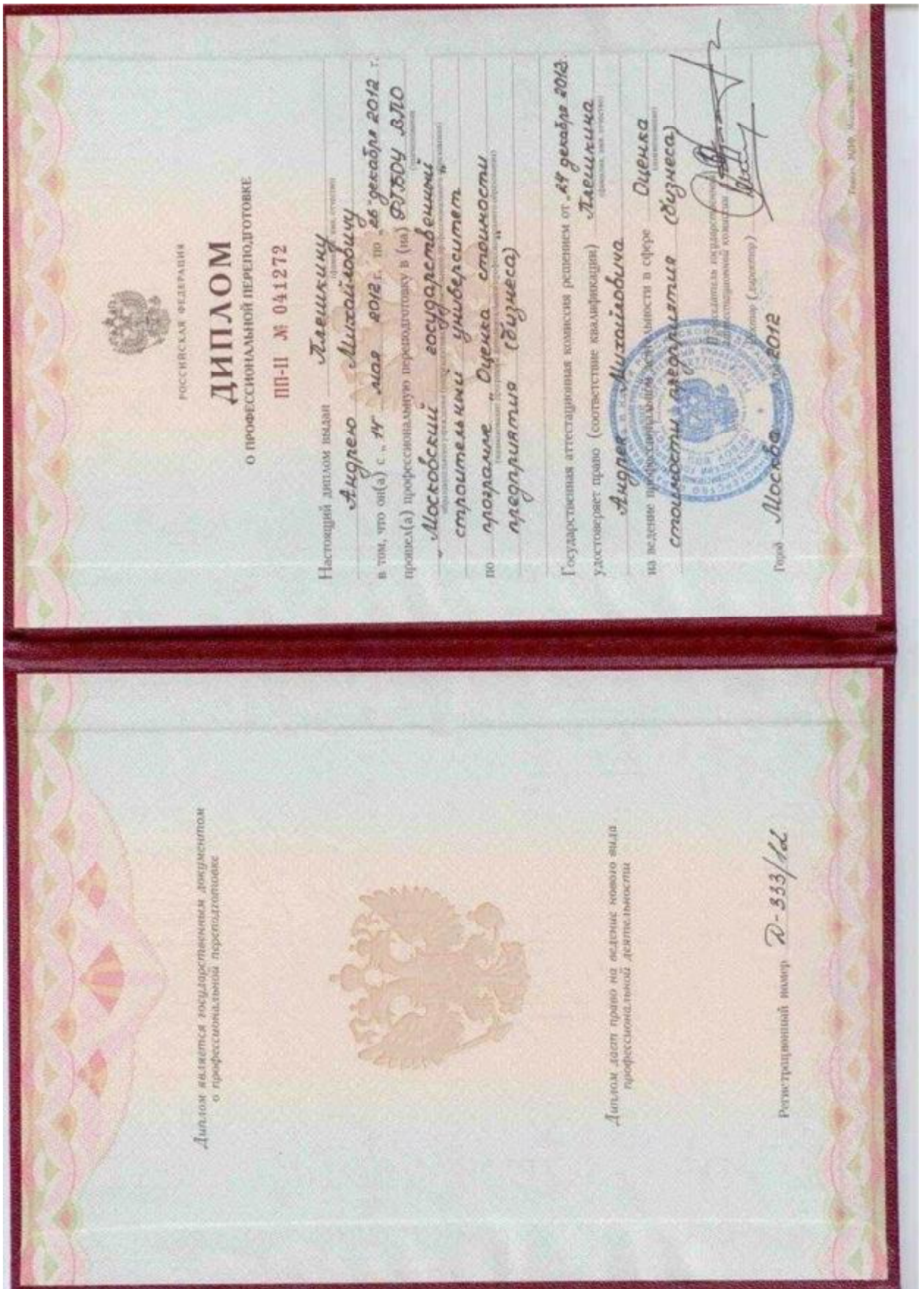
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Западное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;
Место нахождения: 121067, г. Москва, Митянинский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика:  Д.Г. Старостин/

Дата выдачи Страхового полиса: «17» апреля 2015 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Лавшкину
Андрею Митяйловичу
 в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО
«Московский государственный университет
строительных университет
 по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 14 декабря 2012
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Лавшкина
Андрея Митяйловича
 на ведение профессиональной деятельности в сфере
стоимости предприятия (бизнеса)



Город Москва 2012

Диплом является государственными документами о профессиональной подготовке



Диплом дает право на получение нового звания профессиональной деятельности

Регистрационный номер D-533/12

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Казань — Яндекс. Недвижимость

Купите офис, торговлю

Купите торговую площадь

kazan.cian.ru/sale/commercial/14323899/

Сервисы: Продажа грузовика... Яндекс

Недвижимость в Казани > Продажа торговых площадей в Казани > Советский > проспект Победы

