Отчет № 11-2ИБП/Оц-21

(часть 1/2)

Объект оценки	**Объекты недвижимости расположенные по адресам: РТ, г. Набережные Челны; РТ, г. Нижнекамск, составляющие активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»**
Дата составления Отчета	**11 февраля 2021г.**
Дата оценки	**11 февраля 2021г.**
Вид стоимости	**Справедливая**
Заказчик оценки	**ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого ин-вестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд»**
Собственник объекта оценки	**Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»**
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	**ООО «ИК «Бизнес-Содействие»**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 2

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 5

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 7

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ 8

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ 9

7 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА 10

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 11

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА 39

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 42

12 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 80

13 ПРОЦЕДУРА И МЕТОДИКА ОЦЕНКИ 82

14 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТАСПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 85

14.1 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 85

14.2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 100

14.3 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 109

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА 128

16 СЕРТИФИКАЦИЯ 131

17 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 132

18 ПРИЛОЖЕНИЯ 133

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Генеральному директору
ООО «Управляющая компания
«Капитал-Траст-Инвест»
г-ну Борисову В.Ю.

Уважаемый Владислав Юрьевич!

По Вашей просьбе Оценщик провел оценку имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Оценка проводилась с целью определения справедливой стоимости имущества для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности. Оценщик исходил из допущения, что имущество не обременено долговыми обязательствами. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет последний. Части прилагаемого отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Результаты оценки приводятся в прилагаемом отчете.

На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии с требованиями действующих стандартов и методик.

По нашему мнению, справедливая стоимость имущества по состоянию на 11.02.2021г. составляет (с учетом округления и без НДС):

186 367 000 руб.
(Сто восемьдесят шесть миллионов триста шестьдесят семь тысяч) рублей

Мы высоко ценим возможность оказать Вам услугу. Если в дальнейшем мы можем быть полезны в решении вопросов деятельности Вашего предприятия, то будем рады сотрудничеству с Вами.

С уважением, директор
ООО «ИК «БИЗНЕС-СОДЕЙСТВИЕ» ***/Гилязова А.А./***

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1	**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**	Имущество, составляющее активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице 1-1.
2	**Стоимость, полученная затратным подходом**	Здания – 94 211 319 руб. Земельные участки – не применялся
3	**Стоимость, полученная сравнительным подходом**	Здания – 61 718 994 руб. Земельные участки – 94 031 591 руб.
4	**Стоимость, полученная доходным подходом**	Здания – 73 982 716 руб. Земельные участки – не применялся
5	**Итоговая стоимость объекта оценки (с учетом округления)**	**186 367 000 руб.**
6	**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**	Отчет рекомендован для целей принятия управленческих решения (определение цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при составлении отчетности по стандартам МСФО) Отчет действителен до 11.08.2021 г.

Таблица 1-1 Справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 11.02.2021 г.

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость объекта, руб.	Справедливая стоимость объекта (без НДС), руб.
	г. Набережные Челны		
	Набережночелнинский-21		
1	Административно-бытовой корпус, 9-этажный, общ.пл. 6398,8 кв.м., инв.№ 429-А, лит.А, г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад. №16:52:030206:559)	44 981 000	**38 408 000**
2	Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общ.пл. 41,4 кв.м., инв.№ 429-Б, лит.Б, г. Н.Челны, пос.ЗЯБ (кад.№16:52:030206:552)	435 000	**449 000**
	База Мебельсервис		
3	Нежилое строение- АБК, 3-этажный, общ.пл. 6810,8 кв.м., инв.№ 1919-А,А6, лит.А-А6., г. Н.Челны, р-н БСИ (кад. №16:52:080101:148)	16 998 000	**18 889 000**
4	Нежилое здание-гараж, 1-этажный, общ.пл. 1812 кв.м., инв.№ 1919-З,З/1-З/3, лит.З,З/1-З/3, г. Н.Челны, БСИ (кад. №16:52:080401:105)	4 347 000	**4 727 000**
5	Нежилое здание-проходная, 1-этажный, общ.пл. 77 кв.м., инв.№ 1919-Ж, лит.Ж., г. Н.Челны, БСИ (кад. №16:52:080401:103)	205 000	**223 000**
	Земельные участки г. Набережные Челны		
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инженерный корпус, общей площадью 5780 кв.м., кад. №16:52:030206:3, РТ, г. Набережные Челны, пос. ЗЯБ	29 815 000	**28 312 000**
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты производственного назначения (гараж, проходная, склад арочный, склад ГСМ, АБК), общая площадь 22085 кв.м., кад. №16:52:080401:5, РТ, г. Набережные Челны, БСИ	9 850 000	**10 020 000**
	ИТОГО по г. Набережные Челны	**106 631 000**	**101 028 000**

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость объекта, руб.	Справедливая стоимость объекта (без НДС), руб.
	г. Нижнекамск		
8	Нежилое здание - трансформаторная подстанция (лит. Г2), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6 (кад. №16:53:040202:1045)	346 000	**387 000**
9	Нежилое помещение (АБК лит. А), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, кв. 1 Н (кад. №16:53:040202:222)	4 724 000	**4 646 000**
10	Нежилое помещение (АБК лит. А, А1), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975)	21 890 000	**21 346 000**
11	Нежилое помещение, 1-этаж, общ.пл. 195,4 кв.м., г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3 (кад. №16:53:040506:96)	3 202 000	**3 266 000**
	Земельные участки г. Нижнекамск		
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 130 кв.м., кад. №16:53:040506:76, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	712 000	**577 000**
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 4146 кв.м, кад №16:53:040506:75, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	20 029 000	**16 251 000**
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 725 кв.м, кад №16:53:040506:77, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	3 970 000	**3 218 000**
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания, общая площадь 695 кв.м., кад. №16:53:040506:34, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	3 806 000	**3 085 000**
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания, общая площадь 2962 кв.м., кад. №16:53:040506:35, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск. Доля в праве 1954/49403	566 000	**459 000**
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения автостоянки, общей площадью 10135 кв.м., кад. №16:53:040202:1154, РТ, Нижнекамский муниципальный район, МО "г. Нижнекамск", г. Нижнекамск, ул. Студенческая	45 050 000	**32 104 000**
	ИТОГО по г. Нижнекамск:	**104 295 000**	**85 339 000**
	ВСЕГО	**210 926 000**	**186 367 000**

2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1	**Основание для проведения оценки**	Договор на проведение оценочных работ от 05.10.2016 г. заключенный между Заказчиком и Исполнителем

3 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1	**Объект оценки**	Имущество, составляющее активы Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест»

