



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

ПОЛУЧЕНО 31 ДЕК 2015

ОТЧЕТ №Н-407061/1-66

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

г. Москва 2015г.

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.....	39
8.1. Этапы проведения оценки.....	39
8.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	40
8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	41
8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	42
8.3. Подходы к оценке.....	43
8.3.1. Затратный подход.....	43
8.3.2. Сравнительный подход.....	44
8.3.3. Доходный подход.....	44
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки	45
8.4.1. Определение рыночной стоимости на основе затратного подхода	45
8.4.2. Определение рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	53
8.4.3. Определение рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода	62
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	71
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	76
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	79
1. Нормативные документы.....	79
2. Справочная литература.....	79
3. Методическая литература	79
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	80
ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	80
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	87
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.....	88
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.....	93



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 № 66 от 25.12.2015г. к Договору об оказании услуг №Н-407061/1 от 22.07.2004 г.

Дата оценки: 18 августа 2015 г.

Дата составления отчета: 28 декабря 2015 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:	154 354 934	0,333	207 383 235	0,334	155 138 128	0,333
Незастроенный земельный участок площадью 831,5 кв.м, кад. №16:50:011815:18	1 863 465	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.

«28» декабря 2015 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.	167 976 117
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.	142 352 641

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.	167 976 117
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.	142 352 641

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.	6 214 539

Рыночная стоимость земельного участка*, руб.	
Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 2773,0 кв.м, кадастровый №16:50:011815:18, руб.	6 214 539

Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, с учетом НДС* (18%), руб.
174 190 655
Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, без учета НДС*, руб.
148 567 180

*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.



«28» декабря 2015 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 августа 2015 г.
Дата составления отчета	21 декабря 2015 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	<p>Организационно-правовая форма – Акционерное Общество; Полное наименование – «Сбербанк Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Коммерческая Недвижимость»; ОГРН -102 773 900 75 70; Дата присвоения ОГРН – 10.06.2003 г. ; Место нахождения – 125009, г. Москва, Романов пер., д. 4.</p>
Сведения об Оценщике	<p>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Паспорт: серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114 Адрес регистрации: 125047, г.Москва, ул. Фадеева, д.6, кв.106 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 29 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00486 от 29.10.2014 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д -333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: 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. Стаж работы в оценочной деятельности 3 года (с 2012 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</p>
Сведения о привлеченных специалистах	<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 (МСО);
- 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, установленных 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

Стоимость, здания руб.	На 01.05.2010	На 18.02.2015
	178 627 776	167 114 396
Стоимость кадастровая, участок 2773 кв.м, руб.	-	29 072 024,43
Обязательные платежи, связанные с недвижимостью, руб.	налог на имущество	
	расчетный нормативный: 0,5%* от остаточной стоимости	
	условно-переменные, эксплуатационные расходы, без учета коммунальных (100\$ кв.м./год, - 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» № 243 за июль 2015 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, утверждает 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:

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

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;
- $V_{ост}$ – остающийся срок экономической жизни;
- V_{cc} – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.6.2.2 приведена графическая интерпретация этих понятий.

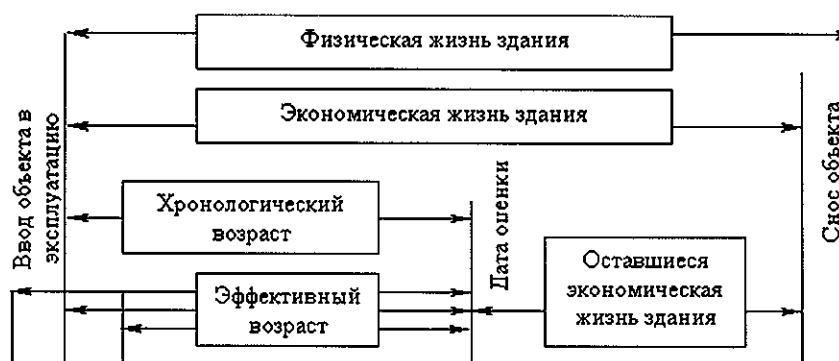


Рисунок 6.2.2 Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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_k - 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:

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

Год постройки оцениваемого здания – 2002 г. Хронологический возраст здания – 13 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:

$$D = \frac{T_{ХВ}}{T_{НОРМ}} \times 100, \% = \frac{(2015 - 2002)}{125} \times 100 = 10\%.$$

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 волосные 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 повреждений ступеней
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

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

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilishe/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdaniy.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 на 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:

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

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

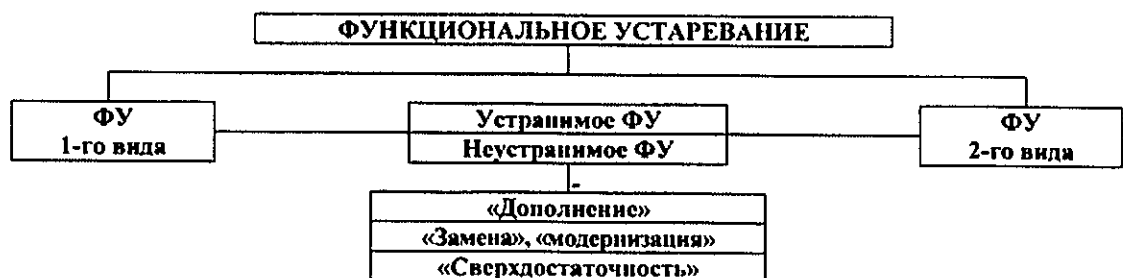


Рисунок 6.2.3. Основные виды функционального устаревания¹

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 $I_{функц}=0\%$.

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 3 месяца;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Процент недозагрузки помещений рассчитан по следующей формуле:

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

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

$N_{см.ар.}$ – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

$N_{тип.}$ – 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.	3
Коэффициент потерь от недозагрузки (округленно), %	22%

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
нежилые помещения, общей площадью 2990,8 кв. м	10,0%	0%	22,00%	30%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таким образом, общий накопленный износ объекта оценки составляет 29%.

Вывод:

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании результатов визуального осмотра, проведенного Оценщиком, а также документов и устных данных

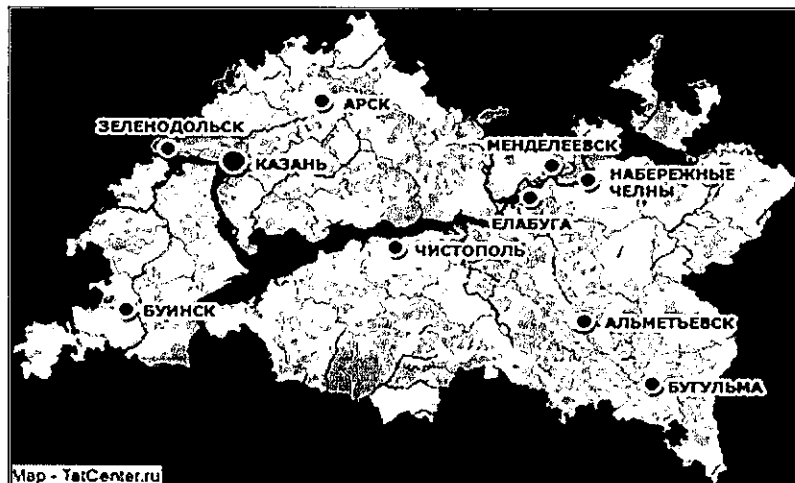
предоставленных Заказчиком. Проведенное строительно-техническое описание оцениваемого здания позволило сделать следующие заключения:

- 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, чуваша – 3,3, другие национальности – 4,3.

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

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

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

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

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

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

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

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

Региону присвоены рейтинги Республика Татарстан

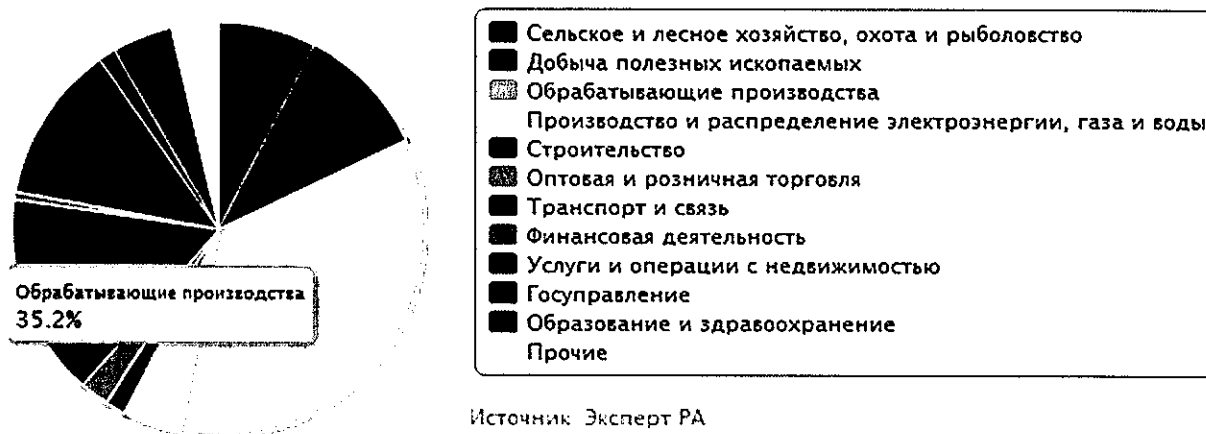


Инвестиционный рейтинг регионов — 1А

Высокий потенциал - минимальный риск



Основные отрасли инвестирования



Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Объект оценки находится в Вахитовском районе г. Казани, ул. Бурхана Шахиди, 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).

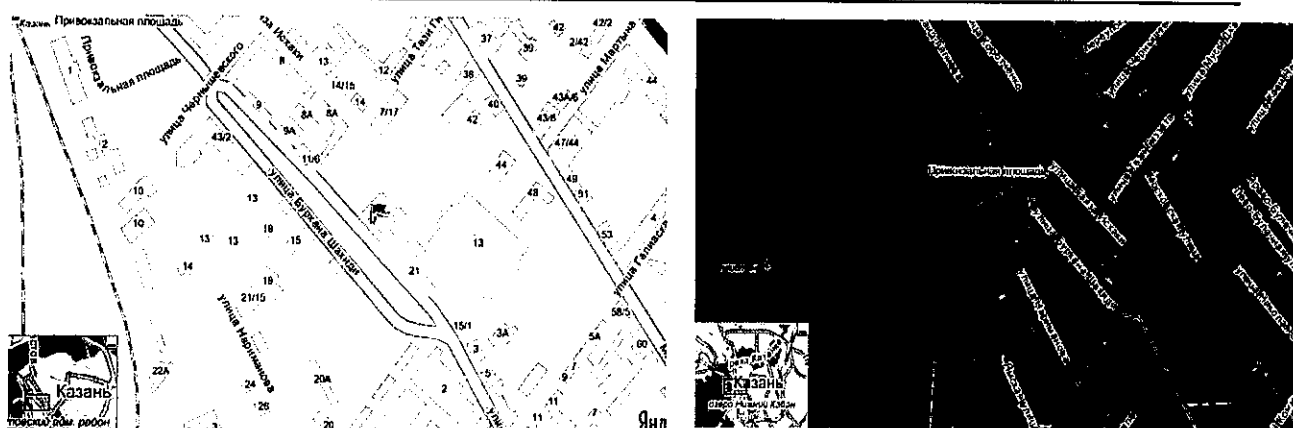
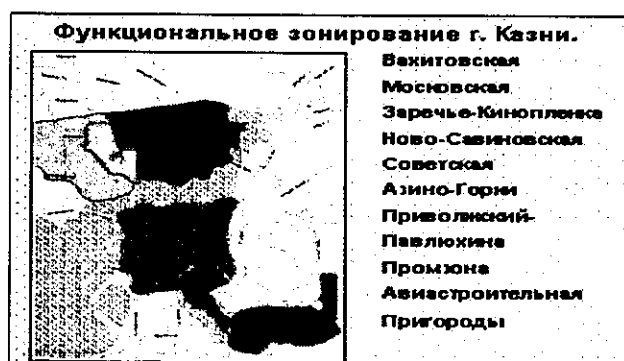


Рис. 6.5.1 Расположение объекта оценки на карте г. Казань

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.