Изменить условия Подписаться на позицию

торговая площадь

Республика Татарстан, Казань, район Советский, просп. Победы, 157 [Показать на карте](#)

139 000 000 руб. – 1 757 960 \$
53 420 руб (676 \$) за м²

Общая информация:

Этажи: 1 / 2
Площадь: 2602,0 м²
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта
Пропускная система: нет
Мебель: нет мебели
Парковка: есть

Продан отличный, отдельно стоящее здание на первой линии, огромный пешеходный и автомобильный трафик, качественный ремонт, хорошие подъездные пути, витражное остекление. Хороший вариант под ресторан, торговлю, представительство, автосалон и т.п. Рассмотрены различные варианты продаж, а так же раздельную продажу и рассрочку. Звоните.

Представитель: ID 9730012
+7 927 440-93-27
Пожалуйста, обратите, что наши это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Купите офис в МФК «Водный», CAO
Офисы со сдачей от 150 м². Заселение. Класс А-верный курс. Звоните!

Готовые офисы в ЮЗАО!
От 7 млн руб.! Скидка до 10%! От 125 тыс руб/м². Соседи уже работают. Ключи в день сделки!

Купите офис в МФК «Водный», CAO
Офисы со сдачей от 150 м². Заселение. Класс А-верный курс. Звоните!

12:38 12.02.2016

<http://kazan.cian.ru/sale/commercial/14323899/>

Казань — Яндекс. Недвижимость

Купите офис, торговлю

Продажа площади своб.

Купите торговую площадь

kazan.cian.ru/sale/commercial/13030140/

Сервисы: Продажа грузовика... Яндекс

Недвижимость в Казани > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Приволжский

Изменить условия Подписаться на позицию

своб. назнач.

Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, ул. Владимира Кулагина [Показать на карте](#)

108 000 000 руб. – 1 365 897 \$
59 178 руб (748 \$) за м²

Общая информация:

Площадь: 1825,0 м²
Здание: административное
Тип договора: продажа объекта

От собственника, не агентство. Бизнес центр расположен на ул.Кулагина рядом с Регистрационной палатой РФ, Земельно-Кадстровой палатой Казани, МИФНС №18, спортивно-оздоровительным комплексом «Бустани». 2 этаж и мансарда высота потолков 2,7-3,7 м, реконструкция 2010 г., первая линия большая парковка возможность расширения прилегающего участка. Звоните!

Представитель: Инвестиционная группа компаний ASG
+7 495 510-96-10
Пожалуйста, обратите, что наши это объявление на ЦИАН

Комментарий Пожаловаться Экспорт

Купите офис в МФК «Водный», CAO
Офисы со сдачей от 150 м². Заселение. Класс А-верный курс. Звоните!

Только 14 апреля! Только ЖК на ВСЕМ НОВОСТРОИТЕЛЕ 2816 г!

ЖК «Clover House» - Дачи сдан
Квартиры бизнес-класса в самом центре Казани. Развитая инфраструктура. Выдает ключи. Только 14 февраля - Скидка 14%!

М4. ТЕХНОПАРК
Участки с коммуникациями от 0,3 га в 8 км от МКАД. Транспортная доступность, близость к аэропорту Домодедово

Технопарк М4, Казанское ш.
Участки с коммуникациями от 0,3 га в 8 км от МКАД. Транспортная доступность, близость к аэропорту Домодедово

12:41 12.02.2016

<http://kazan.cian.ru/sale/commercial/13030140/>


Продам, общая площадь: Ж

kazan.irr.ru/real-estate/commercial-sale/houses/prodam-obschaya-ploschad-1440-kv-m-advert503922573.html

Сервисы Продажи грузовиков... Яндекс

Объект, Мамадышский тракт, Типовой

53 280 000 руб.



ООО «Новострой Казань»
Казань, Мамадышский тракт

8 (917) 902-92-79

Агент

Характеристики			
АО:	Советский	Микрорайон:	Советский
Общая площадь:	1440	Район города:	Советский
Улицы:	Мамадышский тракт	Школа:	Советский
Этажей в здании:	3	Материал стен:	кирпичный
Ремонт:	чужой		

Описание

Продам, общая площадь: 1440 кв. м.
Предлагается 3-х этажное кирпичное здание с цокольным этажом на 1.4 км Мамадышского тракта. Сделана опороважная подпольная 10 сот. Сделана система вентиляции. На цокольном этаже есть гараж для машин. Рядом расположен подземный гаражный переход и остановки. Выгодное месторасположение, по соседству гостиница, недалеко расположен магазин, автосалон. Есть постоянные арендаторы. Здание идеально подходит под банк, инд. центр, страховую компанию и под офисы. Возможна продажа частями. Рассмотрите любые варианты. Чистой продажей

№ 503922573 18 просмотров 18 просмотров

Подать объявление
Выделить цветом
Премии объявление
Горячее предложение

После уникального здания.