2	**Состав объекта оценки**	1 Административно-бытовой корпус, 9-этажный, общ.пл. 6398,8 кв.м., инв.№ 429-А, лит.А, г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад. №16:52:030206:559) 2 Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общ.пл. 41,4 кв.м., инв.№ 429-Б, лит.Б, г. Н.Челны, пос.ЗЯБ (кад.№16:52:030206:552) 3 Нежилое строение- АБК, 3-этажный, общ.пл. 6810,8 кв.м., инв.№ 1919-А,А6, лит.А-А6., г. Н.Челны, р-н БСИ (кад. №16:52:080101:148) 4 Нежилое здание-гараж, 1-этажный, общ.пл. 1812 кв.м., инв.№ 1919-З,З/1-З/3, лит.З,З/1-З/3, г. Н.Челны, БСИ (кад. №16:52:080401:105) 5 Нежилое здание-проходная, 1-этажный, общ.пл. 77 кв.м., инв.№ 1919-Ж, лит.Ж., г. Н.Челны, БСИ (кад. №16:52:080401:103) 6 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инженерный корпус, общей площадью 5780 кв.м., кад. №16:52:030206:3, РТ, г. Набережные Челны, пос. ЗЯБ 7 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты производственного назначения (гараж, проходная, склад арочный, склад ГСМ, АБК), общая площадь 22085 кв.м., кад. №16:52:080401:5, РТ, г. Набережные Челны, БСИ 8 Нежилое здание - трансформаторная подстанция (лит. Г2), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6 (кад. №16:53:040202:1045) 9 Нежилое помещение (АБК лит. А), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, кв. 1 Н (кад. №16:53:040202:222) 10 Нежилое помещение (АБК лит. А, А1), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975) 11 Нежилое помещение, 1-этаж, общ.пл. 195,4 кв.м., г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2,пом.№3 (кад. №16:53:040506:96) 12 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 130 кв.м., кад. №16:53:040506:76, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск 13 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 4146 кв.м., кад №16:53:040506:75, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск 14 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 725 кв.м., кад №16:53:040506:77, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск 15 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания, общая площадь 695 кв.м., кад. №16:53:040506:34, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск 16 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания, общая площадь 2962 кв.м., кад. №16:53:040506:35, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск. Доля в праве 1954/49403 17 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения автостоянки, общей площадью 10135 кв.м., кад. №16:53:040202:1154, РТ, Нижнекамский муниципальный район, МО "г. Нижнекамск", г. Нижнекамск, ул. Студенческая
3	**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых**	Справка о балансовой стоимости Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зареги-

	частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	стрированных правах на объект недвижимости Технические паспорта на здания Справка по объектам БСИ, г.Набережные Челны, Республика Татарстан
4	**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**	Право собственности. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «УК «Капитал-Траст-Инвест». Обременения и ограничения прав: доверительное управление.
5	**Цель оценки**	Определение справедливой стоимости имущества.
6	**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения**	Для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным.
7	**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**	Соответствуют указанным в разд. 5. Оценка зданий производится без учета стоимости земельных участков под ними. Оценка проводится без проведения осмотра Оценщиком с учетом фотоматериалов, представленных Заказчиком. Некоторые фотографии были сделаны зимой, но оценщик считает, что на момент оценки состояние объекта оценки не изменилось. Возможные границы интервала рыночных цен, в которых может находиться стоимость, указывать не требуется. Прочие допущения и ограничения соответствуют п. 5 Отчета
8	**Вид стоимости**	Справедливая стоимость
9	**Балансовая стоимость**	210 926 000 руб.
10	**Дата осмотра**	Осмотр не производился по независящим от Оценщика причинам (отсутствует доступ к оцениваемым объектам). Оценка производилась на основании доступной информации (кадастровая карта, снимки со спутников), а также фотоматериалов, предоставленных заказчиком оценки.
11	**Дата оценки**	11 февраля 2021 г.
12	**Дата составления отчёта**	11 февраля 2021 г.
13	**Валюта оценки**	Российский рубль

4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

1	**Полное наименование Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд»
2	**Организационно-правовая форма Заказчика оценки**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**ОГРН и реквизиты Заказчика оценки**	ОГРН 1071690075930 от 27.12.2007 г.
4	**Место нахождения Заказчика оценки**	420029, РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, 34

5	**Оценщики, с которыми заключены трудовые договора**	**ФИО:** Карасев Александр Анатольевич **Местонахождение:** РТ, г. Казань, ул.Островского, 34/4, тел. (843)2000876. Электронный адрес: ik.bs@mail.ru **Членство в СРО:** Является членом Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Адрес: 119017, Москва, ул. Малая Ордынка, дом 13, строение 3). Регистрационный № 01960 от 19 февраля 2010 года. **Сведения о страховании:** Открытое Акционерное Общество «Альфа Страхование». Номер полиса №4991R/776/00037/20. Период страхования: с 4 мая 2020 года по 3 мая 2021 года (обе даты включительно). **Стаж работы в оценочной деятельности** – с 1998г.
6	**Независимость оценщика от Заказчика**	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5 СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР И ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ

1	**Полное наименование**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»
2	**Организационно-правовая форма**	Общество с ограниченной ответственностью
3	**Место нахождения и ОГРН**	420011, РТ, г. Казань, ул. Островского, 34/4 ОГРН 1151690000890 от 14.01.2015 г.
4	**Сведения о страховании ответственности**	ОСАО «Ингосстрах». Номер полиса №433-548-005272/21, дата выдачи полиса 25.01.2021 г. Период страхования: с 04.02.2021 г. по 03.02.2022 г. (обе даты включительно). Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
5	**Сведения о независимости Исполнителя от Заказчика**	Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
6	**Информация о привлеченных специалистах**	Не привлекались

6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ

Оценка была проведена только для целей, указанных в разделе 3. Данный отчет действителен только в полном объёме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения Оценщика.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надёжной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчете.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

Обмерные работы оценщиками не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная Заказчиком.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Возможные границы интервала рыночных цен, в которых может находиться стоимость, указывать не требуется.

Осмотр не производился по независящим от Оценщика причинам (отсутствует доступ к оцениваемым объектам). Оценка производилась на основании доступной информации (кадастровая карта, снимки со спутников), а также фотоматериалов, предоставленных заказчиком оценки.

7 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА

В настоящем Отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки:

1. "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297,
2. "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" утвержденным приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298,
3. "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299,
4. "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

Система стандартизации Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

1. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
2. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»;
3. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке»;
4. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости».

А также в соответствии с требованиями нормативного акта Банка России (Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г. "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев") и с учетом требования Международного стандарта финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н).

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ

В настоящей оценке, исходя из поставленной задачи (консультирование заказчика относительно стоимости объекта для отражения в финансовой отчетности), производился расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта.

В соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчётности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие приказом Минфина РФ от 18 июля 2012 г. № 106н), 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.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

8 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Основными источниками информации, использованными в настоящем отчете, стали данные, приведенные в разделе «Список используемой литературы», а также открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами.

В частности, при оценке объектов недвижимости и анализе рынка использованы материалы публикаций и интернет-сайтов:

1) Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2020 г. (разработан НП «Союз оценщиков РТ»);
2) http://economy.gov.ru/;
3) http://mert.tatarstan.ru;
4) https://statrielt.ru;
5) http://www.n-s-k.net/business/article/124;
6) http://www.ocenchik.ru;
7) http://www.cbr.ru;
8) https://apecon.ru;
9) http://www.abcproperty.ru
10) https://www.avito.ru/;
11) https://tatarstan.move.ru;
12) https://multilisting.su;
13) https://naberezhnye-chelny.cian.ru;
14) https://realty.yandex.ru;
15) https://onrealt.ru;
16) Письмо Минрегиона России «Индексы изменения сметной стоимости СМР» №1289-СК/08 от 20.01.2010г.
17) Письмо Минстроя России от 30.01.2021г. №3291-ИФ/09.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

На оценщике не лежит обязанность брать в каком-либо виде дополнительные подтверждения от продавцов объектов недвижимости о факте предложения объекта к продаже и уровню заявленной стоимости предложения.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы, предоставленные заказчиком оценки:

1 Справка о балансовой стоимости
2 Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
3 Технические паспорта на здания
4 Справка по объектам БСИ, г.Набережные Челны, Республика Татарстан

9 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики объекта оценки.
Объектами оценки являются:

Таблица 9-1 Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта
	г. Набережные Челны
	Набережночелнинский-21
1	Административно-бытовой корпус, 9-этажный, общ.пл. 6398,8 кв.м., инв.№ 429-А, лит.А, г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад. №16:52:030206:559)
2	Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общ.пл. 41,4 кв.м., инв.№ 429-Б, лит.Б, г. Н.Челны, пос.ЗЯБ (кад.№16:52:030206:552)
	База Мебельсервис
3	Нежилое строение- АБК, 3-этажный, общ.пл. 6810,8 кв.м., инв.№ 1919-А,А6, лит.А-А6., г. Н.Челны, р-н БСИ (кад. №16:52:080101:148)
4	Нежилое здание-гараж, 1-этажный, общ.пл. 1812 кв.м., инв.№ 1919-З,З/1-З/3, лит.З,З/1-З/3, г. Н.Челны, БСИ (кад. №16:52:080401:105)
5	Нежилое здание-проходная, 1-этажный, общ.пл. 77 кв.м., инв.№ 1919-Ж, лит.Ж., г. Н.Челны, БСИ (кад. №16:52:080401:103)
	Земельные участки г. Набережные Челны
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инженерный корпус, общей площадью 5780 кв.м., кад. №16:52:030206:3, РТ, г. Набережные Челны, пос. ЗЯБ
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты производственного назначения (гараж, проходная, склад арочный, склад ГСМ, АБК), общая площадь 22085 кв.м., кад. №16:52:080401:5, РТ, г. Набережные Челны, БСИ
	г. Нижнекамск
8	Нежилое здание - трансформаторная подстанция (лит. Г2), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6 (кад. №16:53:040202:1045)
9	Нежилое помещение (АБК лит. А), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, кв. 1 Н (кад. №16:53:040202:222)
10	Нежилое помещение (АБК лит. А, А1), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975)
11	Нежилое помещение, 1-этаж, общ.пл. 195,4 кв.м., г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2,пом.№3 (кад. №16:53:040506:96)
	Земельные участки г. Нижнекамск
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 130 кв.м., кад. №16:53:040506:76, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 4146 кв.м., кад №16:53:040506:75, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 725 кв.м., кад №16:53:040506:77, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания, общая площадь 695 кв.м., кад. №16:53:040506:34, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания, общая площадь 2962 кв.м., кад. №16:53:040506:35, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск. Доля в праве 1954/49403
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения автостоянки, общей площадью 10135 кв.м., кад. №16:53:040202:1154, РТ, Нижнекамский муниципальный район, МО "г. Нижнекамск", г. Нижнекамск, ул. Студенческая

Таблица 9-2 Технические характеристики оцениваемых объектов

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	Этаж/Этажность	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Строительный объем, м3	Описание конструктивных элементов здания										Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Физическое состояние/ Отделка
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Наружная отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
	г. Набережные Челны																						
	Набережночелнинский-21																						
1	Административно-бытовой корпус, 9-этажный, общ.пл. 6398,8 кв.м., инв.№ 429-А, лит.А, г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад. №16:52:030206:559)	1984	9			6 398,8	21 344	свайные, ж/б ростверк	кирпичн.	кирпичн.	ж/б плиты	рулонная	линолеум, кер. плитка	двойн. створн.	простые деревян.	штукат, окраска, побелка, обои	-	+	+	+	+	ест.	удовлетв/ простая
-	1 этаж	1984	1	3,75	2189,5	1 758,4	8 211	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	2 этаж	1984	1	3,3	524,6	376,1	1 731	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	3 этаж	1984	1	3,3	529,3	365,9	1 747	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	4-8 этаж	1984	5	16,5	519,1	1 915,5	8 565	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	9 этаж	1984	1	3,3	315,4	238,9	1 041	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	тамбур	1984	1	3	16,5		50	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	крыльца	1984	-	-	156,8	-	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	крыльцо	1984	-	-	8,8	-	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	балконы	1984	-	-	67,2	-	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	балконы	1984	-	-	40,4	-	-	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	подвал	1984	1	3,1	2189,5	1 744,0	6 787	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
2	Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общ.пл. 41,4 кв.м., инв.№ 429-Б, лит.Б, г. Н.Челны, пос.ЗЯБ (кад.№16:52:030206:552)	-	1	4,2	53,4	41,4	224	ж/б ленточный	кирпичн.	кирпичн.	ж/б плиты	рулонная	бетон	-	металлические	-	-	+	-	-	-	-	удовлетв/ простая
	База Мебельсервис																						

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	Этаж/Этажность	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Строительный объем, м3	Описание конструктивных элементов здания										Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Физическое состояние/ Отделка
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Наружная отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
3	Нежилое строение-АБК, 3-этажный, общ.пл. 6810,8 кв.м., инв.№ 1919-А,А6, лит.А-А6., г. Н.Челны, р-н БСИ (кад. №16:52:080101:148)	-			6 179,8	6 810,8	72 160,8																
-	здание АБК (лит. А)	-	3	11,45	501,4	1 207,8	5 741	сборный ж/бетонный	сб ж/б панели	кирпичн.	ж/б плиты	рулонная	линолеум, кер. плитка	двойн. створн.	простые деревян.	разрушена	-	отключены					аварийное
-	задние цеха (лит. А1), пристрой к цеху (лит. А2)	-	1	12,65 3,85	5 029,1	4 984,8	62 787	сборный ж/бетонный	сб ж/б панели	кирпичн.	ж/б плиты	рулонная	бетон	двойн. створн.	металлические	разрушена	-	отключены					аварийное
-	склад готовой продукции (лит. А3)	-	1	5,5	341,3	326,7	1 877	сборный ж/бетонный	сб ж/б панели	кирпичн.	ж/б плиты	рулонная	бетон	двойн. створн.	металлические	разрушена	-	отключены					аварийное
-	здание компрессорной (лит. А4)	-	1	5,7	60,8	48,2	347	ж/б ленточный	кирпичн.	кирпичн.	ж/б плиты	рулонная	линолеум, кер. плитка	двойн. створн.	простые деревян.	разрушена	-	отключены					аварийное
-	склад помещ.(лит. А5)	-	1	5,7	37,6	33,8	214	сборный ж/бетонный	сб ж/б панели	-	ж/б плиты	рулонная	бетон	-	простые деревян.	разрушена	-	отключены					аварийное
-	склад (лит. А6)	-	1	5,7	209,6	209,5	1 195	ж/бетонный	метал по метал. Каркасу	-	-	металлическая	бетон	-	металлические	-	-	отключены					аварийное
4	Нежилое строение-гараж, 1-этажный, общ.пл. 1812 кв.м., инв.№ 1919-3,3/1-3/3, лит.3,3/1-3/3. (кад. №16:52:080401:105)	-	1		1 893	1 812,0	12 976	бетонный	сб ж/б панели	кирпичн.	ж/б плиты	рулонная	бетон	заводск. изготовления	ворота метал.	разрушена	-	отключены					аварийное

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Год ввода	Этаж/Этажность	Высота, м	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Строительный объем, м3	Описание конструктивных элементов здания										Налич. сантех. и эл/тех. устр.					Физическое состояние/ Отделка
								Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Окна	Двери	Внутренняя отделка	Наружная отделка	Эл.освещение	Отопление	Водопровод	Канализация	Вентиляция	
-	здание гаража (лит. 3)	-	1	8	1 364,3	1 317,7	10 914	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	склад (лит. 3/1)	-	1	3,9	187,4	172,5	731	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	пристрой к гаражу (лит. 3/2)	-	1	3,9	226,0	215,5	881	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
-	пристрой к гаражу (лит. 3/3)	-	1	3,9	115,2	106,3	449	""	""	""	""	""	""	""	""	""	""	"	""	""	""	""	""
5	Нежилое строение-проходная, 1-этажный, общ.пл. 77 кв.м., инв.№ 1919-Ж, лит.Ж. (кад.№16:52:080401:103)	-	1	3,45	126,6	77,0	381	ж/б ленточный	кирпичн.	кирпичн.	ж/б плиты	рулонная	линолеум, кер. плитка	двойн. створн.	простые деревян.	разрушена	-	отключены					аварийное
	г. Нижнекамск																						
6	Трансформаторная подстанция (лит. Г2), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6 (кад.№16:53:040202:1045)	-	1	3,57	54,1	54,1	193	ж/б ленточный	кирпичн.	кирпичн.	ж/б плиты	рулонная	бетон	простые	простые деревян.	окраска	-	+	-	-	-	-	удовлетв/ простая
7	АБК (лит. А), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом. 1 (кад. №16:53:040202:222)	-	2	-	-	687,0	2 023	свайные, ж/б рост-	сэндвич-панели	гипсокартон	ж/б плиты	рулонная	линолеум, кер. плитка	двойн. створн.	простые деревян.	штукат, окраска, побелка, обои	-	+	+	+	+	ест.	удовлетв/ простая
8	Здание АБК (лит. А, А1), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975)	-	2	-	-	3 205,6	9 438	свайные, ж/б рост-	сэндвич-панели	гипсокартон	ж/б плиты	рулонная	линолеум, кер. плитка	двойн. створн.	простые деревян.	штукат, окраска, побелка, обои	-	+	+	+	+	ест.	удовлетв/ простая
9	Помещение, 1-этаж, общ.пл. 195,4 кв.м., г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2,пом.№3 (кад. №16:53:040506:96)	1974	1 / 4	-	-	195,4	-	ж/б ленточный	кирпичн.	кирпичн.	ж/б плиты	рулонная	линолеум, бетон	двойн. створн.	простые деревян.	штукат, окраска, побелка	-	+	+	+	+	+	удовлетв/ простая