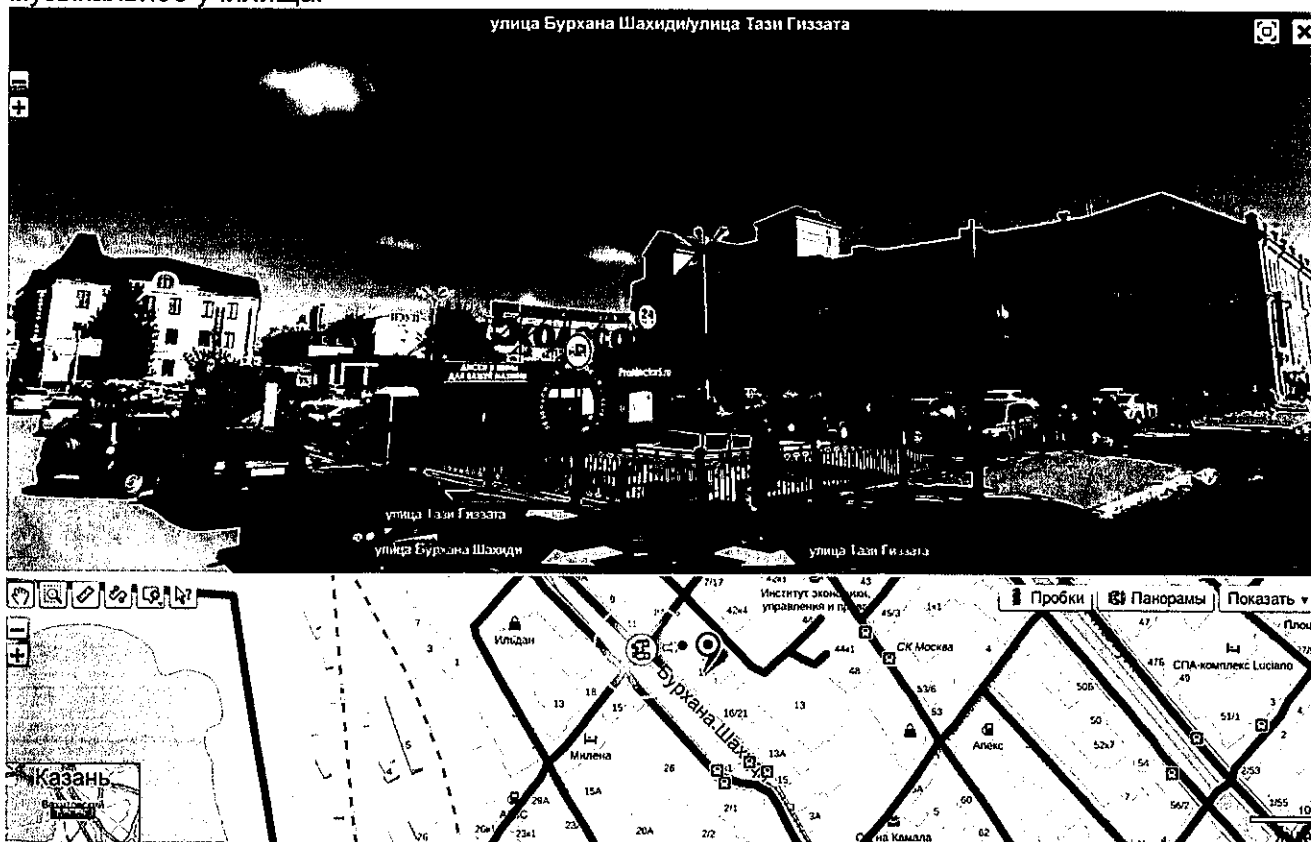


Рис. 6.5.2 Характер окружающей застройки (Источник: интернет-ресурсы)

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

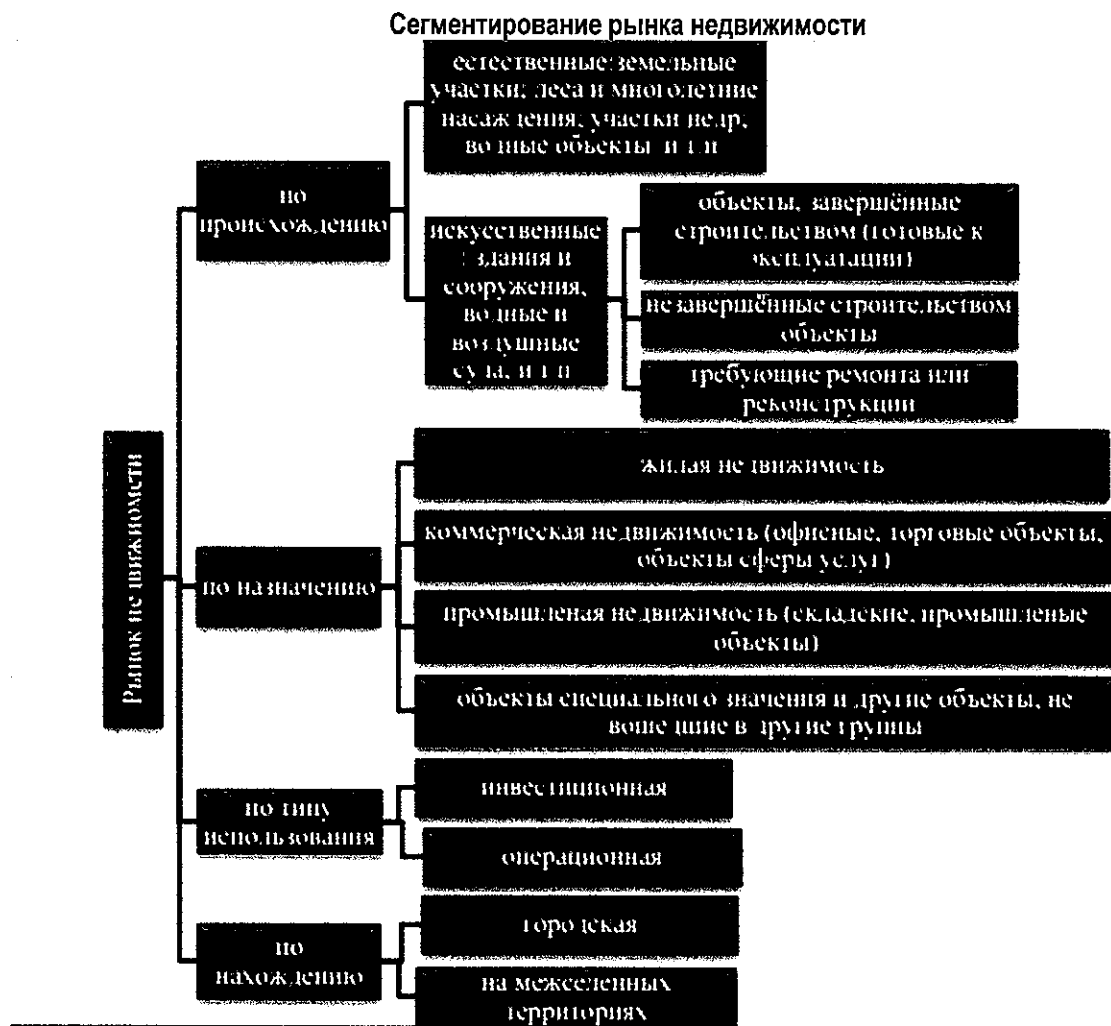
В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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.



7.2. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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.

Минэкономразвития РФ пересмотрело в сторону ухудшения свой прогноз роста экономики России на 2015 год.

Прогноз социально-экономического развития на 2014–2017 гг.

		2013*	2014	2015	2016	2017
Темпы роста ВВП, %	обновленный	1,3	0,5	2	2,5	3,3
	действующий		2,5	3,1	3,3	
Цены на нефть \$/барр.	обновленный	108	104	100	100	98
	действующий		101	100	100	
Среднегодовой курс доллара, руб./\$	обновленный	31,8	36	37,9	38,5	39,7
	действующий		33,9	34,3	34,9	
Промышленность, %	обновленный	0,4	1	1,7	1,6	2
	действующий		2,2	3,4	3	
Инвестиции в основной капитал, %	обновленный	-0,2	-2,4	2,4	1,6	4,7
	действующий		3,9	5,6	6	
Реальные доходы, %	обновленный	3,3	0,5	1,3	2,9	3,4
	действующий		3,1	3	3,4	
Оборот розничной торговли, %	обновленный	3,9	1,9	2,1	3	3,6
	действующий		3,5	4,4	4,7	
Приток/отток капитала, \$ млрд	обновленный	-60	-90	-30	-10	0
	действующий		-25	0	20	
Индекс потребительских цен, % на конец года	обновленный	6,5	6	5	4,5	4,3
	действующий		4,8	4,9	4,4	

Таблица 1. Скорректированный прогноз Минэкономразвития на период до 2017 года

Данные за май текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года. В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты. Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

Падение потребительского спроса в мае резко замедлилось. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности составило к предыдущему месяцу 0,3% (1,3% в апреле), платных услуг населению - 0,4% (0,6% в апреле). В январе - мае 2015 г. реальные располагаемые доходы населения упали на 3,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В мае снижение составило 6,4% против снижения на 3,9% в апреле относительно соответствующего периода 2014 года. Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности (в апреле-мае 0,6%).

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	май	янв.-май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт. ^{b)} к апр.	янв.-май
ВВП ¹⁾	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5 ⁷⁾	103,0 ⁷⁾	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3 ⁷⁾	95,9 ⁷⁾	95,2	92,4 ⁵⁾	-1,3	95,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9 ⁷⁾	93,5 ⁷⁾	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5 ⁷⁾	128,6 ⁷⁾	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ^{4) 7)}	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата ⁷⁾	102,1	103,7	90,4 ⁵⁾	92,7 ⁵⁾	0,6	91,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата ⁷⁾ , руб.	32272	31078	34377 ⁵⁾	34400 ⁵⁾		32685 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,4	5,8	5,6 ⁶⁾	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4 ⁷⁾	103,4 ⁷⁾	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению ⁷⁾	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3 ⁸⁾		152,8 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2 ⁸⁾		77,0 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - 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.

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

⁸⁾ Оценка

В мае усилился спад инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 1,3% против снижения на 0,8% в апреле и на 0,3% в марте к предыдущему месяцу. Темп падения инвестиций к маю 2014 г., по оценке Росстата, увеличился до 7,6% с 4,8% в апреле к апрелю 2014 года. Более глубокое падение отмечено по виду деятельности «Строительство». По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу оно составило в мае 1,9% после 0,1% в апреле. По данным Росстата, почти вдвое увеличился темп падения к маю 2014 г. - до 10,3% с 5,2% в апреле к апрелю 2014 года.

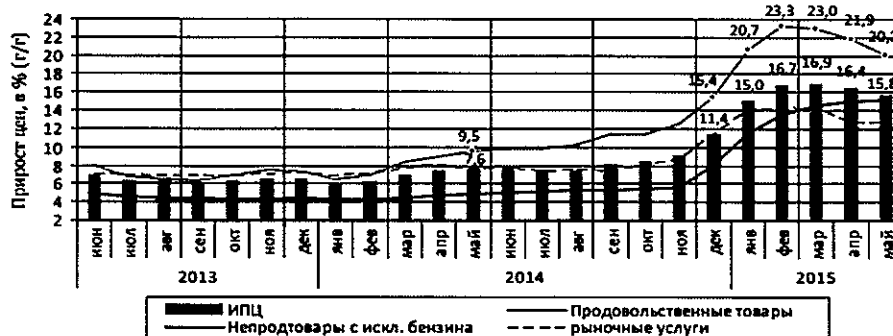
Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

Потребительская инфляция, после значительного роста цен в ноябре-феврале, с марта замедляется, особенно во II квартале, который будет ниже прогнозируемых ранее значений. Ежемесячный прирост инфляции в апреле составил 0,5%, в мае – 0,4% (для сравнения – в

среднем 2,5% в ноябре-феврале). С третьей декады апреля и до конца мая еженедельный рост цен не превышал 0,1 процента. В июне замедление продолжилось – по оценке рост цен составит 0,1-0,3 процента. Основным фактором такой динамики стало значительное укрепление рубля (с середины февраля по май рубль укрепился на 22%, откатившись к значениям начала декабря (50-52 рубля)), сокращение волатильности его динамики, и на этом фоне – снижение инфляционных ожиданий экономических агентов. Инфляция в годовом выражении, после пика в марте 16,9%, к маю понизилась до 15,8%, что ниже прогнозируемых значений на 0,9-1 п. пункта, в том числе более сильный рубль дал отрицательный вклад – 0,6-0,7 п. пункта.

Инфляция и рост цен в основных сегментах потребительского рынка



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

Обзор рынка инвестиций

За I квартал 2015 года инвестиции в основной капитал в целом по экономике упали на 3,6% к уровню соответствующего периода прошлого года и составили 1969,7 млрд. рублей. В то время как по полному кругу предприятий внутригодовая динамика показателя характеризуется замедлением уже с начала прошлого года, по крупным и средним организациям в течение первых трех кварталов 2014 года продолжался небольшой рост, а спад отмечен лишь с IV квартала. После роста инвестиций крупных и средних организаций при снижении инвестиций в целом по экономике в течение прошлого года в конце 2014 года отмечался более глубокий спад инвестиций крупных и средних организаций (на 9,0 %) по сравнению с динамикой инвестиций по полному кругу (сокращение на 2,8 %).

Динамика физического объема инвестиций в основной капитал
в % к соответствующему периоду предыдущего года

	2011	2012	2013	2014				2015
	I кв.	I кв.	I кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.
Крупные и средние организации	101,9	116,8	95,0	101,8	102,1	103,1	91,0	95,2
Полный круг организаций	103,9	113,9	102,5	94,7	98,1	98,5	97,2	96,4

По итогам января-мая инвестиции в основной капитал снизились на 4,8% к соответствующему периоду 2014 года, в том числе в мае на 7,6%, что является максимальным снижением в текущем году. Неопределенность экономической ситуации, а также сохраняющиеся достаточно жесткие условия кредитования остаются основными факторами, сдерживающими инвестиционную активность.