Яндекс.Дом

<http://kazan.irr.ru/real-estate/commercial-sale/houses/prodam-obschaya-ploschad-1440-kv-m-advert503922573.html>

Цены — Яндекс.карты: Ж Купить офис, торговлю: Ж Купить торговую площ.: Ж Продажа площади: Ж Просмотр площади: Ж Купить торговую площ.: Ж

kazan.cian.ru/sale/commercial/13674089/

Сервисы Продажи грузовиков... Яндекс

ТОЛЬКО 14 февраля **СКИДКА 14%** **Словот House** **Всем новобранцам 2016 года**

Недвижимость в Казани · Продажа торговых площадей в Казани · Бизнес-центр

Принять условия Подписаться на новости

торговая площадь

Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Баумана

295 000 000 руб. – 3 730 923 \$
25 513 руб./кв.м (303 \$/кв.м)

Общая информация:

Этаж: 4/4
Площадь: 118550 кв.м
Здание: административное
Тип здания: продажа объекта
Препроектная система: нет
Мебель: есть мебель
Класс здания: B+
Лифт: есть
Парковка: есть

Продается уникальное место на Центральной площади г. Ижевск, станция Удмуртской республики, «Центральный Университетский квартал» (ЦУ «ИЖУ»), расположенный в центре города, на центральной площади Казань, здание – 9-й этаж. Общая площадь здания (общая) – 118552 кв.м (бывше торговая площадь (БТ) – 7743 кв.м. Земельный участок – 8 соток. Площадь земельного участка – 9320 кв.м. Здание полностью оснащено всеми инженерными коммуникациями: – централизованное тепло, водоснабжение и канализация; – центральная вентиляция, дополнительные кондиционирование; – система видеонаблюдения; комплекс охранно-пожарной сигнализации; система пожаротушения; – эскапаторы, грузовые лифты, дебаркадеры. Препециента торговая площадь: 1. Расположение в деловом и административном центре города (Деловой район), здание Администрации Главы Удмуртской республики, завод «Ижмол», гостиница «ИМАКС Центральный» и «Рак Клуб». 2. Развитая транспортная инфраструктура (все виды городского пассажирского транспорта, удобные парковочные места, парковка). 3. Удобный пешеходный трафик, связанной с наличием торговых, развлекательных и культурных зон (кинотеатры «Росси», «Истарт», Государственный театр оперы и балета им. П.И. Чайковского, Музейно-выставочный комплекс им. Н.Т. Калашникова, Выставочный центр «Татария», выход на набережную Ижевского пруда). 4. Уникальность бренда «ИЖУ». Объект введен в эксплуатацию в 1972. Длительное время был единственным ТЦ на территории г. Ижевск. 5. Свободная планировка помещений позволяет применять множество вариантов использования помещений: деловые, двойственные решения, планировку помещений охранной зоны. Идеальное место для размещения делового центра или центра служебного назначения.

Представитель: ID 7339529
+7 950 829-06-17
Показать контакты, отзывы и объявления «ИЖУ»

Комментарий Показать все Экспорт

Купите офис в ЖК «Варшва», САО
Офисы по специальности от 150 кв.м. Заселены. Класс А+ первый этаж. Заселены!

Тендаторы ММ, Казанский ш.
Часть 1 с ориентированной от 0,5 га в 3 км от МКАД. Транспортная доступность. Выход к аэропорту Домодедово.

Готовые офисы в ЦАО!
3 этаж от метро. От 40 кв.м. от 115 тыс.руб/кв.м. B+ класс. Высотный трафик.

Готовые офисы в ЮАО!
От 7 млн руб! Офисы от 120 кв.м. От 125 тыс.руб/кв.м. Сделка уже работает. Клины в день сделки!

<http://kazan.cian.ru/sale/commercial/13674089/>

Только 14 февраля СКИДКА 14% Clover House Всем новобранцам 2016 года

Недвижимость в Казани : Продажа помещений свободного назначения в Казани : Советский

своб. назн. Республика Татарстан, Казань, район Советский, ул. Журналистов

235 800 000 руб. – 2 981 209 \$

Общая информация:
Площадь: 4728,0 м²
Этаж: административное
Тип здания: гражданское

От собственника, не агентство. Бизнес-центр расположен в непосредственной близости от транспортной магистрали городского значения – ул. Сибирский тракт в ул. Арбузова. 4 этажа и цокольный этаж имеют парковку подземной парковки – 3 215 кв.м. Действующий арендный бизнес.