Таблица 9-3 Описание оцениваемых земельных участков

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Форма участка	Наличие строений	Наличие коммуникаций	Разрешенное использование
	г. Набережные Челны					
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инженерный корпус, общей площадью 5780 кв.м., кад. №16:52:030206:3, РТ, г. Набережные Челны, пос. ЗЯБ	5 780	близкая к прямоугольной	застроен зданием административного назначения	коммуникации на участке	под инженерный корпус
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты производственного назначения (гараж, проходная, склад арочный, склад ГСМ, АБК), общая площадь 22085 кв.м., кад. №16:52:080401:5, РТ, г. Набережные Челны, БСИ	22 085	близкая к прямоугольной	застроен зданиями административно-производственного назначения	коммуникации на участке	под объекты производственного назначения (гараж, проходная, склад арочный, склад ГСМ, АБК),
	г. Нижнекамск					
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 130 кв.м., кад. №16:53:040506:76, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	130	близкая к прямоугольной	свободен от застройки	в наличии на участке	рынки
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 4146 кв.м., кад №16:53:040506:75, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	4 146	неправильная	застроен зданиями административно-производственного назначения	в наличии на участке	рынки
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 725 кв.м., кад №16:53:040506:77, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	725	неправильная	свободен от застройки	земли населенных пунктов	рынки
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания, общая площадь 695 кв.м., кад. №16:53:040506:34, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	695	близкая к прямоугольной	застроен зданием административного назначения	в наличии на участке	для эксплуатации административного здания
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания, общая площадь 2962 кв.м., кад. №16:53:040506:35, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск. Доля в праве 1954/49403	2 962	прямоугольная	застроен зданием административного назначения	в наличии на участке	для эксплуатации административного здания

№ п/п	Наименование объекта/ функциональное назначение	Площадь участка, м2	Описание земельного участка			
			Форма участка	Наличие строений	Наличие коммуникаций	Разрешенное использование
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения автостоянки, общей площадью 10135 кв.м., кад. №16:53:040202:1154, РТ, Нижнекамский муниципальный район, МО "г. Нижнекамск", г. Нижнекамск, ул. Студенческая	10 135	неправильная	застроен зданиями административно-производственного назначения	в наличии на участке	для размещения автостоянки

Текущее использование объектов оценки. Объекты оценки используются согласно их назначению под административные и производственно-складские здания. Объекты имеют простую отделку, здания находятся в удовлетворительном состоянии, пригодны для дальнейшей эксплуатации. Исключение составляют объекты недвижимости базы Мебельсервис в г.Набережные Челны, а именно:

1) Нежилое строение- АБК, 3-этажный, общ.пл. 6810,8 кв.м., инв.№ 1919-А,А6, лит.А-А6., г. Н.Челны, р-н БСИ (кад. №16:52:080101:148);
2) Нежилое строение-гараж, 1-этажный, общ.пл. 1812 кв.м., инв.№ 1919-З,З/1-З/3, лит.З,З/1-З/3. (кад. №16:52:080401:105);
3) Нежилое строение-проходная, 1-этажный, общ.пл. 77 кв.м., инв.№ 1919-Ж, лит.Ж. (кад. №16:52:080401:103).

Согласно справки, предоставленной заказчиком, техническое состояние этих объектов по состоянию на февраль 2021 года оценивается как аварийное, требуется капитальный ремонт стен, полов, кровли, инженерные коммуникации отключены, отделка полностью разрушена, проемы требуют полной замены, для продолжения эксплуатации требуется проведение капитальных ремонтых работ всех зданий.

***Износ и устаревания*:**

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 2007/У).

В практике оценки применяется несколько методов определения совокупного износа объектов недвижимости:

- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;
- метод сравнения продаж;
- метод разбиения.

В данной оценке для расчета совокупного износа объектов недвижимости применяется метод разбиения.

Метод разбиения предполагает разделение износа на три составляющие:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- экономическое устаревание.

Под физическим износом здания следует понимать утрату им первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических факторов.

Физический износ объектов недвижимости представляет собой отложенный ремонт и оценивается экспертным методом с использованием "Правил оценки износа зданий" ВСН-53-86 (р) Госгражданстроя. Согласно п.1.2 "Общих положений" ВСН-53-86 (р): "Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых сметных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости". Согласно Правилам, износ здания равен сумме из-

носов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общей восстановительной стоимости здания.

Расчет величины физического износа Объекта оценки производится в следующей последовательности:

- на первом этапе по данным соответствующего сборника УПВС/УПСС/Ко-Инвест определялся удельный вес основных конструктивных элементов здания в общей стоимости объекта;
- далее по результатам визуального осмотра Объекта оценки Оценщик экспертно определил техническое состояние каждого из выделенных конструктивных элементов;
- физический износ объекта был определен как сумма произведений удельного веса каждого конструктивного элемента на величину физического износа данного элемента.

Далее, представлены результаты расчета величины физического износа Объекта оценки:

Таблица 9-4 Расчет физического износа объектов

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по приложен. к табл. (из сб. УПВС)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после прим.поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв.% физич. износа
Административно-бытовой корпус, 9-этажный, общ.пл. 6398,8 кв.м., инв.№ 429-А, лит.А, г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад. №16:52:030206:559)							
1	Фундаменты	3,0	1	3,0	35,0	5	1,1
2	Стены и перегородки	27,0	1	27,0	45,0	15	12,2
3	Перекрытия	11,0	1	11,0	40,0	31	4,4
4	Крыши	5,0	1	5,0	45,0	41	2,3
5	Полы	8,0	1	8,0	45,0	53,49	3,6
6	Проемы	6,0	1	6,0	40,0	55,57	2,4
7	Отделочные работы	5,0	1	5,0	50,0	59-63	2,5
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	20,0	1	20,0	50,0	66-69	10,0
9	Прочие работы	15,0	1	15,0	45,0	-	6,8
	Итого	***100,0***		***100,0***			***45,1***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**45,1**
База Мебельсервис- здание АБК (лит. А)							
1	Фундаменты	5,0	1	5,0	50,0	4	2,5
2	Стены и перегородки	28,0	1	28,0	60,0	15	16,8
3	Перекрытия	15,0	1	15,0	60,0	31	9,0
4	Крыши	4,0	1	4,0	80,0	41	3,2
5	Полы	9,0	1	9,0	80,0	48,51	7,2
6	Проемы	10,0	1	10,0	80,0	55,57	8,0
7	Отделочные работы	6,0	0	0,0	0,0	59-63	0,0
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	21,0	0	0,0	0,0	66-69	0,0
9	Прочие работы	2,0	0	0,0	0,0	-	0,0
	Итого	***100,0***		***71,0***			***46,7***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**65,8**
задние цеха (лит. А1), пристрой к цеху (лит. А2)							
1	Фундаменты	11,0	1	11,0	50,0	4	5,5
2	Стены и перегородки	15,0	1	15,0	60,0	15	9,0
3	Перекрытия	25,0	1	25,0	60,0	31	15,0
4	Крыши	10,0	1	10,0	80,0	41	8,0
5	Полы	14,0	1	14,0	80,0	48	11,2
6	Проемы	7,0	1	7,0	80,0	55,57,58	5,6
7	Отделочные работы	2,0	0	0,0	-	59,60,63	0,0