Инвестиции в основной капитал

С исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)



Динамика индекса предпринимательской уверенности в строительстве остается в отрицательной области (по балансу оценок), как и оценка строителями собственного портфеля заказов. Загрузка производственных мощностей в среднем по отрасли в первом квартале текущего года составляет 64%. Она оставалась практически неизменной и в течение прошлого года (63-64%). При этом сохраняется разница в уровне загрузки строительных мощностей в зависимости от размера организации: чем крупнее предприятие, тем она выше (для предприятий с численностью работников свыше 250 человек загрузка составляет 69%, а с численностью до 50 человек – на 10 п.п. меньше). В видовой структуре инвестиций в I квартале 2015 года продолжилась тенденция снижения доли инвестиций в жилища, которая достигла относительного максимума в III квартале 2014 г. (7,1%), которая не превышала это значение с конца 2008 года. Отметим, что в прошедшем году было введено в действие рекордное количество квадратных метров жилья, которое составило 84,2 млн. кв. м. общей площади. Это на 17,1 % больше, чем в 2013 году, и на 20,1 млн.кв.м. больше докризисного максимума 2008 года. Доля инвестиций в жилища в I квартале 2015 года снизилась до 5,4% против 6,3% в IV квартале 2014 года и 5,7% в I квартале 2014 года. При этом наблюдается снижение инвестиций в строительную отрасль (на 4,5% в I квартале 2015 г.) и производство строительных материалов (падение на 23%).

**Структура инвестиций в основной капитал по видам основных фондов
(без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций,
ненаблюдаемых прямыми статистическими методами), %**

	2011	2012	2013	2014				2015
	I кв.	I кв.	I кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.
Инвестиции в основной капитал – ВСЕГО	100	100	100	100	100	100	100	100
в том числе:								
жилища	5,0	4,0	4,9	5,7	6,2	7,1	6,3	5,4
здания (кроме жилых) и сооружения	52,2	49,9	46,5	49,7	49,0	50,4	49,8	46,6
машины, оборудование, транспортные средства	34,1	36,4	38,6	33,7	34,7	33,4	34,4	34,8
прочее	8,7	9,7	10,0	10,9	10,1	9,1	9,5	13,2

Инвестиции по сегментам коммерческой недвижимости

В начале 2015 г. произошло перераспределение спроса – снижение интереса к традиционно популярной торговой недвижимости; основное внимание инвесторов было обращено в сторону офисного сегмента, где было закрыто порядка 60% от общего объема сделок, а размер инвестиций составил примерно \$316 млн; и также около \$180 млн было инвестировано в земельные участки с последующим развитием территорий под МФК.

**Распределение инвестиций по сегментам
коммерческой недвижимости, I квартал
2015 г., млн \$**



Традиционно инвесторы в начале года наименее активны, а резкая девальвация национальной валюты в конце прошлого года стала дополнительным стимулом для крайне консервативного поведения всех участников рынка, располагающих средствами для инвестирования. Кроме того, в течение всего 2014 г. происходил отток инвестиций из российской экономики. По данным Центрального банка РФ, чистый отток капитала из России в 2014 г. составил \$154,1 млрд, тогда как в 2013 г. показатель составлял \$61 млрд. По предварительным прогнозам ЦБ РФ, в 2015 году отток продолжится и составит \$111 млрд.

Помимо сокращения интереса со стороны иностранного капитала, одним из существенных ограничений инвестиционного спроса явилось ужесточение кредитной политики банками. Ставки по кредитам уже в конце прошлого года стали запретительными и находились на уровне 20-25% в рублях. Кроме того, банки неохотно кредитуют девелоперов, однако по сравнению с декабрем 2014 г. среднерыночные ставки несколько снизились. При этом конкретный размер ставки зависел от характера залога, финансового состояния девелопера, истории взаимоотношений с банком и других показателей.

Снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 14%, стабилизация и рост цен на нефть, а также укрепление национальной валюты позволили в начале 2015 г. закрыть несколько знаковых сделок на рынке. В начале 2015 г. инвестиционный рынок остается «рынком покупателя» и с учетом снижения ставок аренды и роста ставок капитализации дает проактивным инвесторам множество возможностей для выгодных приобретений, что уже подтверждается интересными транзакциями.

Российский рынок недвижимости традиционно остается преимущественно локальным. Хотя доля иностранных инвесторов в коммерческую недвижимость России в начале года и увеличилась до 30% (с 18% в прошлом году), - это, скорее, результат закрытия уникальной крупной транзакции на рынке: американский фонд Hines приобрел одно из трех офисных зданий комплекса «Метрополис» (сделка оценивается в \$150-180 млн). Таким образом, когда большинство институциональных фондов заняли выжидательную позицию, крупные международные инвесторы, присутствующие на российском рынке, продолжают инвестировать в качественные объекты коммерческой недвижимости.

Прогноз на 2015 год

В 2015 г. основным сдерживающим фактором для инвестиционных сделок в России будет оставаться высокая стоимость финансирования и сохраняющаяся неопределенность геополитической и макроэкономической ситуации.

Негативные факты развития российской экономической ситуации привели к снижению кредитных рейтингов российских суверенных обязательств рейтинговыми агентствами. Но у нас есть основания полагать, что в 2015 г. все-таки будут осуществлены некоторые знаковые сделки. Таким образом, при дальнейшей стабилизации национальной валюты и снижении ключевой ставки в 2015 г. можно будет ожидать закрытия некоторых сделок, работа над которыми велась в 2014 г.

Для российского рынка в большей степени станет определяющим рост цен на энергоресурсы, дальнейшее снижение ставок по кредитам и возобновление интереса со стороны западных инвесторов. На протяжении 2015 г. рынок будет наблюдать больше транзакций, закрывающихся по новым ценовым уровням, что станет катализатором для его роста в будущем.

Бурное развитие российского рынка недвижимости в предшествующие годы и интерес к нему со стороны инвесторов позволяют предполагать, что на рынке продолжает формироваться отложенный спрос, и это позволяет рассчитывать на то, что после стабилизации рынок ждет не затяжная стагнация, а выход на новую траекторию роста.

Вывод: Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2014 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 1-м полугодии 2015 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.

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru/>, <http://www.cre.ru/rus/analytics/3/1/35359/>

Все вышеизложенное, безусловно, влияет на рыночную стоимость объектов оценки.

7.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ ЗА 2 КВАРТАЛ 2014Г.

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 2-й кв. 2015г. представлен на рис. 7.1 – 7.6. (по материалам сайта <http://www.tatre.ru/price/index.htm>)

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 04/2015 (тыс.руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор центра	Истор центр	Основн трансп магистрали	Пром зона	Другие
Офисы	ср.цена	70.8	74.0	60.0		53.8
	интервал	55.1-86.5	55.7-92.3	40.6-79.4		35.4-72.2
Магазины и торговые площади	ср.цена	75.0		85.0		63.5
	интервал			68.0- 102		44.6-82.4
Производство и склады	ср.цена			56.8	53.3	86.2
	интервал			53.7-59.9	50.2-56.4	
Другого и свободного назначения	ср.цена		49.2	68.7		39.6
	интервал		33.6-64.8	66.8-70.6		28.6-50.6

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

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 05/2015 (тыс.руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор центра	Истор центр	Основн трансп магистрали	Пром зона	Другие
Офисы	ср.цена	70.8	72.3	82.2		57.8
	интервал	55.1-86.5	54.2-90.4	63.1- 101		38.9-76.7
Магазины и торговые площади	ср.цена	52.9	105	75.5		44.9
	интервал		102- 108	58.3-92.7		36.7-53.1
Производство и склады	ср.цена			21.5	29.9	86.2
	интервал				26.8-33.0	
Другого и свободного назначения	ср.цена		67.2	30.6		36.6
	интервал		54.6-79.8	17.2-44.0		24.5-48.7

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

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 06/2015 (тыс.руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор центра	Истор центр	Основн трансп магистрали	Пром зона	Другие
Офисы	ср.цена	78.7	66.2	64.8		59.2
	интервал	77.5-80.0	47.8-84.7	46.3-83.3		45.3-73.1
Магазины и торговые площади	ср.цена	52.9	94.6	61.7		32.8
	интервал		85.3- 104	46.2-77.2		20.8-44.8
Производство и склады	ср.цена			21.5	31.7	
	интервал					
Другого и свободного назначения	ср.цена		60.8	102		38.4
	интервал		57.7-63.9	99.3- 106		24.9-52.0

Рис. 7.3 Мониторинг цен продажи за июнь 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 04/2015 (руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор центра	Истор центр	Основн трансп магистрали	Пром зона	Другие
Офисы	ср.цена	550	733	363		458
	интервал	547- 553	730- 737	315- 410		405-511
Магазины и торговые площади	ср.цена			825		800
	интервал			822- 828		
Производство и склады	ср.цена			273	200	200
	интервал			228- 318	143- 257	
Другого и свободного назначения	ср.цена	550	450	617	150	534
	интервал	547- 553		533- 701		531-537

Рис. 7.4 Мониторинг цен аренды за апрель 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 май 2015 г. в г. Казань

АРЕНДА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 06/2015 (руб./кв.м.)						
Назначение		Зона месторасположения				
		Ядро истор центра	Истор центр	Основн трансп магистрали	Пром зона	Другие
Офисы	ср.цена	400		383		440
	интервал			315- 452		385-495
Магазины и торговые площади	ср.цена		800	567		425
	интервал			509- 624		422-428
Производство и склады	ср.цена			233	200	535
	интервал			204- 262	130- 270	532-538
Другого и свободного назначения	ср.цена	550			150	
	интервал	547- 553				

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

Земельные участки в центре Казани по прежнему продолжают пользоваться спросом:

Мониторинг цен на незастроенные земельные участки составлен на основе анализа рыночных сведений о предложениях, полученных из средств массовой информации, и от оценочных фирм с 01.01.2015 по 01.04.2015 г.

Город (район)	Месторасположение	Минимальная стоимость	Максимальная стоимость
Казань <i>тыс.руб. за м²</i>	Исторический центр	10,0	35,0
	Транспортные магистрали	7,0	15,0
	Районы массовой жилой застройки	4,0	12,0
	Промышленная зона	1,6	4,5

Источник: http://mzio.tatarstan.ru/tat/file/pub/pub_165569.pdf

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/>

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. В наступившем 2015 г. это, в частности, будут 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 2015-м – это падение рубля и нервозность на финансовых рынках.

Ставки земельного налога (выборочно)	
Казань	Ставка
в отношении земельных участков: - приобретенных (предоставленных) для садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства; - занятых многоквартирными домами (за исключением земельных участков, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома)	0.2
в отношении земельных участков, занятых индивидуальными жилыми домами и личным подсобным хозяйством	0.25
в отношении земельных участков: - приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;	0.3
в отношении земельных участков, занятых открытыми (закрытыми) автостоянками (парковками)	0.8
в отношении земельных участков, занятых многоуровневыми паркингами (автостоянками), многоэтажными гаражами	0.13
в отношении земельных участков, занятых гостиницами, отелями и прочими местами для временного проживания	1.1
в отношении земельных участков, занятых: - объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания; - административными зданиями, офисными зданиями делового и коммерческого назначения, объектами образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения (обслуживания), спорта, культуры и искусства; - производственными (включая административные) зданиями, строениями, сооружениями промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; - электростанциями, обслуживающими их сооружениями и объектами; - портами, водными, железнодорожными вокзалами, автодорожными вокзалами; - железнодорожными путями, автомобильными дорогами, причалами, пристанями, полосами отвода железных и автомобильных дорог, разработками полезных ископаемых, водными путями, трубопроводами, кабельными, радиорелейными и воздушными линиями связи и линиями радиосвязи, воздушными линиями электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, наземными сооружениями и инфраструктурой спутниковой связи	1.3
в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них строительства (за исключением жилищного строительства), по которым отсутствует регистрация прав на построенный объект недвижимости. Данная ставка применяется с даты государственной регистрации прав на земельные участки вплоть до даты государственной регистрации прав на построенные объекты недвижимости	1.5

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

Что касается цен на землю, то здесь разброс весьма значителен. Участки с самой высокой ценой расположены в Вахитовском районе. Средняя цена за сотку земли составляет 953,10 тысяч рублей. С начала года цены снизилась на 8,38%. Самая низкая стоимость земли – в Авиастроительном районе. Средняя цена за сотку – 140,08 тысяч рублей. С начала года цены выросла на 24,33%.

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>*

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

- *Иностранные инвестиции в регионы играют основополагающую роль в сохранении привлекательности для дальнейших капиталовложений. В последние пару лет в условиях роста иностранных вложений в России в целом, объем иностранных инвестиций в юго-западных и юго-восточных регионах страны снижается по причине большого числа уже запущенных проектов с участием иностранного капитала в таких областях деятельности как промышленность, инфраструктура и строительство. Снижение также связано с нестабильной ситуацией в Еврозоне, откуда поступает большинство инвестиций, что приводит к фокусировке иностранных инвесторов на своих собственных рынках, а также к увеличению чувствительности к рискам зарубежных вложений. Однако тенденция роста инвестиций сохраняется за счет местного капитала.*
- *Сложившаяся ситуация вокруг конфликта на Украине и санкции в отношении России замедляют темпы роста и привлекательность российской экономики для новых западных компаний, и создают дополнительные риски для запланированных сделок уже присутствующих на рынке иностранных организаций.*
- *Ценовые показатели продажи и аренды торговой недвижимости значительно варьируются в зависимости от местоположения.*
- *Срок экспозиции, с учетом масштаба, оценивается не менее 0,5-1 года.*
- *Ставка капитализации для объектов региональной торговой недвижимости в настоящее время составляет порядка 10-13%.*

Таким образом, объекты оценки представляют собой актив с высоким коммерческим потенциалом и достаточной ликвидностью.