Представитель: Инвестиционная группа компаний АСО
+7 495 510-96-10

Комментарий Показывать Экспорт

Купите офис в ММК «Воробей», САО
Офисы со смежностями от 130 кв.м. Заполнение класс А+ первый этаж. Зона/парк

Продажа офисов в ВЦ «Сиверский»
Бизнес-центр класса В+. Готовые офисы от 120 кв.м. Заполнение. Зона/парк

Готовые офисы в ЦАО!
1 этаж от метро. От 40 кв.м. от 138 тысяч руб./кв.м. В+ класс. Высший трафик.

ЦАО! Помещение 260 кв.м у Купчино
Аренда многофункционального помещения на Зеленом. Полностью оборудован.

<http://kazan.cian.ru/sale/commercial/13030776/>

Сдать торговую площадь

Недвижимость в Казани : Аренда торговых площадей в Казани : Советский : Сибирский тракт

торговая площадь Республика Татарстан, Казань, район Советский, Сибирский тракт, 34к1

213 528 руб. – 2 701 \$

Общая информация:
Этаж: 2 / 3
Площадь: 260,4 м²
Этаж: административное
Тип здания: торговая площадь
Препаративная система: нет
Небеса: есть/небеса
Лифт: есть
Парковка: есть
Сирена: есть
Интернет: есть

Помещение под торговлю в ТЦ «Метра». 2 этаж. Площадь в торговом зале 110 кв.м. Остаток от парковки, лифтовое помещение, магазин парковки. Высший пешеходный трафик, рядом расположены: кафе, крупный продуктовый ритейл, магазин непродовольственных товаров, 1-е место, удобная транспортная развязка.

Представитель: Инвестиционная группа компаний АСО
+7 987 275-51-62, +7 843 510-97-37

Комментарий Показывать Экспорт

Купите офис в ММК «Воробей», САО
Офисы со смежностями от 130 кв.м. Заполнение класс А+ первый этаж. Зона/парк

Продажа офисов в ВЦ «Сиверский»
Бизнес-центр класса В+. Готовые офисы от 120 кв.м. Заполнение. Зона/парк

Текстопарк ММ, Казанское ш.
Чайлд-и-вотершоу от 2,8 кв.м в 50 м от МКАД. Текстовый доступность. Высота и экстерьер Динкордос.

<http://kazan.cian.ru/rent/commercial/8049502/>

Снимать торговую площадь: X Снимать торговую площадь: X Снимать торговую площадь: X Снимать торговую площадь: X

Службы Продажа грузовиков... Яндекс

ЦИАН Аренда Прокат Ремонт Строительство Услуги

Информация Добавить объявление Вход / Регистрация

ТОЛЬКО Clover House

Недвижимость в Казани: Аренда торговых площадей в Казани: Вахитовский: улица Бурхана Шахиди

Уточнить условия Подписаться на новости

торговая площадь

Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Бурхана Шахиди, 17

Показать на карте

240 000 руб. – 3 035 \$
9 900 руб./кв.м (112 \$/кв.м) в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 2/5
Площадь: 300,0 кв. м, также частями от 100 кв. м
Земельный участок: административное
Тип здания: субаренда
Приспособленность: нет
Мебель: по каталогу
Лифт: есть
Парковка: есть
Охрана: есть
Интернет: есть

Предлагается в аренду торговая площадь, площадь свободного назначения в ТЦ "Милана Сити" от 15 до 340 кв.м. Арендная плата с каждым ключом оплачивается индивидуально.

Представитель: ID 31128102
+7 952 042-01-02
Посмотреть рейтинг, отзывы и объявления владельца






Комментарий Показать Экспорт

Купить офис в МКБ «Визит», САО
Офис со складскими от 150 кв.м. Заселение. Класс А+ первый этаж, Зеление!

Готовые офисы в ЮЗАО!
От 7 млн руб.! Скидка до 18%! От 125 кв.м!2. Склад уже работает. Ключи в день сделки!

ЦАО, Площадь 260 кв.м у Кремля
Аренда многофункционального помещения на Васильеве. Помещение оборудовано.

Купить офис в МКБ «Визит», САО
Офис со складскими от 150 кв.м. Заселение. Класс А+ первый этаж. Зеление!