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по прилож. к табл. (из сб. УПВС)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после прим.поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв.% физич. износа
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	13,0	0	0,0	-	66-69	0,0
9	Прочие работы	3,0	0	0,0	-	-	0,0
	Итого	***100,0***		***82,0***			***54,3***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**66,2**
	-		-	-	-	-	-
склад готовой продукции (лит. А3)							
1	Фундаменты	15,0	0,75	11,3	50,0	4	5,6
2	Стены и перегородки	38,0	0,75	28,5	60,0	15	17,1
3	Перекрытия	13,0	1	13,0	60,0	31	7,8
4	Крыши	6,0	1	6,0	80,0	41	4,8
5	Полы	8,0	1	8,0	80,0	48	6,4
6	Проемы	7,0	1	7,0	80,0	55,58	5,6
7	Отделочные работы	3,0	0	0,0	-	60,59	0,0
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	2,0	0	0,0	-	69	0,0
9	Прочие работы	8,0	0	0,0	-	-	0,0
	Итого	***100,0***		***73,8***			***47,3***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**64,2**
здание компрессорной (лит. А4)							
1	Фундаменты	12,0	0,69	8,3	50,0	4	4,1
2	Стены и перегородки	31,0	0,69	21,4	60,0	10	12,8
3	Перекрытия	14,0	1	14,0	60,0	31	8,4
4	Крыши	9,0	1	9,0	80,0	41	7,2
5	Полы	8,0	1	8,0	80,0	48	6,4
6	Проемы	9,0	1	9,0	80,0	55,57	7,2
7	Отделочные работы	5,0	0	0,0	-	60,59	0,0
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	10,0	0	0,0	-	69	0,0
9	Прочие работы	2,0	0	0,0	-	-	0,0
	Итого	***100,0***		***69,7***			***46,2***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**66,3**
склад помещ.(лит. А5)							
1	Фундаменты	15,0	0,75	11,3	50,0	4	5,6
2	Стены и перегородки	38,0	0,75	28,5	60,0	15	17,1
3	Перекрытия	13,0	1	13,0	60,0	31	7,8
4	Крыши	6,0	1	6,0	80,0	41	4,8
5	Полы	8,0	1	8,0	80,0	48	6,4
6	Проемы	7,0	1	7,0	80,0	57	5,6
7	Отделочные работы	3,0	0	0,0	-	60,59	0,0
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	2,0	0	0,0	-	69	0,0
9	Прочие работы	8,0	0	0,0	-	-	0,0
	Итого	***100,0***		***73,8***			***47,3***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**64,2**
склад (лит. А6)							
1	Фундаменты	15,0	0,8	12,0	50,0	4	6,0
2	Стены, колонны, перегородки	38,0	0,8	30,4	60,0	43	18,2
3	Перекрытия	12,0	1	12,0	60,0	43	7,2
4	Крыши	16,0	1	16,0	80,0	43	12,8
5	Полы	15,0	1	15,0	80,0	48	12,0
7	Отделочные работы	2,0	0	0,0	-		0,0

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по прилож. к табл. (из сб. УПВС)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после прим.поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв.% физич. износа
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	1,0	0	0,0	-	69	0,0
9	Прочие работы	1,0	0	0,0	-	-	0,0
	Итого	***100,0***		***85,4***			***56,2***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**65,9**
Нежилое строение-гараж, 1-этажный, общ.пл. 1812 кв.м., инв.№ 1919-З,З/1-З/3, лит.З,З/1-З/3. (кад. №16:52:080401:105)							
1	Фундаменты	6,0	1	6,0	50,0	4	3,0
2	Каркас, стены и перегородки	26,0	1	26,0	55,0	15	14,3
3	Перекрытия	15,0	1	15,0	55,0	31	8,3
4	Крыши	14,0	1	14,0	80,0	41	11,2
5	Полы	11,0	1	11,0	80,0	48	8,8
6	Проемы	4,0	1	4,0	80,0	55,57,58	3,2
7	Отделочные работы	4,0	0	0,0	-	59,60,63	0,0
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	19,0	0	0,0	-	66-69	0,0
9	Прочие работы	1,0	0	0,0	-	-	0,0
	Итого	***100,0***		***76,0***			***48,8***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**64,1**
Нежилое строение-проходная, 1-этажный, общ.пл. 77 кв.м., инв.№ 1919-Ж, лит.Ж. (кад. №16:52:080401:103)							
1	Фундаменты	4,0	1	4,0	50,0	4	2,0
2	Стены и перегородки	20,0	1	20,0	60,0	10	12,0
3	Перекрытия	12,0	1	12,0	60,0	31	7,2
4	Крыши	15,0	1	15,0	80,0	41	12,0
5	Полы	9,0	1	9,0	80,0	51,49	7,2
6	Проемы	11,0	1	11,0	80,0	55,57	8,8
7	Отделочные работы	6,0	0	0,0	-	59,60,63	0,0
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	18,0	0	0,0	-	66-69	0,0
9	Прочие работы	5,0	0	0,0	-	-	0,0
	Итого	***100,0***		***71,0***			***49,2***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**69,3**
Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общ.пл. 41,4 кв.м., инв.№ 429-Б, лит.Б, г. Н.Челны, пос.ЗЯБ (кад.№16:52:030206:552)							
1	Фундаменты	18,0	1	18,0	40,0	4	7,2
2	Стены и перегородки	26,0	1	26,0	40,0	10	10,4
3	Перекрытия	11,0	1	11,0	40,0	31	4,4
4	Крыши	8,0	1	8,0	50,0	41	4,0
5	Полы	7,0	1	7,0	50,0	48	3,5
6	Проемы	11,0	1	11,0	50,0	60	5,5
7	Отделочные работы	2,0	0	0,0	0,0	59-63	0,0
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	5,0	1	5,0	50,0	69	2,5
9	Прочие работы	12,0	1	12,0	50,0	-	6,0
	Итого	***100,0***		***98,0***			***43,5***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**44,4**
Трансформаторная подстанция (лит. Г2), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6 (кад. №16:53:040202:1045)							
1	Фундаменты	20,0	1	20,0	40,0	4	8,0
2	Стены и перегородки	41,0	1	41,0	45,0	10	18,5
3	Перекрытия	3,0	1	3,0	45,0	31	1,4
4	Крыши	8,0	1	8,0	50,0	41	4,0