Источник информации:

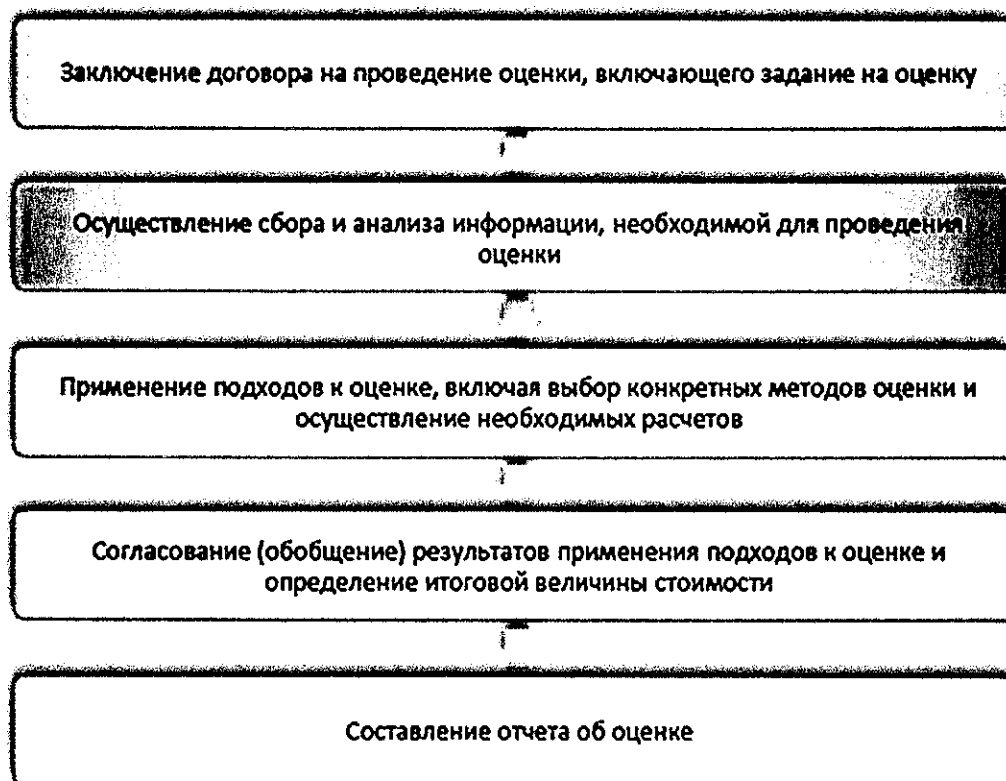
- <http://www.colliers.ru>
- <http://www.rway-online.ru>
- <http://www.blackwood.ru/>
- *GVA Sawyer;*
- *JonesLangLaSalle;*
- *KnightFrank;*
- *CORE Group*
- <http://www.cre.ru/rus/analytics/0/0/30243>
- <http://www.tatre.ru/analytics>
- <http://kazned.ru/articles>
- *Информационно-аналитический бюллетень 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;
 - ✓ Оценщик 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. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на Федеральный Стандарт 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».

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 (*salescomparison 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 их 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	131 472 989	Затраты на замещение здания, общей суммарной площадью 6801,9 кв.м.(СНС за вычетом износа)	127 121 916	Земельный участок в рамках площади застройки	4 351 073

**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 августа 2015 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.	6 214 539
В т.ч. застроенная площадь	4 351 073
В т.ч. незастроенная площадь	1 863 465

8.4.1.2. Определение затрат на замещение

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

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

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

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

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

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительного-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 строительного-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))

№ п/п	Виды затрат
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:

$$СЗ = СС + ПП + НДС, \text{ где:}$$

- 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:

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

- $C_{в}$ - стоимость воспроизводства/замещения без учета износа объекта оценки;
- $C_{баз}$ - 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:

Таблица 8.4.1.4

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ																	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, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	КОЭФФИЦИЕНТ			
гш03 08 000 0046 ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный												от 38925 до 52875	до 111,7308	руб на 1 м ³	1,083			
гш03 08 000 0046	ФОНДАМЕНТЫ	КАПКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗВЫШАЮЩИЕСЯ	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ПРИБЛИЖИТЕЛЬНЫЕ К УРОВНЮ	ПЕРИМЕТРИЧЕСКИЕ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ПЕШИНА, ВЪЕЗДНЫЕ ПОДЪЕЗДЫ	ПРОЧИЕ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОСОБООБСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ И АКСИОМО-ВАЛЬНЫЕ	ВОЗВОДАНИЕ ЗЕМЛЕ И КАНАЛИЗАЦИИ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОВИДНЫЕ СИСТЕМЫ	ПЛОСКИЕ СИСТЕМЫ И СТУПЕНЬ ДИЛАНЖ	ОБЪЕМ В ЦЕЛЫХ
гш03 08 000 0046	633,98		318,54	129,64	1886,52	317,43		38,83	1038,06	151,79	120,18		573,01	72,40	610,36	36,08	155,92	6083,34
	10,42%		5,24%	2,13%	31,01%	5,22%		0,64%	17,06%	2,50%	1,98%		9,43%	1,19%	10,03%	0,59%	2,56%	100,00%

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после даты выхода Справочника – это индекс перехода от цен 01.01.2011 г. к ценам на август 2015 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 август 2015 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 обособлительных 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 – произведение поправок, выраженных в коэффициентах:

на различие в объеме здания

на различие в климате

на сейсмичность

на величину проч. и непредвиденных затрат

на региональное различие в уровне цен

на зональное различие в уровне цен

на изменение цен после издания справочника

по учету налога на добавленную стоимость

- Корректировка на различие в площади (объеме) здания.

Поправка на разницу в площади/объеме (S/V , кв.м) между оцениваемым зданием (S/V_0) и ближайшим параметром из справочника ($S/V_{спр}$) определяется с помощью табл. 1.5 стр.16 справочника КО-Инвест «Общественные здания» 2014 год.

$$K_s = \frac{S_0}{S_{sp}} \text{ , (либо } V) \text{ где:}$$

S_0 / V – площадь(объем) оцениваемого здания, кв.м;

S_{sp} / V – площадь (объем) здания-аналога, кв.м.

$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
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: $6,8/8,65=0,78$, что соответствует коэффициенту 1,1.

- 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 август 2015 года. (Сборника КО-Инвест «Индексы цен в

строительстве», 2015 г.). Согласно данным индекс изменения СМР с апреля 2015 по август 2015 составил $7,517/7,473=0,99$

ЗДАНИЯ									
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сандвич"	витражных конструкций	панелей "сандвич"	древосины	
с несущими конструкциями преимущественно из:									
железобетона и стали	железобетона и стали	древосины	железобетона		стали	железобетона и стали	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древосины
			в бескаркасных системах	в каркасных системах					
Класс конструктивных систем									
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
0,860	0,753	0,755	0,961	0,744	0,758	0,765	0,822	0,733	0,848
0,940	0,899	0,940	0,853	0,924	0,931	0,957	0,954	0,951	0,956

Экономические районы,
края, области

Поволжский район

Республика Калмыкия
Республика Татарстан

Строительно-монтажные работы

БЕЗ НДС			
Дата введения сметных цен, период	Поволжский район		
	Республика Калмыкия	Республика Татарстан	Астраханская область
2015 г.			
январь	9,028	7,309	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

Численное значение и перечень прочих поправочных коэффициентов для объекта оценки согласно Рекомендациям Справочника оценщика, М., КО-ИНВЕСТ, 2011 г., а также результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки как нового (по гл. 1-12 СМР) представлены в таблице 8.4.1.5:

Таблица 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	1,1
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 25.08.2015г	0,990
по учету налога на добавленную стоимость	1
Итого по 2 гр. (К)	1,02
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	6 227
Строительный объем Объекта оценки (V), куб. м.	34 689,70
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.	216 010 053

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.

Для определения величины прибыли предпринимателя были использованы данные, представленные в статье «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа» НПЦ Е.Е. Яскевич <http://www.crcpa.ru/Publications/004/>, а также информационный обзор портала «Капитал страны»

«Доходность коммерческой недвижимости в настоящее время составляет 7–11% в зависимости от вида (торговые комплексы, склады, офисы, гостиницы)». — утверждает начальник управления корпоративного бизнеса ОАО «Сведбанк» Сергей Дзюбенко.

Источник: <http://www.kapital-rus.ru/articles/article/177288>

Величина прибыли предпринимателя для Республики Татарстан принята равной среднему значению доходности коммерческой недвижимости - 7%.

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.	216 010 053
Прибыль предпринимателя	15 120 704
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	231 130 757

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.	216 010 053
Прибыль предпринимателя, руб.	15 120 704
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	231 130 757
Накопленный износ, руб.	104 008 840
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя и накопленного износа, руб.	127 121 916
Налог на добавленную стоимость, (18%)	22 881 945
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, накопленного износа и НДС, руб.	150 003 861
Рыночная стоимость земельного участка в рамках площади застройки, руб.	4 351 073
Рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода, руб.	154 354 934

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 августа 2015 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.	154 354 934
- здание, общей площадью 6801,9 кв. м	150 003 861
- земельный участок под площадью застройки 1941,5 кв. м	4 351 073

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:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCI},$$

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;
 α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения. В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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


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





8.4.2.2. Выбор объектов-аналогов

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки были получены данные о выставленных на продажу объектах в августе 2015 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	г. Казань, ул. Кулагина Приволжский район 	52 760 000	1 319,0	Отдельно стоящее 3-этажное здание с земельным участком площадью: 1425 м ² 1 линия от дороги. Здание оснащено инженерными коммуникациями: электричество, отопление, водоснабжение. Есть места для наземной парковки. Прекрасное состояние, чистовая отделка. Идеальное место под торгово-офисный центр. Объекты инфраструктуры: аптека, банкоматы, кафе, магазин, банка. Система пожаротушения, пожарная сигнализация. Дата предложения: актуально на август 2015 г. Источник http://www.beboss.ru/kn/kzn/47909

№ n/n	Местоположение	Цена, руб.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
2	г. Казань, ул. Мамадышский тракт 	53 480 000	1 440,0	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 август 2015 г. Источник http://kazan.irr.ru/real-estate/commercial-sale/houses/Prodam-obschaya-ploschad-1440-kv-m-advert503922573.htm 8 (917) 902-92-79 ООО «Новостройки Казани»
3	г. Казань, ул. Карла Маркса 14 Вахитовский район 	36 000 000	954,8	Продается 3-эт. новое кирпичное здание + цокольный этаж под различную деятельность: размещение торгово-офисных помещений, представительства крупных компаний, банка и т. д. 1-этаж 187 кв. м. (3 вх. группы), 2-этаж 213.6 кв. м. 3-этаж 222.3 кв. м. Мансарда 126.5 кв. м. Подвальный этаж 205.4 кв. м. Все помещения в отличном состоянии, с ремонтом, на каждом этаже есть санузел, в 2007 году выполнен капитальный ремонт здания, в 2013 году заменены сети водоснабжения, канализации и тепла, Земельный участок 730 кв. м. в аренде на 49 лет, возможен выкуп. Охраняемая парковка и собственная служба эксплуатации, интернет, телефония, кондиционеры, электроснабжение до 50кВт. Дата предложения: актуально на август 2015 г. Источник http://www.oomegalit.ru/kuplyu-zdaniya-osobnyaks-zemelnyim-uchastkom-v-tsentre-kazani-3678 +7 (843) 555 55 53 АН Мегалит
4	г. Казань, Приволжский район 	105 000 000	2 100,0	Продается ОСЗ в центре Приволжского района, расположенный на крупной магистрали, 1-я линия. 4-х уровневое здание без подвала, общая площадь 2100 кв. м. Выполнена качественная отделка, в здании ресторан, крупная продуктовая сеть, офисы, банк. Здание полностью занято арендаторами. Новые коммуникации, телефония, Интернет. Удобная транспортная доступность. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Дата предложения: актуально на август 2015 г. Источник: http://www.beboss.ru/kn/kzn/1033734
5	г. Казань, ул. Васильченко, Московский район 	129 000 000	3 090,0	В центре Московского района рядом со зданием администрации на первой линии продается отдельно стоящее 3-х этажное торгово-офисное здание с подвальным этажом общей площадью 3090 кв.м. Все коммуникации: вода, канализация, электричество заведены и работают. Здание на 100% заполнено арендаторами. Очень хорошее место- высокий пешеходный и автомобильный трафик, рядом остановки общественного транспорта. Дата предложения: актуально на август 2015 г. Источник: http://supermarket-m2.ru/sale/building/14431/ 8 (843) 510- 96-10 Супермаркет недвижимости

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.	?	52 760 000	53 480 000	36 000 000	105 000 000	129 000 000
Общая площадь помещений	Кв.м.	6801,9	1 319,0	1 440,0	954,8	2 100,0	3 090,0
Цена за единицу площади объекта	руб./кв.м		40 000	37 139	37 704	50 000	41 748
1. Качество прав							
1.1. Обременение			0%	0%	0%	0%	0%
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		40 000	37 139	37 704	50 000	41 748
2. Условия рынка							
2.1. Изменение цен во времени		18 августа 2015г.	Актуально на август 2015 г.	Актуально на август 2015 г.	Актуально на август 2015 г.	Актуально на август 2015 г.	Актуально на август 2015 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		40 000	37 139	37 704	50 000	41 748
Отличие цены предложения от цены сделки*			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена	руб./кв.м		32 800	30 454	30 917	41 000	34 233
3. Местоположение							
3.1. Престижность района		г. Казань, Вахитовский р-н, вблизи центра города	г. Казань, Приволжский р-н, центральная магистраль	г. Казань, развитый р-н, вблизи центра города	г. Казань, Вахитовский р-н, вблизи центра города	г. Казань, Приволжский р-н, центральная магистраль	г. Казань, Московский р-н, центральная магистраль
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
3.2. Удобное для размещения торговой недвижимости		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	1 319,0	1 440,0	954,80	2 100,00	3 090,00
Корректировка, %			-12%	-12%	-14%	-9%	-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. 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%

Элементы сравнения	Ед. срв.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
4.4. 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%	0%
5. Экономические характеристики		Соответствует принципу НЭИ- торгово-административное.					
5.1. Соответствие объекта НЭИ		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировка, %							
6. Сервис и дополнительные характеристики							
6.1. Телекоммуникации		ГТС, интернет	ГТС, интернет	ГТС, интернет	ГТС, интернет	ГТС, интернет	ГТС, интернет
Корректировка, %		0%	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%	0%
6.3. Наличие парковки		Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка	Выделенная парковка
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция, %		-12%	-12%	-12%	-14%	-9%	-6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	28 798	26 921	26 496	37 269	32 076	32 076
Общая валовая коррекция, %		12%	12%	14%	9%	6%	6%
Коэффициенты весомости		0,1930	0,1958	0,1832	0,2074	0,2206	0,2206
Коэффициент вариации		14,74%*					
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 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 средневзвешенного значения 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 использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

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

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-аналогам 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-аналогам.