12:59 12.02.2016

<http://kazan.cian.ru/rent/commercial/14157362/>

Снимать торговую площадь: X Снимать торговую площадь: X Снимать торговую площадь: X Снимать торговую площадь: X Снимать торговую площадь: X

Службы Продажа грузовиков... Яндекс

ЦИАН Аренда Прокат Ремонт Строительство Услуги

Информация Добавить объявление Вход / Регистрация

ТОЛЬКО СКИДКА 14% Clover House

Всем новоборачным 2016 года

Недвижимость в Казани: Аренда торговых площадей в Казани: Советский: проспект Победы

Уточнить условия Подписаться на новости

торговая площадь

Республика Татарстан, Казань, район Советский, просп. Победы, 105/1

Показать на карте

2 080 000 руб. – 26 306 \$
9 900 руб./кв.м (112 \$/кв.м) в год, комиссия 0%

Общая информация:

Этаж: 1/2
Площадь: 2600,0 кв. м, также частями от 1000,0 кв. м
Земельный участок: административное
Тип здания: аренда
Приспособленность: нет
Мебель: нет мебели

Предлагается в аренду торговая-офисная 2-х этажная здание с цоколем, площадью 2600 кв.м. Вторые линии, отдельный вход. Свободный планировка. Консультативные услуги оплачиваются отдельно. Договор на аренду с собственником. Возможно арендовать меньшую площадь.

Представитель: ID 9730052
+7 927 440-93-27
Посмотреть рейтинг, отзывы и объявления владельца






Комментарий Показать Экспорт

Купить офис в МКБ «Визит», САО
Офис со складскими от 150 кв.м. Заселение. Класс А+ первый этаж, Зеление!

Прокат офиса в БЦ «Самовозов»
Высокая скорость Б+1. Готовые офисы от 200 кв.м. Заселение. Заселение в день!

Офисы в САО от 4,4 млн руб!
Офисы от 20 кв.м от 200 кв.м! От 124 тыс. руб. Выход на рынок - май 2016 г.

Тендер №4, Казанское ш.
Искать в коммерческих от 0,2 га в 8 км от МКАД. Транзитная доступность. Выход в маршрут Динатовая.

13:04 12.02.2016

<http://kazan.cian.ru/rent/commercial/14324469/>

The screenshot shows a webpage from cian.ru with the URL <http://kazan.cian.ru/rent/commercial/14342766/>. The page features a red banner at the top with promotional text: "ТОЛЬКО 14 февраля" and "СКИДКА 14%". Below the banner, the listing is for a trading area in Kazan, specifically in the Kirovsky district near Galimdzhan Barudi. The price is listed as 450,000 rubles per year, plus 5,691 rubles per square meter. The area is 1000.0 square meters. A photograph of the building is shown on the right. The page also includes contact information for the agent and several smaller property advertisements.

<http://kazan.cian.ru/rent/commercial/14342766/>

The screenshot shows a webpage from cian.ru with the URL <http://kazan.cian.ru/rent/commercial/14319466/>. The page features a red banner at the top with promotional text: "ТОЛЬКО 14 февраля" and "СКИДКА 14%". Below the banner, the listing is for a trading area in Kazan, specifically in the Kirovsky district near Gorekovskoe sh. The price is listed as 720,000 rubles per year, plus 9,106 rubles per square meter. The area is 1390.0 square meters. A photograph of the building is shown on the right. The page also includes contact information for the agent and several smaller property advertisements.

<http://kazan.cian.ru/rent/commercial/14319466/>

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 (Татарстан), 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

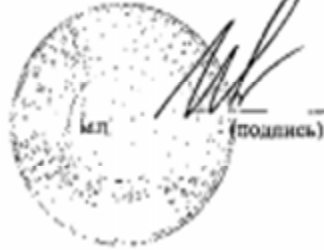
НОМЕР ТЕЛЕФОНА:

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.


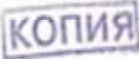


ИМЛ, 05 2883 84:46 СР1

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	
<p>Дата выдачи: "20" февраля 2012 года</p> <p>Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07.07.2006г</p> <p>• Акт приемки-передачи от 07.07.2006г к договору купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07 июля 2006 года</p> <p>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</p> <p>Вид права: Общая долевая собственность</p> <p>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</p> <p>Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011815:18</p> <p>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</p>	
16-АК 345522	<p>Регистратор</p> <p>Набуллина Н. И. м.п.  (Подпись)</p>
Серия 16-АК 345522	

РОССИЯ
 Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Черт.