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд.вес по приложен. к табл. (из сб. УПВС)	Поправ.коэф.к уд.весам	Уд. веса после применения поправок	Физический износ элемента в %	№ табл. ВСН 53-86(р)	Ср.взв.% физич. износа
5	Полы	4,0	1	4,0	45,0	48	1,8
6	Проемы	9,0	1	9,0	45,0	60	4,1
7	Отделочные работы	4,0	1	4,0	50,0	59-63	2,0
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	1,0	1	1,0	50,0	69	0,5
9	Прочие работы	10,0	1	10,0	50,0	-	5,0
	Итого	***100,0***		***100,0***			***45,2***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**45,2**
АБК (лит. А), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом. 1 (кад. №16:53:040202:222)							
1	Фундаменты	4,0	1	4,0	25,0	5	1,0
2	Стены и перегородки	23,0	1	23,0	25,0	15	5,8
3	Перекрытия	18,0	1	18,0	25,0	31	4,5
4	Крыши	12,0	1	12,0	30,0	41	3,6
5	Полы	7,0	1	7,0	30,0	53,49	2,1
6	Проемы	10,0	1	10,0	30,0	55,57	3,0
7	Отделочные работы	8,0	1	8,0	35,0	59-63	2,8
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	16,0	1	16,0	35,0	66-69	5,6
9	Прочие работы	2,0	1	2,0	45,0	-	0,9
	Итого	***100,0***		***100,0***			***29,3***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**29,3**
Здание АБК (лит. А, А1), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975)							
1	Фундаменты	3,0	1	3,0	25,0	5	0,8
2	Стены и перегородки	23,0	1	23,0	25,0	15	5,8
3	Перекрытия	15,0	1	15,0	25,0	31	3,8
4	Крыши	8,0	1	8,0	30,0	41	2,4
5	Полы	9,0	1	9,0	30,0	53,49	2,7
6	Проемы	12,0	1	12,0	30,0	55,57	3,6
7	Отделочные работы	6,0	1	6,0	35,0	59-63	2,1
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	22,0	1	22,0	35,0	66-69	7,7
9	Прочие работы	2,0	1	2,0	55,0	-	1,1
	Итого	***100,0***		***100,0***			***29,9***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**29,9**
Помещение, 1-этаж, общ.пл. 195,4 кв.м., г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2,пом.№3 (кад. №16:53:040506:96)							
1	Фундаменты	3,0	1	3,0	40,0	4	1,2
2	Стены и перегородки	29,0	1	29,0	40,0	10	11,6
3	Перекрытия	14,0	1	14,0	40,0	31	5,6
4	Крыши	2,0	1	2,0	45,0	41	0,9
5	Полы	10,0	1	10,0	45,0	48,53	4,5
6	Проемы	12,0	1	12,0	50,0	55,57	6,0
7	Отделочные работы	9,0	1	9,0	50,0	59-63	4,5
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	17,0	1	17,0	40,0	66-69	6,8
9	Прочие работы	4,0	1	4,0	45,0	-	1,8
	Итого	***100,0***		***100,0***			***42,9***
	Приведённый процент износа		-	-	-	-	**42,9**

Описание технического состояния объектов недвижимости составлено на основании использования строительно-технической документации и фотоматериалов и справок, предоставленных Заказчиком. Значение физического устаревания объектов недвижимости рассчи-

тано на основании “Правил оценки физического износа жилых зданий” ВСН 53-86(р) Госгражданстроя. - М., Прейскурантиздат, 1988.

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов

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.

Объемно-планировочные и конструктивные решения по объектам оценки являются типовыми и соответствуют современным строительным нормам и правилам для производственных зданий - СНиП 31-03-2001 «Произовдственные здания», для административных зданий - СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания»

Таким образом, по мнению Оценщика, по состоянию на дату оценки функциональное устаревание у объекта оценки равно нулю.

Экономическое устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту).

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). Поэтому экономическое устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

В результате анализа местоположения объектов оценки Оценщик не выявил в непосредственной близости от объектов оценки каких-либо природных или искусственных объектов, влияющих на величину экономического устаревания.

Исходя из анализа локального местоположения объектов оценки, а также в условиях вышеизложенных допущений, экономический износ объектов оценки может быть принят равным нулю.

Вывод:

Физический износ оцениваемых зданий приведен в таблице 9.4. Основываясь на этих данных, можно сделать вывод, что есть здания в удовлетворительном состоянии, здания на Базе Мебельсервис находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют проведения капитального ремонта, в этих зданиях срезаны все инженерные коммуникации, наблюдается существенный износ несущих конструкций, отделка полностью изношена. Функциональное и экономическое устаревание у объектов оценки отсутствует.

Информация о форме и кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков приведена на сайте https://pkk.rosreestr.ru/ и представлена ниже:

Рисунок 9-1 Участок кад.№16:52:030206:3 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

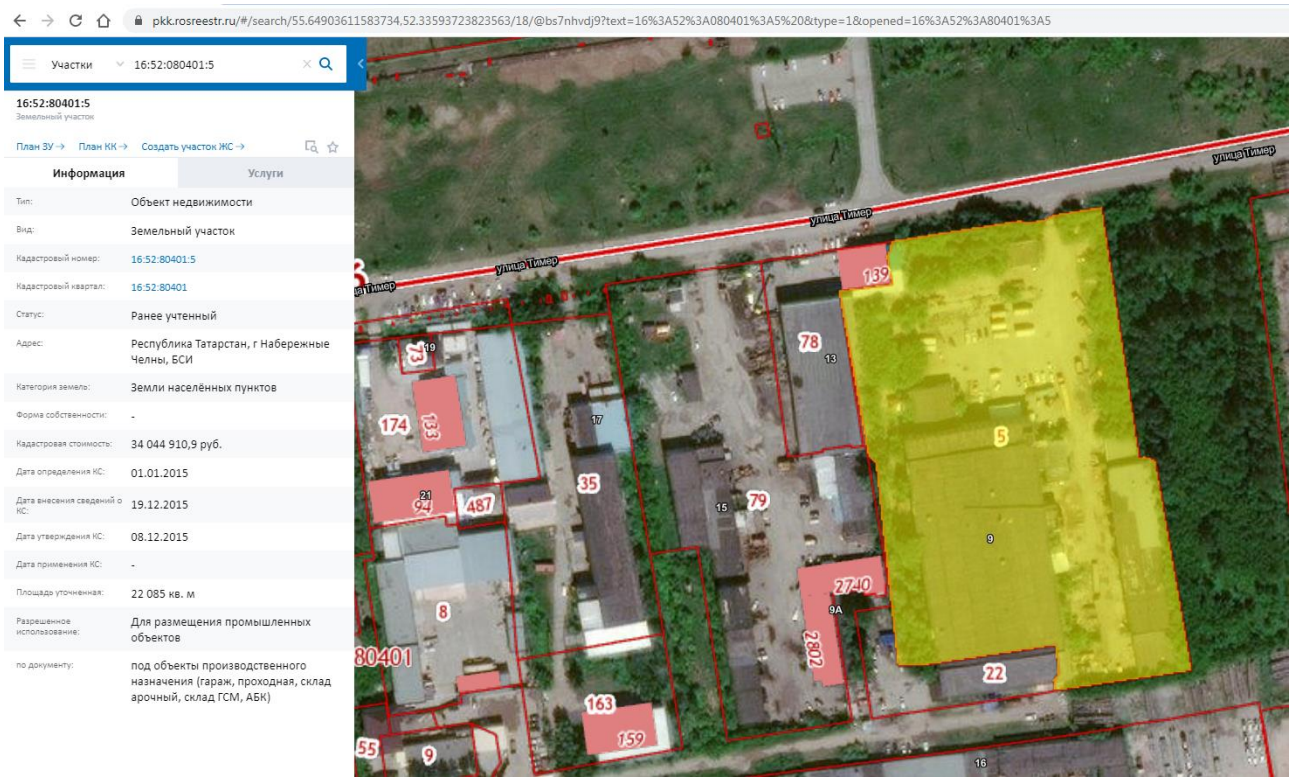


Рисунок 9-2 Участок кад.№16:52:080401:5 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