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. Дата предложения объектов-аналогов актуальна дату 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. На основе обзоров макроэкономических исследований различных сегментов рынка недвижимости, периодически публикуемых в специализированных изданиях, а также опроса риэлторских агентств можно сделать вывод о том, что разница между ценой предложения и ценой продажи на рынке региональной коммерческой недвижимости колеблется в пределах 6-14%. (см. выкопировку ниже) – сведения представлены на 2015 год.



1.8. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 57. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	9-12 (10,5)	-	10-13 (11,5)	-	9-14 (11,0)	-	12-16 (14)	-
Екатеринбург	6-9 (7,5)	6-10 (8)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	8-14 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Краснодар	7-9 (8)	9-12 (10,5)	-	9-14 (11,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	-
Москва	6-12 (9)	9-14 (11)	10-15 (12,5)	12-16 (14)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	9-14 (11,5)	10-15 (12,5)	11-15 (13)
Ростов-на-Дону	-	10-15 (12,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	-	12-16 (14)	-	12-15 (13,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	-	9-15 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-16 (13)	8-10 (9)	10-16 (14)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Средние города*									
Владивосток	2-6 (4)	9-11 (10)	-	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	-
Новосибирск	-	6-9 (7,5)	7-11 (9)	8-15 (11,5)	-	6-14 (10)	6-9 (7,5)	8-15 (11,5)	12-16 (14)
Омск	6	8-10 (9)	8-11 (9,5)	10-12 (11)	8	9-14 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-
Ставрополь	-	8-12 (10,0)	7-10 (8,5)	9-15 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-18 (15)	12-16 (14)
Тамбов	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	8-13 (10,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	8-10 (9)	6	9-12 (10,5)	-	9-12 (10,5)	8	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2014 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)

Источник информации: СРК №15, М., НПЦПО, 2015, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

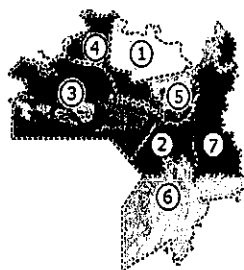
Учитывая текущую экономическую ситуацию, масштабность объекта (подобные объекты приобретаются, как правило, при помощи кредитных средств), величина уторгования для всех Аналогов принята в размере -18%.

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 оснащённости. 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	Автомобильный	111,2	3 581	Занимает северную часть города, включая южную часть в квартальных районах и восточные переулочные поселки. Назван в честь района с тем, что на его территории расположены выставочный, авиационный и машиностроительный заводы. Образован в 1994 году.
2	Вокзальный	83,0	2 832	Занимает центральную часть города. Территория бывшего Вокзального района включает в себя исторический центр Казани, 425 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1973 году (на территории бывшего района-топос в 1942-1950 гг.).
3	Кировский	158,2	10 878	Занимает западную часть Казани. Значительную площадь района занимает газодобывающая зона, в том числе крупный газовоскочник Южно и восточные другие поселки. Образован в 1923 году.
4	Косовский	182,1	3 331	Занимает центральную-северо-западную часть города Казани, на территории от поточных поселков и близкой слободы, появившейся в XVII веке и дошла до митрополита Житомирского у пречистинского Казанского собора. Образован в 1973 году.
5	Ново-Савиновский	205,4	2 068	Занимает центральную-северо-восточную часть Казани. Это самый спально-квартальный район города. Большая часть района является самым крупным в городе "спальным" районом Нижнего Савина (в области - Квартал). В южной части района на значительной территории район Казани является территориями делового района Митрополит-Сити. Образован в 1994 году.
6	Горьковский	219,9	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Горьковского района расположены крупный "спальный" район Топки (восточная часть района), восточные поселки, множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1923 году.
7	Советский	272,8	7 587	Занимает северо-восточную и восточную часть города Казани. Советский район Казани образует крупный "спальный" район Дачно (восточная часть района), южная часть вала Обороного тракта и на Досожском, территории микрорайонов Та-Садом, А. Буру (в области - Дачно), Казанский вале (Бывший Братский), крупный поселок-спальня Дачинский и восточные другие переулочные поселки, в т.ч. восточные в городскую черту Казани назово (в 1923 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 недвижимости²:

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

OC – относительная рыночная стоимость;

П – общая площадь,

K – коэффициент корреляции.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

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

i – корректировка на общую площадь;

OC_{оц} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

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

Расчет представлен в следующей таблице.

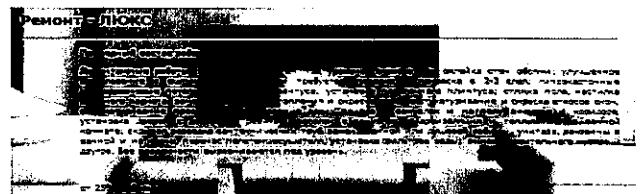
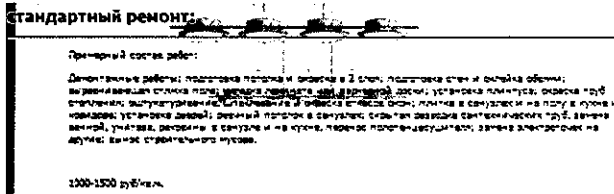
Таблица 8.4.1.3

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	6 801,9	1 319,0	1 440,0	954,8	2 100,0	3 090,0
Относительная расчетная стоимость	1 063	1 210	1 202	1 239	1 169	1 134
Корректировка на общую площадь, %		-12%	-12%	-14%	-9%	-6%

Качество отделки помещений, техническое состояние здания.

Оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии. По информации представленной риэлтерскими компаниями, состояние зданий объектов - аналогов сопоставимое. Корректировка равна 0%.

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.

²Источник 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>

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 августа 2015 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	207 383 235	175 748 504

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 прогнозируемыми суммами доходов и расходов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4.3.2. Расчет величины ставки арендной платы и чистого операционного дохода

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

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

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

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. ч.:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

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

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

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

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

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%
Вознаграждение УК	345–375	230–260	10%
Налоги	1000–1300	550–580	24% ✓
Страхование	130–160	55–85	2% ✓
Коммунальные расходы	400–430	400–430	17%
Итого	3300–3700	2300–2600	100%

По данным УК BlackStone Keeping Company

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

Обычно в эту группу включают:

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

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

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- ✓ заработная плата обслуживающего персонала;
- ✓ налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- ✓ управляющий с накладными расходами;
- ✓ бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- ✓ маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- ✓ энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- ✓ коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- ✓ на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- ✓ обеспечение безопасности (служба безопасности);
- ✓ на рекламу и заключение арендных договоров;
- ✓ прочие расходы (обслуживание 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 основой 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 предшествующем 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./мес.	Общая площадь, кв. м	Описание объекта-аналога
1	Республика Татарстан, г.Казань, Гафури ул. 	450	1 300,0	Помещение торгово-офисного (ПСН) назначения в ТЦ «Меховой квартал». Место с высокой проходимостью, 1-я линия, большой автотрафик. Цена аренды: с учетом НДС. http://kazan.irr.ru/real-estate/commercial/retail/Gafuri-50-Ploshadi-36-1330-kv-m-Sdam-advert502769425.html
2	Республика Татарстан, г.Казань, Сибирский тракт ул. 	682	745,0	Помещение торгово-офисного (ПСН) назначения в ТЦ «Мега». Место с высокой проходимостью, 1-я линия, большой автотрафик. Цена аренды: с учетом НДС. http://kazan.irr.ru/real-estate/commercial/retail/Pomeschenie-torgovoe-745-kv-m-otdel-nyy-vhod-1-ya-advert505974049.html
3	Республика Татарстан, г. Казань, Пр. Победы 	500	1 200,0	Помещение торгово-офисного (ПСН) назначения в ТЦ «Долина изобилия». Место с высокой проходимостью, 1-я линия, большой автотрафик. Цена аренды: с учетом НДС. http://kazan.irr.ru/real-estate/commercial/retail/Pomeschenie-torgovoe-1200-kv-m-1-ya-liniya-advert504148055.html
4	Республика Татарстан, г.Казань, ул. Павлова академика 	500	1 400,0	Помещение торгово-офисного (ПСН) назначения в ТЦ «Сити центр». Место с высокой проходимостью, 1-я линия, большой автотрафик. Цена аренды: с учетом НДС. http://www.beboss.ru/kn/kzn/1037727
5	Республика Татарстан, г.Казань, ул. Арбузова академика 	570	4 500,0	Помещение торгово-офисного (ПСН) назначения в ТЦ «Грани». Место с высокой проходимостью, 1-я линия, большой автотрафик. Цена аренды: с учетом НДС. http://www.beboss.ru/kn/kzn/4142

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

Расчет рыночной ставки арендной платы нежилых помещений

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь	Кв. м.	6 801,90	1 300	745	1 200	1 400,0	4 500,0
Ставка арендной платы (предложение)	руб. кв. м мес		450	682	500	500	570
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		450	682	500	500	570
2. Условия финансирования			За счет собственных средств, страховой депозит 2-3 мес.				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв. м		450	682	500	500	570
3. Условия договора аренды/ Особые условия			с НДС, без учета эксплуатационных расходов, особые условия не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв. м		450	682	500	500	570
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени		18 августа 2015г.	Актуально на август 2015 г.	Актуально на август 2015 г.	Актуально на август 2015 г.	Актуально на август 2015 г.	Актуально на август 2015 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб. кв. м		450	682	500	500	570
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание	Возможно уторговывание
Корректировка, %			-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена	руб. кв. м		414	627	460	460	524
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.	6 801,90	1 300,0	745,0	1 200,0	1 400,0	4 500,0
Корректировка, %			-2	-8	-15	-10	-5

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. 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, %			-2	-8	-15	-10	-5
Скорректированная цена	руб./кв.м		405	577	391	414	498
Общая валовая коррекция, %			2	8	15	10	5
Коэффициенты весомости			0,2375	0,2000	0,1563	0,1875	0,2187
Коэффициент вариации		15,47%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС (18%)	руб/ кв.м/ мес		459				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб/ кв.м/ мес		389				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы с учетом НДС (18%)	руб/ кв.м/ год		5 508				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы без учета НДС	руб/ кв.м/ год		4 668				

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 принимается равной величине внешнего износа – 25% (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).

Поскольку величина эксплуатационных расходов изначально не учитывалась при расчете величины арендной платы, в дальнейших расчетах данную величину равна 0.

Реконструированный отчет о доходах от объекта недвижимости представлен в табл. 8.4.3.4

Таблица 8.4.3.4

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

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Площадь здания, сдаваемая в аренду	кв.м	6 801,90
Годовая арендная ставка здания (без учета НДС)	Руб./кв. м/год	4 668
Потенциальный валовой доход	Руб./год	31 749 886
Коэффициент недоиспользования	%	25%
Коэффициент потери от неплатежей	%	5%
Потери от недоиспользования	Руб./год	7 937 471
Потери от неплатежей	Руб./год	1 587 494
Действительный валовой доход	Руб./год	22 224 920
Условно-переменные расходы	Руб./кв. м/год	0
Условно-переменные расходы	Руб./год	0
Налог на имущество	Руб./год	835 572
Расходы на замещение	Руб./год	1 668 400
Чистый операционный доход	Руб./год	19 720 948

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.

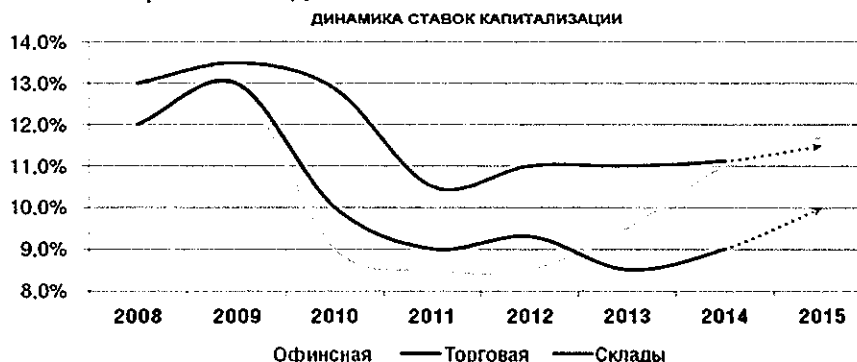
Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

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.