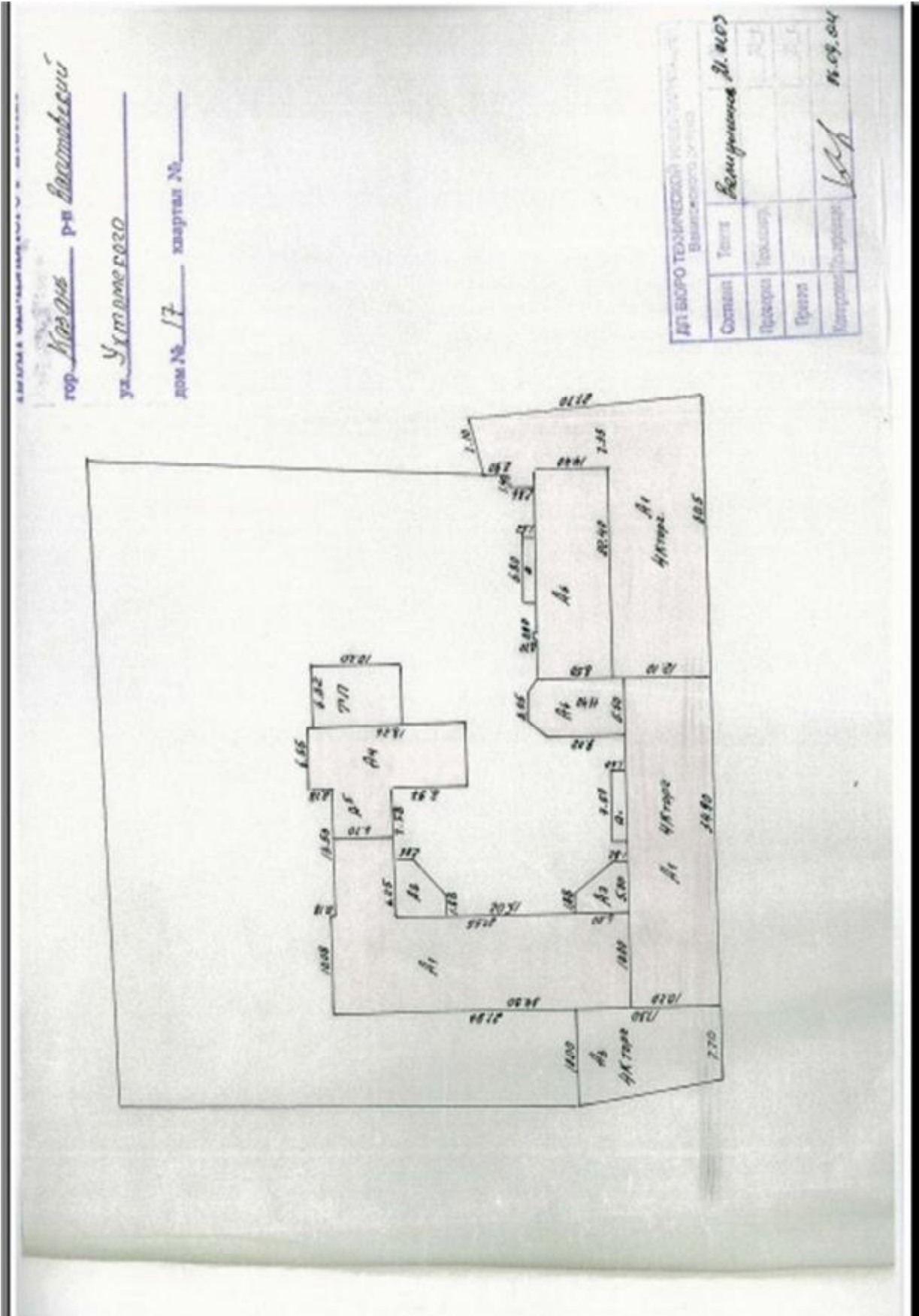
Вахитовский бюро технической инвентаризации

Технический паспорт
 на здание административное. торговое
(для помещения нежилого строения)

район Вахитовский
 город (пос.) Назрань
 улица (пер.) Ужасенкова, 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 документа
	ООО "Спериас"	Акт о вводе в эксплуатацию с/у № 01.01	60,30,6 кв. м	
16.11.03	ООО "Домо Строй"	Документ о приеме-передаче № 89 с/у от 01.08.2002 г. за № Фид. № 3 ГРП при ООО РТ 29.11.012 № 16-50.3-23.2001-12.8.1		

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 отопление	Ванна			Газоснабж.		Лифты-эс.	
		от ГИ	от тепловой (квартальной) котельной	от собственной котельной		от АГВ	тепловое	с сантехникой	с сантехникой колонками	с сантехникой колонками	индивидуальное	коллективное
2019 62019 62019										62019		

IV. Общие сведения

Назначение административное - 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
A1

Экспликация к поэтажному плану строения
расположенного в городе (поселке) Казани по улице (переулку) Чайковского № 17