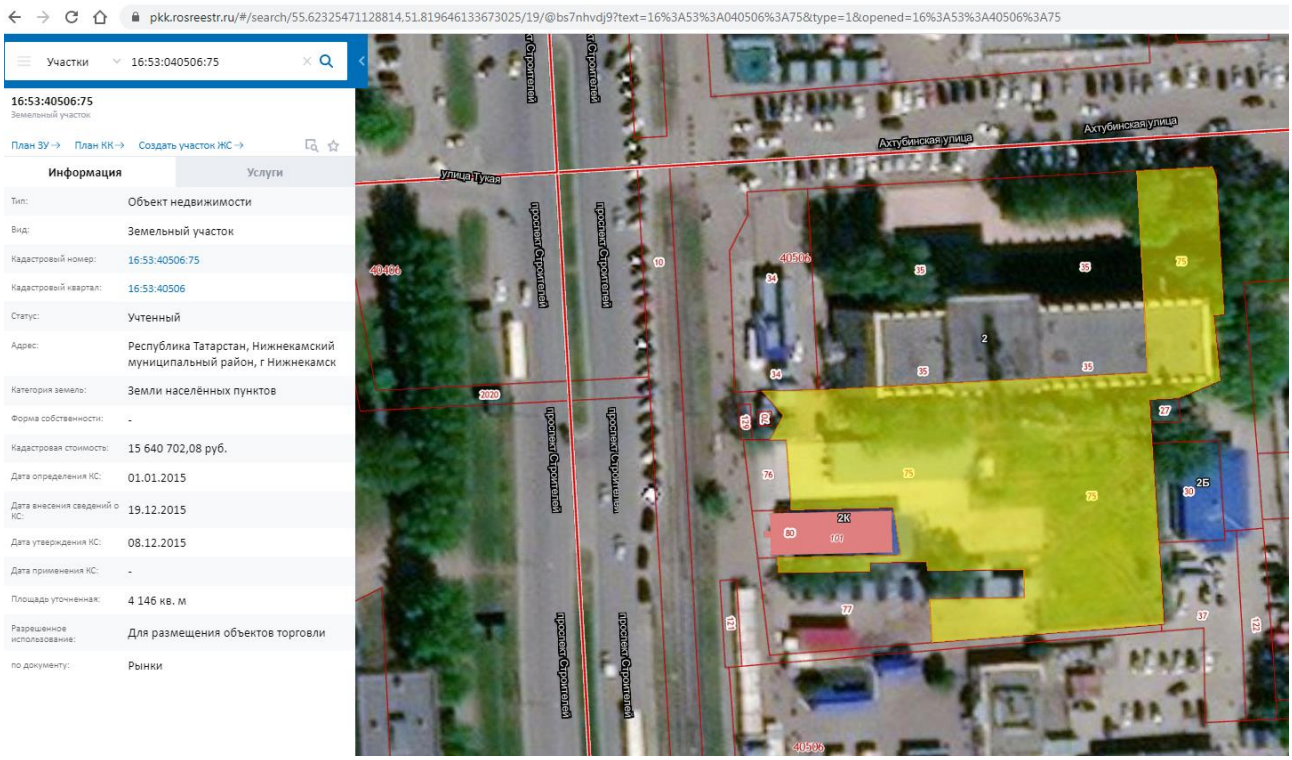


Рисунок 9-3 Участок кад.№16:53:040506:75 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

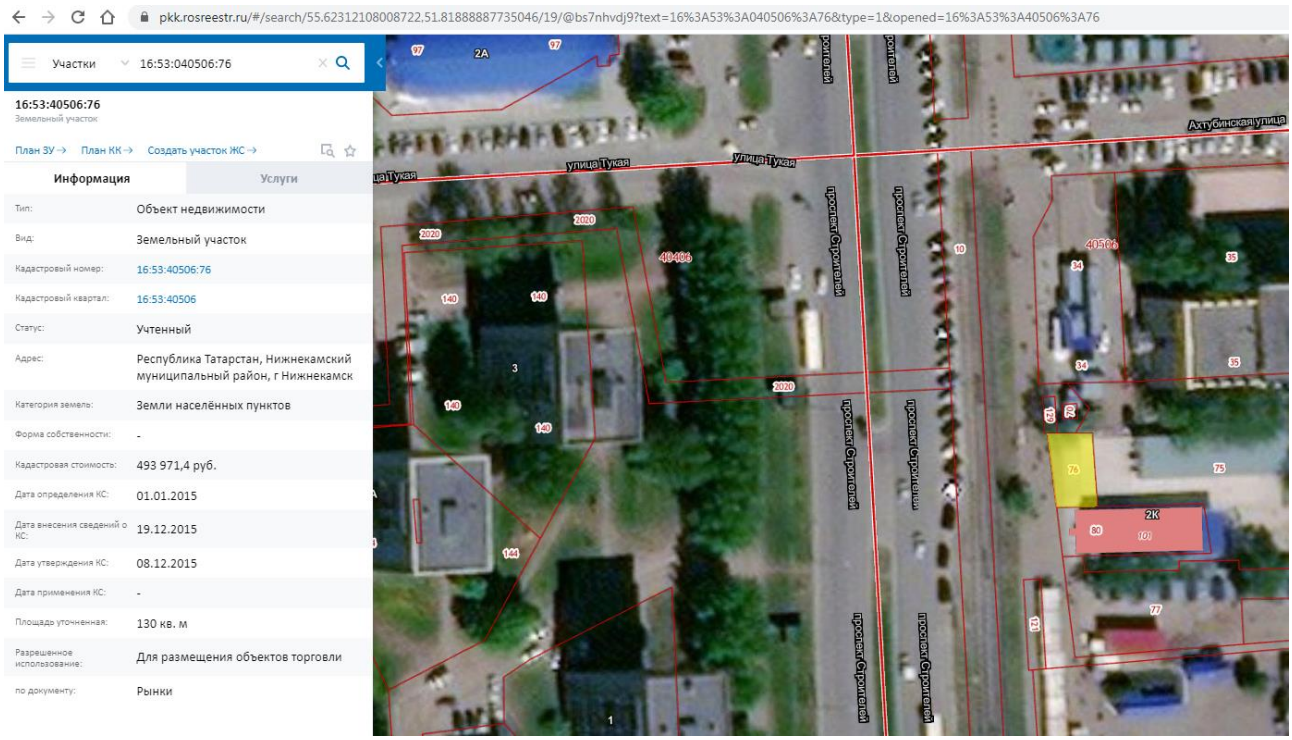


Рисунок 9-4 Участок кад.№16:53:040506:76 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