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	19 720 948
Общий коэффициент капитализации	%	15,00%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (без учета НДС)	руб.	131 472 989
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (с учетом НДС 18%)	руб.	155 138 128

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 августа 2015 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	155 138 128	131 472 989

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).

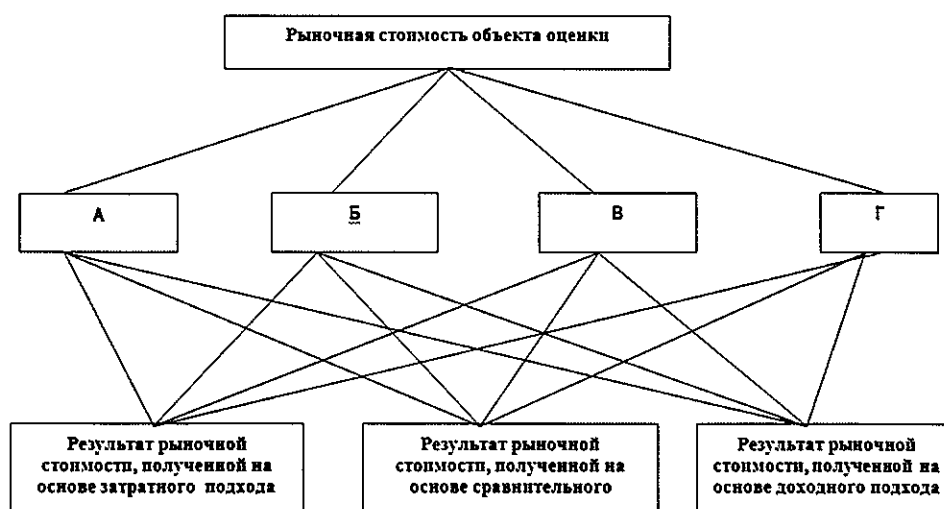


Рис. 9.1. Дерево иерархии для согласования результата оценки

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_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N = ((W_N/W_1) \cdot (W_N/W_2) \cdot \dots \cdot 1)^{1/N}$	$K_{Nn} = K_N / \sum_i K_i$
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	1,150	0,228
Б	1/7	1			0,287	0,057
В			1		1,316	0,260
Г	2			1	2,300	0,455
Сумма					5,053	1,00
Lmax==4.17					ИС= 0,06	ОС =6,67%

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

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе $L_{max} \approx N$, 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 $ИС = 0,08$;

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

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весоности результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	З	Д	Коэффициент весоности	Нормированный коэффициент весоности
С	1	1		1,000	0,333
З	1	1		1,000	0,333
Д			1	1,000	0,333
Сумма				1,0	1,000
$L_{max} = 3,0$		$ИС = 0,0$		$ОС = 0\%$	

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		1,000	0,333
З	1	1		1,000	0,333
Д			1	1,000	0,333
Сумма				1,0	1,000
L _{max} = 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		1,000	0,333
З	1	1		1,000	0,333
Д			1	1,000	0,333
Сумма				1,0	1,000
L _{max} = 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		1,000	0,333
З	1	1		1,000	0,333
Д			1	1,000	0,333
Сумма				1,0	1,000
L _{max} = 3,0		ИС= 0,0		ОС = 0%	

Применяемые сокращения:

З – затратный подход;

С – сравнительный подход;

Д – доходный подход.

Для всех матриц парных сравнений отношение согласованности не превышает значения 0,1. Следовательно, логичность и однородность суждений эксперта удовлетворяют необходимым требованиям.

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:

$$C = (ЗС \times k_z) + (СС \times k_c) + (ДС \times k_d) \text{ где}$$

ЗС - стоимость объекта оценки, полученная методом затратного подхода;

СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

k_z, k_c, k_d – 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	154 354 934	0,333
Сравнительный	207 383 235	0,334
Доходный	155 138 128	0,333
Рыночная стоимость с учетом НДС (18%), руб.	172 327 190	
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	138 255 025	

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 августа 2015 года с учетом НДС (18%) и округления составляет:

- Административно-торговое здание, 3-х этажное с мансардой и подвалом общей площадью 6 801,90 кв.м.:
- 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.	172 327 190
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	138 255 025

- 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.	167 976 117
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.	142 352 641

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.	6 214 539

*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.	
174 190 655	
Итоговая рыночная стоимость оцениваемых объектов, без учета НДС, руб.	
148 567 180	

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:

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.	167 976 117
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.	142 352 641

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.	6 214 539

Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, с учетом НДС* (18%), руб.	
174 190 655	
Итоговая справедливая стоимость оцениваемых объектов, без учета НДС*, руб.	
148 567 180	

*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.



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - 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 (МСОС);
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

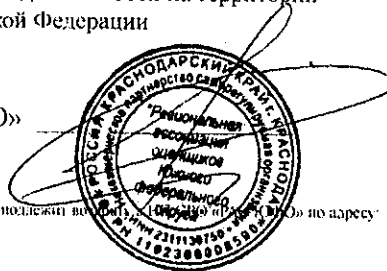
**Плешкин
Андрей Михайлович**

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 аннулированию по адресу:
г. Краснодар, ул. Рафинилевская, 68.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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 выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «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 вступившим в силу и действует 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 – Заведующий отделом 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 противоречащее 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 оценщика, 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 СОО «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 СОО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Западное городское отделение филиала САО «ВСК» «ВСК-Москва»;
Место нахождения: 121047 г. Москва, Митинский проезд, д.7, корп.20В.

От имени Страховщика:  Д.Т. Старостин/

Дата выдачи Страхового полиса: 14 апреля 2015 г.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

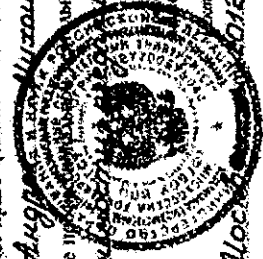
ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

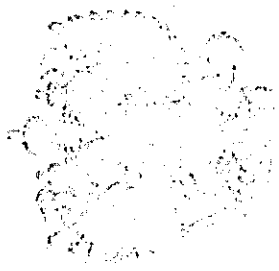
ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Лавишкин Михаил
Андрею Михайловичу
 в том, что он(а) с 14 мая 2012 по 26 декабря 2012 г.
 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУДУ ВПО
Московский государственный
строительный университет
 по программе Директор строительной
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия (решением от 24 декабря 2012
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Лавишкин
 на ведение профессиональной деятельности в сфере бизнеса
строительного предприятия (бизнеса)
 (специальность по государственному стандарту образования)
 (подпись)
 Город Москва 2012



Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение личного вида
профессиональной деятельности


Регистрационный номер D-333/16

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Мой город: Казань

Объединение 32 47509



Площадь: 1319 м²
Цена продажи: 40 000 руб./м²
 Цена: 52 760 000 руб.


Бульвар, 1В, Казань, Россия

Продажа
 Осуществляется предпринимательская подготовка документов

Об объекте

Район	Привольный
Этажность объекта	1 - 3
Планировка	открытая
Система пожаротушения	огнетушители, пожарная сигнализация
Посаждено	водоснабжение и канализация
Объекты инфраструктуры	<input checked="" type="checkbox"/> Аптека <input checked="" type="checkbox"/> Банкоматы <input checked="" type="checkbox"/> Кафе <input checked="" type="checkbox"/> Магазины <input checked="" type="checkbox"/> Отделение банка <input checked="" type="checkbox"/> Регистрационная палата, Кадастровая палата

Расположение на карте



Описание объекта

Продано целого отдельно стоящего трехэтажного обособленного здания по ул. Бульварная д. 10

возможна продажа по этажам
 общая площадь: 1319 кв. м. Площадь участка: 1425 м²
 1 линия от дороги.

Здание оснащено инженерными коммуникациями: электричество, отопление, водоснабжение.
 есть места для парковки
 Прекрасное состояние, чистая отделка. Идеальное место под офисы.
 Стоимость от 40 000 руб. за кв. м.

Дополнительные параметры:

- первая линия
- отдельно стоящее здание
- отдельный вход

Продажа пром. земли от 1 га
 Территория 8М - в шаге от МКАД, Участок от 1 га с газонами и архитектурными объектами. Асфальт и тротуары.

Помещение для проведения семинара
 Москва, Сити. Салон-бар и тренажерный зал в ТТК. Тренинговая комната.

Аренда помещений
 Аренда помещений. Трейдинг-холл. Москва.

14.16 17.08.2015

http://www.beboss.ru/kn/kzn/47909

13 августа 2015

Продам, общая площадь: 1440 кв.м. 53 280 000 руб.



ООО «Новостройки Казани»
 Казань, Мамадышский тракт

8-917-902-92-79
 Ават

Характеристики

АО	Советский	Миллеровск	Советский
Общая площадь:	1440	Район города:	Советский
Улица:	Мамадышский тракт	Шоссе:	Советский
Этажей в здании:	3	Материал стен:	капитальный
Район:	поселок		

Описание

Продам объект площадью 1440 кв. м. Представлен 3-х этажное обособленное здание с почасовой оплатой на 1-й линии Мамадышского тракта. Собственная охраняемая территория 10 сот. Отопительная система водяной/подземной. На земельный знак есть заезд для машин. Рядом расположены подземный и наземный парковки и остановки. Выдаются месторасположение. По соседству госпиталь, недалеко расположен магазин, автосалон. Есть постоянные арендаторы. Здание должно сдать под офис, near центр, строится котельная и газодомы. Возможен продажа частями. Рассмотрите любые варианты. Чистая продажа!

Ищите новую квартиру? Акции.
 С апреля в Казани. В честь открытия сниже 25% на все. Только до 10.09. Ссылка!

Нани с почасовой оплатой.
 Двухкомнатные квартиры Люберды
 Станция «Новое Ступино»
 Акции, Таукузус 7 млн руб
 Банеры в Москве

Продайте быстрее

- ✓ Поднять объявление
- ✓ Выделить цветом
- ✓ Премиум-объявление
- ✓ Горячее предложение

Спецпредложения

Новостройки
 От 58500 рублей м

АртСити - новый жилой комплекс в центре города
 Срок от 3 до 20 лет. Сумма от 300 тыс руб. До 3 млн руб. 5% первый год, 12% со 2 года. САО «ИЖС» «Татарстан»

ДОМ СДАН
 Спецпредложение на последние квартиры в ЖК «Альпаванти»

14.16 17.08.2015

http://kazan.irr.ru/real-estate/commercial-sale/houses/Prodam-obschaya-ploshchad-1440-kv-m-adv...html

ИЗМЕНИТЬ НАСТРОЙ ПОИСКА



ОСОБНЯК С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ В ЦЕНТРЕ КАЗАНИ

36 000 000 руб.

Введите E-mail, чтобы подписаться на изменение цены

Категория: **Здания**
 Общая площадь: **963,8 м²**
 Адрес: **ул. Карла Маркса, дом 14**
 Район: **Васильевский**
 Артикул объекта: **3678**

Этапы: **Расчетная стоимость**

Менеджер: **Екатерина Сусарова**
 +7 (987) 297-77-68

0 кредит от 124 334 руб. в месяц **3648 м² проспект**

ОПИСАНИЕ

Примечания на аукцион (торги) по продаже отдельно стоящего здания с земельным участком на первой линии в историческом центре Казани по ул. Карла Маркса 14, либо в целях инвестирования в возведение здания в аренду, либо с целью дальнейшего использования под разную функцию деятельности любого из вариантов. В настоящее время предлагается здание для сдачи в аренду.

- Индекс сложности в глазах конкурентов, партнеров и сотрудников минимально возрастает.
- Ремонт и в частности в помещениях не нужно согласовывать с владельцами соседних помещений, что зачастую бывает решающим фактором при покупке подобной недвижимости.
- При изменении в планы или курсе компании здание можно продать, и даже гораздо дороже стоимости, по которой оно приобретено по **НАМАЛЫВАЯ СТОИМОСТЬ 36 000 000 рублей**.
- Наше здание идеально подойдет под размещение аптеки, клиники (клиники), торговой офисной и смежной, представительств крупных компаний, банка, страховых фирм, общепита и т.д.

Общая площадь здания: рейтинг 3 и 4 этажного здания с мансардой и террасами, суммарной площадью, этажом составляет 954,8 кв.м

1 этаж 174,8 кв.м, имеет 3 выходы в город.

2 этаж 211,6 кв.м

3 этаж 236 кв.м

Мансардный этаж 126,5 кв.м

Паркинг на 205,9 кв.м.

Все помещения в отличном состоянии, с ремонтом, на первом этаже есть сауна, в 2007 году выполнен капитальный ремонт здания, в 2013 году заменены сети водоснабжения, канализации и элект.

Горюче-водоснабжение осуществляется через муниципальные водные ресурсы.