этаж	номер	наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах в т. ч. предельная под помехами														площадь помещений по поэтажному обмеру				
			жилая	общественная	промышленно-складская	сельскохозяйственная	иная	для размещения объектов культурного назначения	инженерная	для размещения объектов культурного назначения	для размещения объектов культурного назначения	для размещения объектов культурного назначения	для размещения объектов культурного назначения	для размещения объектов культурного назначения	для размещения объектов культурного назначения	для размещения объектов культурного назначения					
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
Д1	1	сервисная лестничная клетка																			
	2	лестничная клетка																			
	3	сан. узел																			
	4	шкафы																			
	5	коридор																			
	6	переходной зал																			
	7	переходной зал																			
	8	переходной зал																			
	9	квартира																			
	10	лестничная клетка																			2.6
	11	переходной зал																			
	12	переходной зал																			
	13	коридор																			
	14	переходной зал																			
	15	переходной зал																			
	16	переходной зал																			
	17	переходной зал																			
	18	переходной зал																			4.28
	19	коридор																			
	20	переходной зал																			
	21	переходной зал																			
Итого по I этажу			3119.97														1796				

Экспликация к поэтажному плану строения
расположенного в городе (поселке) Казани по улице (переулку) Чайковского № 17

этаж	номер	наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах в т. ч. предельная под помехами														площадь помещений по поэтажному обмеру				
			жилая	общественная	промышленно-складская	сельскохозяйственная	иная	для размещения объектов культурного назначения	инженерная	для размещения объектов культурного назначения	для размещения объектов культурного назначения	для размещения объектов культурного назначения	для размещения объектов культурного назначения	для размещения объектов культурного назначения	для размещения объектов культурного назначения						
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
Д1	1	сервисная лестничная клетка																			
	2	лестничная клетка																			
	3	коридор																			
	4	шкафы																			
	5	коридор																			
	6	переходной зал																			
	7	переходной зал																			
	8	переходной зал																			
	9	квартира																			
	10	лестничная клетка																			
	11	переходной зал																			
	12	переходной зал																			
	13	коридор																			
	14	переходной зал																			
	15	переходной зал																			
	16	лестничная клетка																			
	17	переходной зал																			
	18	переходной зал																			
	19	переходной зал																			
	20	переходной зал																			
Итого по II этажу			1964.88														1968				

Экспликация к поэтажному плану строения
расположенного в городе (поселке) Ковале по улице (переулку) Историческое № 17

Линейный номер строения по плану	Этаж строения	Наименование помещения	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах и т. ч. предельная под помешением																	
			общая	жилая	нежил.	проходная	капитальная	предприм. обслуж. пещев.	жилые	общ. пользования	общ. пользования	общ. пользования	общ. пользования	общ. пользования	общ. пользования	общ. пользования	общ. пользования	общ. пользования	общ. пользования	
1	1	спальная комната					115													
2	1	ванная					111													
3	1	коридор					12													
4	1	спальная комната					113													
5	1	коридор					14													
6	1	коридор															405			
7	1	кладовая															115		152	
8	1	ванная					17													
9	1	ванная					115													
10	1	коридор					12													
11	1	интерьер					12													
12	1	коридор					110													
13	1	ванная					110													
14	1	кладовая																111		
15	1	ванная					12													
16	1	коридор					15													
17	1	кабинет					116													
18	1	кабинет узкий					11													
19	1	кладовая																111		
20	1	кладовая																111		
21	1	кладовая																111		
22	1	кладовая																111		
23	1	кладовая																111		
24	1	кладовая																111		
25	1	кладовая																111		
26	1	кладовая																111		
27	1	кладовая																111		
28	1	кладовая																111		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	1	19	кладовая																				111			
		20	кабинет						111														111	111	111	
			площадь по переулку						111	111													111	111	111	
			площадь по зданию						111	111	111											111	111	111	111	111

N

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итера A1; A3-A5 Год постройки 1962 реконструкция с 2007 число этажей 3+шаг и подвал
 группа капитальности I Вид внутренней отделки использован

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструктивный отделочный слой)	Техническое описание (толщина, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес конструктивного элемента	Износ в %, %	% износа к среднему (п. 9, п. 10)	Тем. прим.		
								элемент	к строению	
Фундаменты	<u>Битум</u> <u>находясь</u>	<u>трещины</u> <u>в углах</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>трещины</u>	15	1	15	45	67			
б) Перегородки	<u>Кирпичные</u>									
Полы	чердачное	<u>деревянные доски</u>								
	междуетажное	<u>бетон</u>	12	1	12	30	4.9			
	надподвальное									
Крыши	<u>металл-черепица</u>	<u>хорошо</u>	8	1	8	0	0			
Полы	<u>линолеум, ламинат</u>	<u>хорошо</u>	9	1	9	0	0			
Прочие	оконные	<u>пластиковые окна</u>								
	дверные	<u>дверные блоки</u>	11	1	11	0	0			
Внутренняя отделка	<u>обои, обои, обои</u> <u>штукатурка</u>	<u>хорошо</u>	6	1	6	0	0			
Установка оборудования	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	г. водоснабж.									
	вентиляция									
	электроосвещ.		<u>хорошо</u>	22	1	22	0	0		
	радио									
телефон										
вентиляционные шифты										
Прочие работы	<u>штукатурка</u> <u>краска</u>	<u>хорошо</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. Ичисление стоимости основных строений