Мой город: **Казань**

БИБОСС коммерческая недвижимость **Формат: офис** **Отличные предложения** **Готовый бизнес**

Коммерческая недвижимость в Казани — Продажа офиса

Продажа торгово-офисного комплекса, 2100 м²
 Объявление № 1033734



Площадь: **2100 м²**
 Цена продажи: **105 000 000 руб.**
 Цена: **50 000 руб./м²**
 Казань, Россия

Контактное лицо
Ильнур Гарипов
 +7 (917) 28X-XX-XX

Об объекте

Район: **Привокзальный**
 Этажность объекта: **3-4**
 Класс здания: **Особняки**
 Введено в эксплуатацию в: **2014 году**
 Имеется парковка: **открытая бесплатная видеонаблюдение, круглосуточный пункт охраны, охранная сигнализация, с пожарными все в порядке**
 Безопасность: **кондиционеры в отдельных помещениях, приточно-вытяжная вентиляция пожарная сигнализация**
 Вентиляция и кондиционирование: **Подведено водоснабжение и канализация**
 Система пожаротушения: **Имеется кооперативные камеры**
 Подведено водоснабжение и канализация: **Объекты инфраструктуры** **Магазин**

Арендаторы

Федеральная продуктовая сеть, офисы, банкетный зал.

Описание объекта

Проект совершенно новый торгово-офисный центр в Казани.
 Первый этаж в долгосрочной аренде у федеральной продуктовой сети.
 Второй этаж в аренде под офисы.
 Третий этаж сдан под банкетный зал.
 Арендный поток по запросу.
 Своя парковка, переезд пешая, два заезда с дороги.
 Все документы в порядке, при осмотре будут представлены на обозрение, включая договоры аренды.

Описание территории

Располагается в развивающемся спальном районе.

Похожие объявления

13) продажа зданий в казань x Продажа здания, Казань x Здания и объекты в Ка: x

← → G supermarket-m2.ru/sole/building/14431/

СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ О компании · Аренда · Продажа · Контакты (843) 510-96-10

Поиск объектов

К: Здания

Ц: [] [] []

П: [] [] []

О: [] [] [] [] [] []

Наполненный пункт

АРЕНДА И ПРОДАЖА

Продажа здания, Казань, Васильченко ул, 1

№ объекта: 14431
 Адрес: Казань, Васильченко ул. 1
 Площадь: 3090 кв.м.
 Цена: 129 000 000 Р
 41 745 Р/кв.м.
 Агент: 510-96-10 Единая справочная

← Вернуться к списку объектов

Характеристики

Количество комнат:	-	Проект:	-
Этаж:	-3	Состояние:	Нормальное
Тип дома:	Кирпичный	Новостройка:	Нет

Описание:
 От собственника, не агентство.
 Объект расположен на территории многопрофильного комплекса «СОЮЗ», объединяющего офисные, торговые, производственные и складские объекты.
 В радиусе пешеходной доступности здание районной администрации, стадион «ТАСМА», технополис «Химград».

Расположение на карте

Новости

02.08.15 Газета Ведомости статьи "Миллиардер позаботился о малом бизнесе"

ВЕДОМОСТИ 85-й номер в российском списке Forbes-2015

14:06 17/08/2015

<http://supermarket-m2.ru/sale/building/14431/>

14) http://kazan.irr.ru/real-estate/ x Газури, 50. Площади, 36-1330 кв.м. x

← → G kazan.irr.ru/real-estate/commercial/retail/Gafuri-50-Ploschadi-36-1330-kv-m-Sdam-advert502769425.html

Казань

Из рук в руки Коммерческая недвижимость

Исканное 0 Вид

Продажа офисов в Москве

Уже знаете, как выглядит офис Вашей мечты? Выберите свой на нашем сайте

19 рук в руки Казань · Недвижимость · Аренда коммерческой недвижимости · Торговля и сервис

23 июня 2015

Газури, 50. Площади, 36-1330 кв.м.. Сдам 450 руб.

Казань, Газури, 50

8-987-290-35-19

Минус

Открыть окно

Характеристики

Комплекс:	Без комиссии	Район города:	Васильковский
Улица:	Газури	Дом:	50

Описание
 Газури, 50. Площади, 36-1330 кв. м. отл. ремонт в ТЦ "Московская Капитал", 1 эт. - 40, 76, 83, 140, 158, 195, 276, 420, 911 кв. м. с отд. вход. с инд. сл. 2 эт. - 36,37,38, 800 кв. м. 3 эт. - 1230 кв. м. Бол. парковка. кор. трейдл. 30м новехм. одини. редри салон "Мелина", столовая "Колосок", Аэрогаз, "Тул 24".
 Собственник: 450 р./кв.м.

Пожалуйста объявление

- Помещение торговое 1200 кв.м. 1 эт., 1 этаж
- Помещение торговое 614,5 кв.м. высота 3,5 м
- Помещение 285 кв.м. отдельный вход. 1 эт.

Таунхаус за 5,65 млн руб

Продайте быстрее

- ✓ Поднять объявление
- ✓ Выделить цветом
- ✓ Премиум-объявление
- ▲ Горячее предложение

Спецпредложение

14:08 17/08/2015

<http://kazan.irr.ru/real-estate/commercial/retail/Gafuri-50-Ploschadi-36-1330-kv-m-Sdam-advert502769425.html>

14 августа 2015
Помещение торговое 745 кв.м, отдельный вход, 1-я линия, Сибирский тракт, 34 682 руб.



Из рук в руки

Людмила +78435109737
 Казань, Сибирский тракт, 34

Минимум		Открыть вид	
Характеристики			
Комплекс:	Без комиссии	Единица площади:	34 кв.м
Тип здания:	торговый центр	Общая площадь:	745 кв.м
Район/город:	Советский	Назначение помещения:	торговое
Улица:	Сибирский тракт	Дом:	34
Этаж/в здании:	1	Отдельный вход:	да
1-я линия:	да		

Описание
 Помещение свободное назначения 1 линия в торговом центре, с отдельным входом. Первая линия, второй этаж. Помещение оснащено системой кондиционирования, пожарной и охранной (сигнализация) системой. Рядом расположен крупный продуктовый ритейл, магазины непродовольственных товаров. Удобная транспортная развязка (остановки пассажирского автобуса, городского электротранспорта, и др. маршруты для электротранспорта). Есть возможность перепланировки, изменить конфигурацию.



- Продайте быстрее
- Поднять объявление
 - Выделить цветом
 - Премиум-объявление
 - Горячее предложение



ЖК "Казань ЮИТ" - для жизни и инвестиций!
 Развитая инфраструктура, благоустроенная среда, 2 детских сада. Рядом расположен ТЦ "ЮИТ" - "ИКА". Третье формирование.



«Шаров Village» - это поселок для семейной жизни от УНИстрой!
 «Шаров Village» - это новый формат загородной жизни по доступным ценам. Собственная инфраструктура.

03 августа 2015
Помещение торговое 1200 кв.м, 1-я линия, Проспект Победы, 100, евроремонт 500 руб.



Равилья +79372821777
 Казань, Проспект Победы, 100

Минимум		Открыть вид	
Характеристики			
Комплекс:	Без комиссии	Единица площади:	34 кв.м
Тип здания:	торговый центр	Общая площадь:	1200 кв.м
Район/город:	Советский	Назначение помещения:	торговое
Улица:	Проспект Победы	Дом:	100
Ремонт:	евроремонт	Оборудование:	да
1-я линия:	да		

Описание
 Сдам торговое помещение в торговом комплексе "Доллаи Изобилия" по адресу Проспект Победы, 100. Торговый комплекс - второй в сети торговых комплексов "Доллаи Изобилия". Первая линия, первый этаж, интересны арендаторы, среди которых есть и известные сетевые арендаторы, в таком постоянно проводимые рекламные и маркетинговые акции - все вместе дает Вашему бизнесу новый импульс для развития! Цена указана от: Сдается торговые площади от 5 кв. м.



- Продайте быстрее
- Поднять объявление
 - Выделить цветом
 - Премиум-объявление
 - Горячее предложение



Продажа квартир в комплексе "Экспресс Дубрава". Элитный жилой комплекс в экологически чистом районе по ул. Дубравы. Европейское качество строительства и отделки.



от 1,3 млн. рублей
 Шаров Village - это


http://www.beboss.ru/kn/kzn/1037727

Мой город: Казань

Зарегистрироваться Войти

Аренда магазина в торговом центре. 1400 м², Академика Парина 3

Освободился 18.10.2015




Площадь: 1400 м²
Цена аренды: 700 000 руб./мес
 Цена: 500 руб./м²/мес

- Академика Парина, 3, Казань, Россия
- м. Проспект Победы (5 мин.)

Аренда
 Дополнительные параметры аренды: возможно изменение целевого назначения помещений, возможны индивидуальные дополнительные условия аренды, есть возможность проводить переоборудование помещений, предоставление юридического адреса

Расположение на карте




Об объекте
 Этаж: расположение помещения - 2 этаж
 Имеется отдельный вход в помещение

Район	Приволжский
Высота потолков	7 м
Телекоммуникации	Wi-Fi, интернет, мини-АТС, телефонная линия
Безопасность	80 кВт
Вентиляция и кондиционирование	крупноузловый пункт охраны, оградная сигнализация
	кондиционеры в отдельных помещениях, приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование

Описание объекта
 Предлагается помещение в аренду. Приволжский район, в ТЦ Сити Центр по адресу: -рядом м. Проспект Победы, деревня университетов, ТЦ Проспект, рынок Маяковского, хорошее место расположение, -площадь 1400 кв. м, есть возможность деления на 3 арендатора -цена 500 руб. кв.м. -2 этаж, хороший ремонт -рядом станция метро Проспект Победы. Предложение от собственника, без комиссии.

Похожие объявления



14:48 17.08.2015

http://www.beboss.ru/kn/kzn/1037727

http://www.beboss.ru/kn/kzn/4142

Мой город: Казань


Зарегистрироваться Войти

БИБОСС Коммерческая недвижимость **Справочник** **Своими предложениями** **Готовый бизнес**

Специализация: недвижимость в Казани → Аренда торговых помещений →

Торговый центр Грани

Освободился 18.04.14



Общая площадь объекта: 12 770 м²
Арендные площади: 50 – 4 500 м²
Арендная ставка: 346–2 346 руб./м²/мес

- Академика Брубузова, 5, Казань, Россия

Об объекте
 Район: Советский
 Этажность объекта: 4
 Наличие и количество лифтов: пассажирские
 Телекоммуникации: Wi-Fi, интернет, телефонная линия
 Класс здания: ББ+
 Введено в эксплуатацию в: 2004 году
 Имеется парковка: открытая неосвещаемая на 720 машиномест
 Безопасность: крупноузловый пункт охраны
 Вентиляция и кондиционирование: кондиционеры в отдельных помещениях, приточно-вытяжная вентиляция
 Система пожаротушения: пожарная сигнализация
 Подведено водоснабжение и канализация

Объекты инфраструктуры
 Аптека
 Банкоматы
 Магазины
 Салоны красоты

Арендаторы
 Компания бытовой техники и электроники «М.Видео», продуктовый гипермаркет «Вестер», гипермаркет «АмИду».

Описание объекта
 В первую очередь ориентирован на те компании, которые ищут компромисс между ценой и качеством для обеспечения комфортных условий эффективной работы и сотрудничества со своими клиентами. Слабая наполненность торговыми комплексами в целевой доступности - также неоспоримый плюс торгового центра.

Описание территории
 Расположен в центре Советского района, занимаемшем 1-е место по количеству жителей в Казани (266,1 тыс. чел.) на оживленной трассе вблизи от транспортной развязки. Жилой фонд представлен домами от 5 до 10 этажей среднего класса. Пешеходная 5 минутная доступность - 26 623 человека, 10 минутная доступность - 53 268 человек, 15 минутная доступность - 117 700 человек. Транспортная 5 минутная доступность - 89 348 человек, 10 минутная

Время работы:
 9:00 – 20:00

Контактное лицо
Николай Николаевич Никифоров
 +7 (843) 51X-XX-XX
 Показать телефон
 Отправить заявку

Сохранить в PDF

14:48 17.08.2015

http://www.beboss.ru/kn/kzn/4142

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО
ХАРАКТЕРА**

АЛХ 0309969

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр регистрации недвижимости и сделок с ней»

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
 Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "Тройка Делос"

Субъект (субъекты) права: Собственник данного объекта недвижимости и данные о нем, 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 доп владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Коммерческая недвижимость"

Вид права: Общая долевая собственность долевая собственность

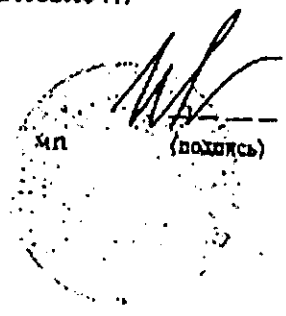
Объект права: Административно-торговое здание, 3 - этажное с мансардой и подвалом, общая площадь 6801,90 кв.м, инв.№ 3923, лит. А1, А3, А4, А5, А6, А7, А8, д.1, объект № 1

Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ухтомского, д.17

Кадастровый (или уличный) 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.



АЛХ 0309969

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: 05 2003 04:45 СТР 101

Ныне участки общей долевой собственности согласно данным Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним: не зарегистрировано

Государственный регистратор

Беслова И. В.



(подпись)

ИНН 05 2803 04:46 СРП

НОМЕР ТЕЛЕФОНА:

07:



16-AK



345522

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан**СВЯДЕТЕЛЬСТВО****О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи:

"20" февраля 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07.07.2006г

• Акт приемки-передачи от 07.07.2006г к договору купли-продажи недвижимого имущества №УК-68-6/2006 от 07 июля 2006 года

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
 - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Коммерческая недвижимость" под управлением ЗАО "Управляющая компания "Тройка Диалог", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство административно-торгового здания, общая площадь 2 773 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский р-н, ул.Бурхана Шахиди, 17

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:011815:18

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/017/2012-304

345522

16-AK

Регистратор

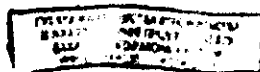
Набиуллина Н. И.