Итера	Наименование здания и его частей	№ строения	№ этажа	Площадь	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости коэффициента						Стоимость по таблице с поправк.	Количество объектов площадью в м ²	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях
						удельный вес	Клим. Р-н									
A1	Корпус					4	ИЖК	2004								
A3-A5	Строение	33	в м ²	181	10						12.1	26312	100000	14	150000	

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, гр. 8 / 100)	Тех. и эк. износ в %	
									элемент	в строении
1	$3374 \times 0,58 = 1957,32$ 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>двери</u>								
6	Внутренняя отделка	<u>штукатурка, обои, краска</u>	<u>-</u>	3	1	3	0			
Сист. и электроустройства	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	г. водоснабж.									
	ванны									
	электроустр.									
	радио		<u>хорошо</u>	15	1	15	0			
	телефон									
вентиляция										
лифты										
7	Прочие работы	<u>шт. работы</u>	<u>хорошо</u>	9	1	9	0			
Итого				100	x	870	x			

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. №	Стоимость имущества по таблице	Поправки к стоимости коэффициента						Стоимость имущества с поправк.	Классификация объекта по площади-м	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях		
						удельн. вес	книж. 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>100%</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>57989</u>	<u>0</u>	<u>589385</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.)	Тех. 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>стеклянные</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>кр. 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. Исчисление 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 ковры

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, примеч.)	Техническое состояние (исходные данные, трещины, сколы и т.п.)	Удельный вес по табл. 4	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов поправки	Износ в %	% износа к строительному (гр. 9) / удельный вес (гр. 7)	Тех. износ в %	
								здания	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фонды 882 477 - 045	<u>И/Легкие</u>	<u>Хорошие</u>	<u>4</u>	<u>045</u>	<u>18</u>	<u>0</u>			
	а) Стены и перегородки	<u>Кирпичные</u>	<u>12</u>	<u>045</u>	<u>12</u>	<u>0</u>			
б) Перегородки									
Изоляция	чердачное								
	междуэтажное	<u>И/Легкие</u>	<u>19</u>	<u>1</u>	<u>19</u>	<u>0</u>			
	надподвальное								
Крыша	<u>металл-герметиз</u>	<u>Хорошие</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>0</u>			
Полы	<u>Линолеумная, керамическая, Мраморная</u>	<u>Хорошие</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>0</u>			
Своды	основные	<u>И/Сборные</u>							
	дополнительные	<u>Кирпичные</u>	<u>13</u>	<u>1</u>	<u>13</u>	<u>0</u>			
Внутренняя отделка	<u>Линолеум, Мрамор</u>	<u>Хорошие</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>0</u>			
	отделочное по договору								
Канализация									
Г. водоснабж.									
Водопровод									
Вентиляция									
Телефон									
Электрификация									
Лифты									
Иные работы	<u>И/Работы</u>	<u>Хорошие</u>	<u>9</u>	<u>1</u>	<u>9</u>	<u>0</u>			
	Итого		<u>100</u>		<u>830</u>				

Итого: $\frac{0}{830} \times 100 = 0\%$

%, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 0\%$

VIII. Исчисление стоимости основных строений

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента						Стоимость измерителя с поправкой	Количество измерителя в объеме м ³ площади м ²	Восстановительная стоимость в рублях	%, износа	Полная стоимость	
						удельный вес	класс р-н										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
						<u>6</u>	<u>класс</u>	<u>2004г</u>									
<u>АВ</u>	<u>Проезд</u>	<u>33</u>	<u>2</u>	<u>м³</u>	<u>241</u>	<u>0,83</u>							<u>200</u>	<u>478</u>	<u>207355</u>	<u>0</u>	<u>207355</u>

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Итого	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
2004	21302949	19209669					21302949	19209669

Общая стоимость (в руб.)

" 22 " ноября 2003 г. исполнил: Велюжинская
" " " г. проверил: _____
" 06 " сентября 2004 г. копировал: Л.С. Халасова
" 02 " сентября 2004 г. начальник бюро: Л.С. Халасова

Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования " " " г. " "

Обследовал _____

Проверил _____

К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (Инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрация происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачиваются владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).

В данном документе
проинвентаризовано
- 19 - детей
детей

Начальник ДП БТИ
Валдайского района г. Калуж
Л.С.
Муромский Ф.Б.

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

115 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