М.П.



Серия 16-AK

345522



КОПИЯ

РОССИЯ
Министерство жилищно-коммунального хозяйства

Вахитовский

бюро технической инвентаризации

Технический паспорт
на здание административное здание
(для размещения объектов строек)

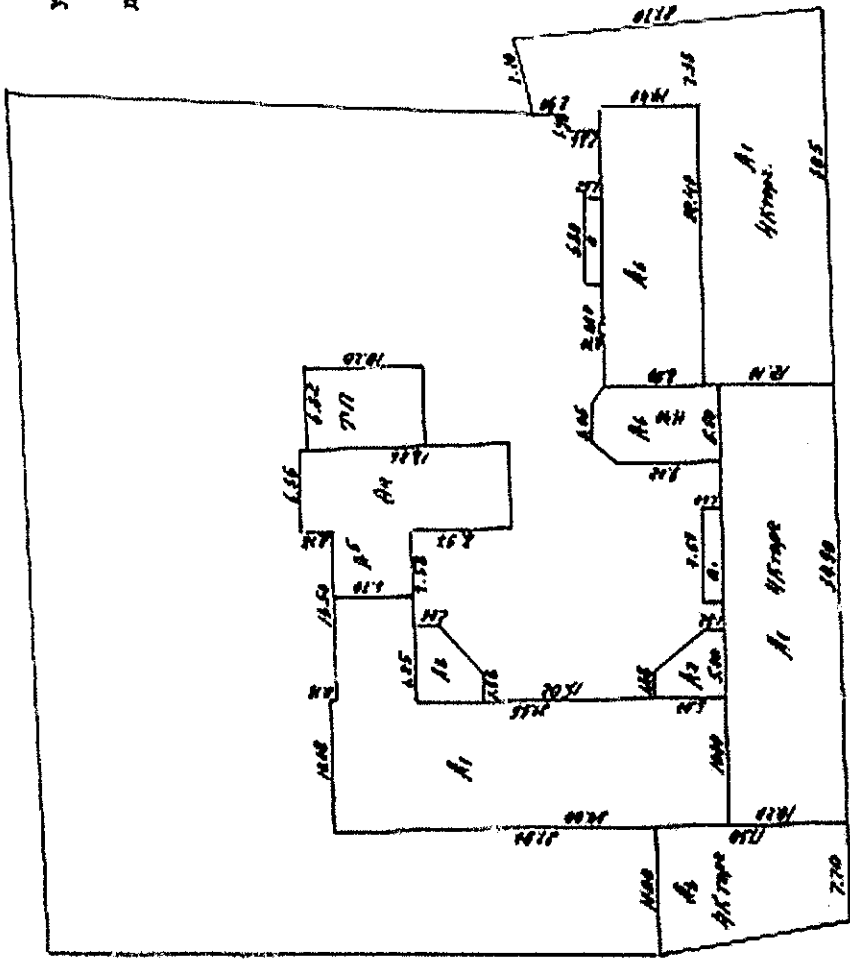
район Вахитовскийгород (пос.) Назарьулица (пер.) Урманова, 17квартал № 115инвентарный № 1933

Форма технического паспорта утверждена при-
казом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

г.р. Возова р.п. Васильевский

ул. Урманевского

дом № 17 квартира №



ЛИСТОВО ТЕХНИЧЕСКОЕ	
Комп.	Лист

Выполнил: Васильевский В. В.
Дата: 18.09.04

IV. Общие сведения

Назначение административное - торговое

Использование ---

Количество мест (мощность) ---

а) ---

б) ---

в) ---

г) ---

V. Нечисленние площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А1; А2; А3	Внешние стены	$1 \div 3 \pi$	139,1	11,4	1585,8
А3	Внешние стены	$1 \div 3 \pi$	153,1	9,9	1516
А1; А2; А3	Внутренние стены	4π	139,1	2,90	392,5
А3	Внутренние стены	4π	153,1	3,10	475
А1; А2; А3	Переход		81,0	3,10	237,9
А3	Переход		153,1	3,0	459
А6	Пристройка		159,5	15,4	1996
А7	Пристройка		13,4	17,2	402
А8	Пристройка		132	17,2	448
А	Крыш в чердак		10,0	-	-
А1	Крыш в чердак		13,1	-	-

Площади по плану и объемы по плану

1
А1

Описание конструктивных элементов здания и определение износа
 литеры А1, А2, А3 Год постройки 1982, реконструкция с 2007 место этажей 3-й этаж
 группа капитальности I Вид внутренней отделки Керамическая

Наименование конструктивных элементов	Описание (материал, толщина, тип отделки, примечания)	Техническое состояние (осадка, трещины, отслоения и т.п.)	Удельный вес по объему	Период эксплуатации, лет	Удельный вес конструктивного элемента, кг	Износ, %	Удельный вес износа, кг	Износ, %		
								по объему	по весу	
Фундаменты	<u>Бетонный монолитный</u>	<u>хорошо</u>	4	1	4	50	20			
а) Стены и наружная отделка	<u>Кирпичная 150 - 300 мм</u>	<u>хорошо</u>	15	1	15	45	67			
б) Перегородки	<u>Кирпичные</u>									
Перекрытия	чердачное	<u>деревянные доски</u>								
	междуполочное	<u>бетонные</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			
Проемы	оконные	<u>пластиковые рамы</u>	11	1	11	0	0			
	дверные	<u>деревянные рамы</u>								
Внутренняя отделка	<u>обои, плитка, краска</u>	<u>хорошо</u>	6	1	6	0	0			
Сам. и электротех. устройства	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	Г. по стоякам									
	лифты									
	электрообесп.		<u>хорошо</u>	22	1	22	0	0		
	прочие									
Прочие работы	<u>штукатурка, облицовка</u>	<u>хорошо</u>	5	1	5	35	10			
Итого			130		130		14.1			

Износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{износ (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 14\%$

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Начисление стоимости основных строений

Литера	Наименование здания и его частей	№ строения	№ этажа	Площадь	Стоимость ремонта по плану	Переход к стоимости коэффициента						Стоимость по смете с поправками	Количество объектов в здании-м	Итого стоимость в рублях	% износа	Итого стоимость в рублях	
						удельный вес	Класс. I-IV	10	11	12	13						
А1	Общественное строение	33	8	м ²	181	10	6	Итого	2004					18.1	181000	14.1%	156810

Описание конструктивных элементов здания и определение износа
 Литера А6 Год постройки 2004 Число этажей 4
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки кефирные

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Составляющие материалы (состав по конструктивному элементу)	Техническое состояние (оценка по таблице 1)	Удельный вес по площади	Площадь в кв. м	Удельный вес конструктивного элемента	Шум в дБ	Средняя стоимость за кв. м	Тех. износ (%)	
									счета	капитала
1	<u>Крыша</u>	<u>Крыша - кефирная</u>	<u>Кефирная</u>	<u>4</u>	<u>658</u>	<u>2,3</u>	<u>0</u>			
2	а) Стены и наружная отделка	<u>Кефирные</u>	<u>Кефирные</u>	<u>17</u>	<u>658</u>	<u>157</u>	<u>0</u>			
		б) Перегородки	<u>Кефирные</u>	<u>-</u>						
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные	<u>Кефирные</u>	<u>Кефирные</u>	<u>19</u>	<u>1</u>	<u>19</u>	<u>0</u>		
		над цокольным								
4	Крыша	<u>Кефирная</u>	<u>Кефирная</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>0</u>			
5	Полы	<u>Кефирные</u>	<u>Кефирные</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>0</u>			
6	Проемы	оконные	<u>Пластиковые</u>	<u>Кефирные</u>	<u>13</u>	<u>1</u>	<u>13</u>	<u>0</u>		
		дверные	<u>Деревянные</u>	<u>Кефирные</u>						
7	Внутренняя отделка	<u>Кефирная</u>	<u>Кефирная</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>0</u>			
8	Самостоятельные объекты	электропроводка								
		водопровод								
		канализация								
		газопровод								
		лифты								
		радиоточка	<u>Кефирная</u>	<u>Кефирная</u>	<u>15</u>	<u>1</u>	<u>15</u>	<u>0</u>		
		телепорт								
9	Прочие работы	<u>Кефирные</u>	<u>Кефирные</u>	<u>9</u>	<u>1</u>	<u>9</u>	<u>0</u>			

Итого 100 х 870

Износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Удельный вес (стр. 9)} \times 100}{\text{Удельный вес (стр. 7)}} = 0\%$

Литера	Наименование здания и его частей	№ объекта	№ этажа	Площадь	Стоимость по формуле	Площадь: стоимость коэффициента						Стоимость по формуле	Стоимость по формуле	Стоимость по формуле	Стоимость по формуле
						удельный	кв. м	руб.	руб.	руб.	руб.					руб.
А6	Объект № 33	2	1	870	870	0,00115	0,00115	0,00115	0,00115	0,00115	0,00115	0,00115	0,00115	0,00115	0,00115

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Интера А7 Год постройки 1986 Число этажей 4
 группа капитальности Т Вид внутренней отделки кафель

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание (материал, цвет, отделка, примечание)	Гелиметрическое состояние (отдельн., общ., по п.п.)	Удельный вес по 1 кв. м	Площадь полезной поверхности	Удельный вес конструктивного элемента	Износ, %	Коэффициент износа (по п. 9.1.1.60)	Тех. износ, %	
									арифмет.	по формуле
1	<u>323 - 046</u> <u>Двери</u>	<u>деревянные</u>	<u>хорошо</u>	4	046	18	0			
а) Стены и их наружная отделка	<u>б) Перегородки</u>	<u>бетонные</u>	<u>хорошо</u>	27	046	24	0			
	<u>в) Перегородки</u>	<u>бетонные</u>	<u>хорошо</u>	19	1	19	0			
	<u>Крыша</u>	<u>бетонно-цементная</u>	<u>хорошо</u>	5	1	5	0			
Пола	<u>Полы</u>	<u>бетонные, цементно-песчаные</u>	<u>хорошо</u>	5	1	5	0			
	<u>Потолок</u>	<u>бетонный</u>	<u>хорошо</u>	13	1	13	0			
Системы инженерного оборудования	<u>Внутренняя отделка</u>	<u>кафель</u>	<u>хорошо</u>	3	1	3	0			
	<u>отопление</u>									
	<u>водопровод</u>									
	<u>канализация</u>									
	<u>т. водоснабжение</u>									
	<u>лифты</u>									
	<u>электрооборудование</u>		<u>хорошо</u>	15	1	15	0			
<u>Прочие работы</u>	<u>кр. работы</u>	<u>хорошо</u>	9	1	9	0				
Итого				190	x	182	x			

Износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{182}{190} \times 100 = 95,8$

VIII. Исчисление стоимости основных строений

Интер	Наименование здания его частей	№ строения	№ этажа	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Последовательность стоимости коэффициентов									Стоимость инженерно-строительных сооружений	Количество объектов по п. 9.1.1.60	Всего стоимость в рублях	% износа	Десятичная стоимость в рублях
						7	8	9	10	11	12	13							
<u>А7</u>	<u>Проектный</u>	<u>53</u>	<u>2</u>	<u>м²</u>	<u>441</u>	<u>883</u>									<u>200</u>	<u>89%</u>	<u>182348</u>	<u>0</u>	<u>168348</u>

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Этажа IV Год постройки 2004 Число этажей 4

Узла капитальности I Вид внутренней отделки Ковилит

Наименование конструктивных элементов	Ссылка на конструктивный проект	Технология изготовления (бетон, кирпич, гипс и т.п.)	Усреднение по толщине	Площадь в кв. метрах	Усредненный конструктивный шаг сечения	Итого кв. м.	Тех. износ (%)	
							по формуле	по таблице
Фундаменты <u>ФФ - 645</u>	<u>И/Котельное</u>	<u>Кирпич</u>	4	645	12	0		
а) Стены и их отделка	<u>Кирпичное</u>	<u>Кирпич</u>	22	645	11,2	0		
Перегородки								
Чердачок								
Междэтажные	<u>И/Котельное</u>	<u>Кирпич</u>	19	1	19	0		
Подпольные								
Крыша	<u>Скелетно-ферменная</u>	<u>Кирпич</u>	5	1	5	0		
Полы	<u>Прокладочная, цементная, керамич.</u>	<u>Кирпич</u>	5	1	5	0		
Окна	<u>Ф. Котельное</u>							
Двери	<u>Деревянные</u>	<u>Кирпич</u>	13	1	13	0		
Внутренняя отделка	<u>Вапак, шпатель</u>		3	1	3	0		
Водопровод								
Канализация								
Электричество		<u>Кирпич</u>	15	1	15	0		
Вентиляция								
Лифты								
Итого работ	<u>Кр. работы</u>		9	1	9	0		
Итого			150		830			

изн. приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{износ (стр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}} = 0\%$

VIII. Исчисление стоимости основных строений

Литера	Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблица	Измеритель	Стоимость материала по каталогу	Порядок и стоимости коэффициента						Стоимость материалов в рублях	Количество общей площади	Восстановительная стоимость в рублях	Износ	Итого
						удельн. вес	клин. рпн									
						6	ИКСК	20042								
<u>IV</u>	<u>Котельная</u>	<u>33</u>	<u>2</u>	<u>м³</u>	<u>241</u>	<u>0,83</u>						<u>200</u>	<u>478</u>	<u>37855</u>	<u>0</u>	<u>478</u>