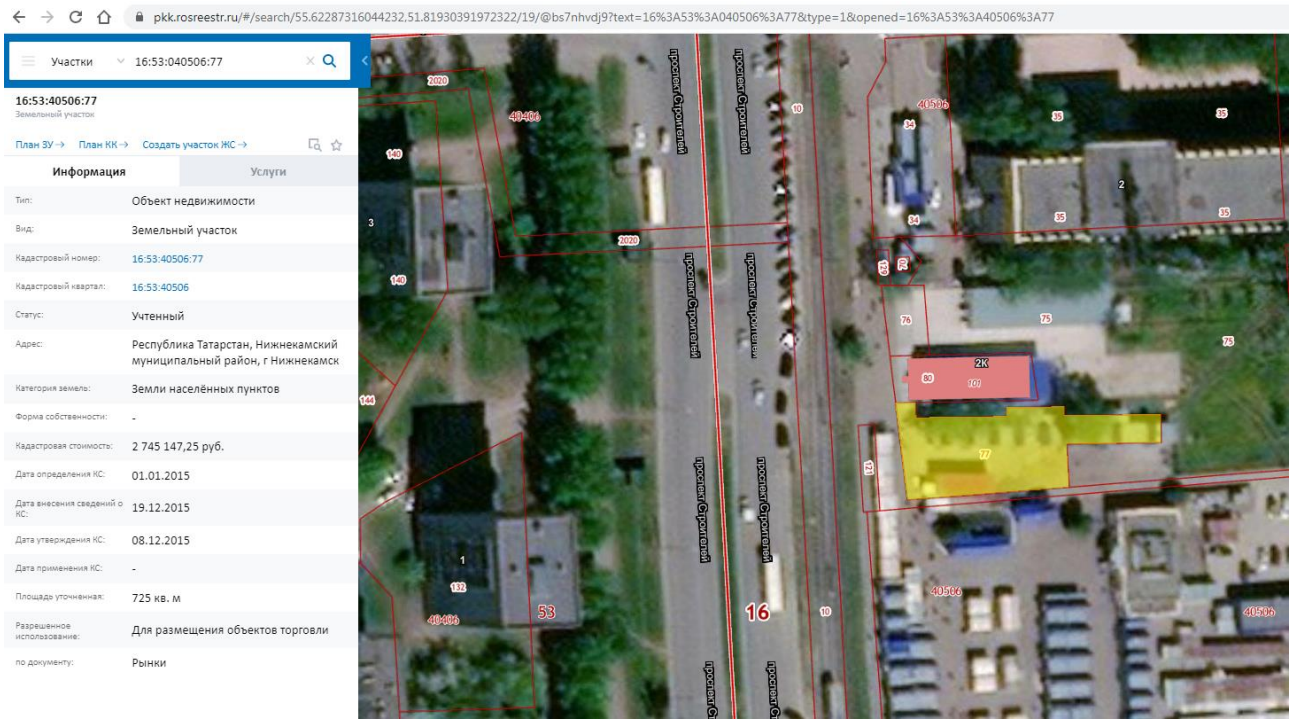


Рисунок 9-5 Участок кад.№16:53:040506:77 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

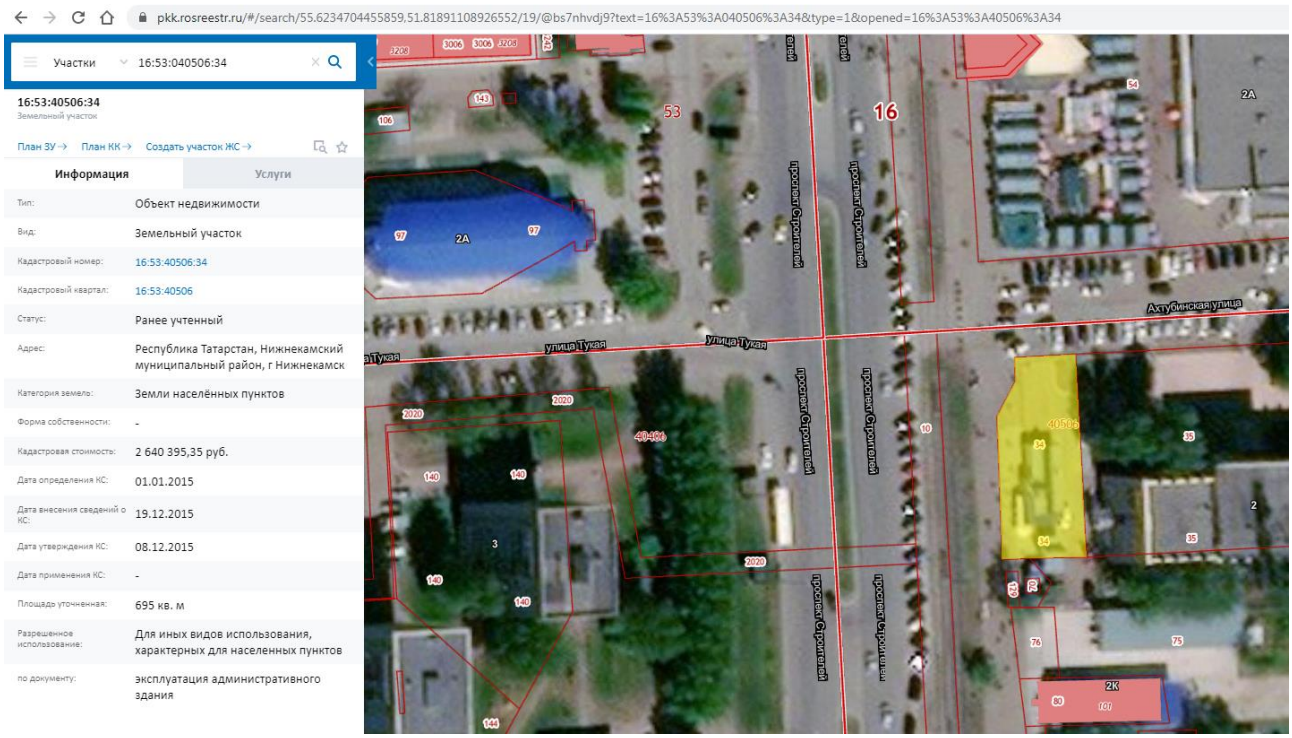


Рисунок 9-6 Участок кад.№16:53:040506:34 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

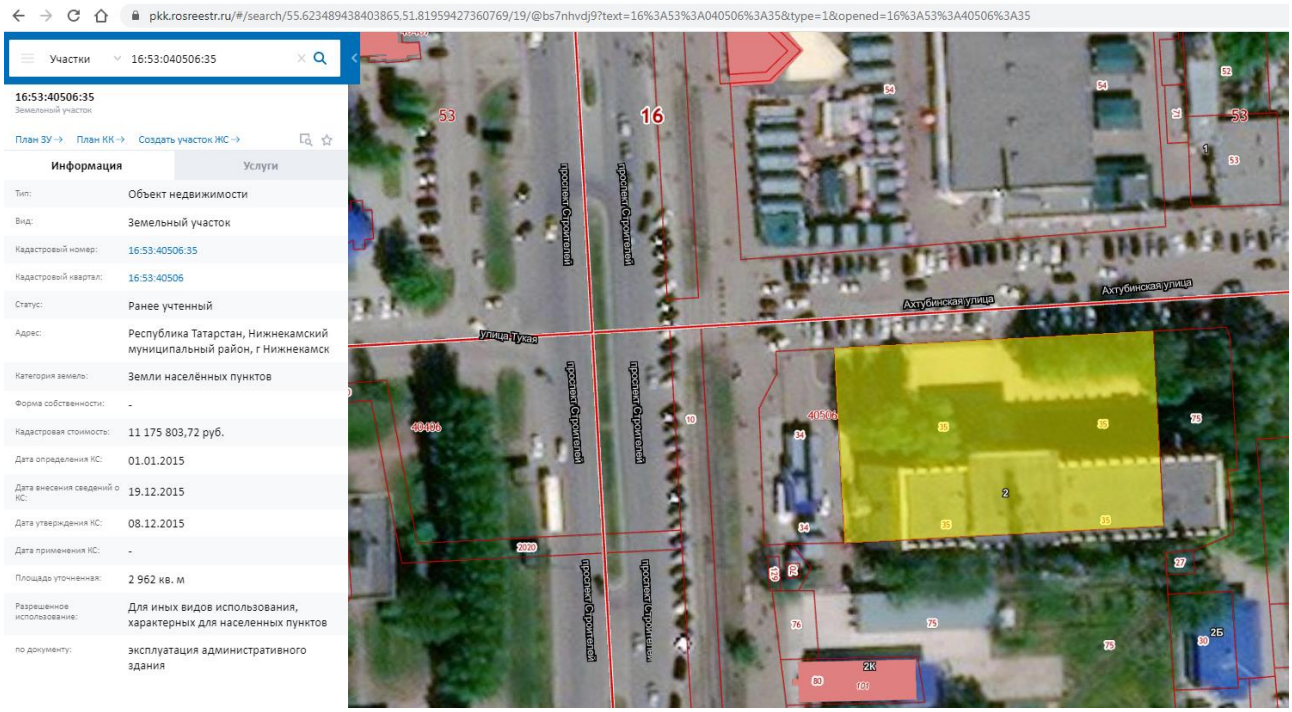


Рисунок 9-7 Участок кад.№16:53:040506:35 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

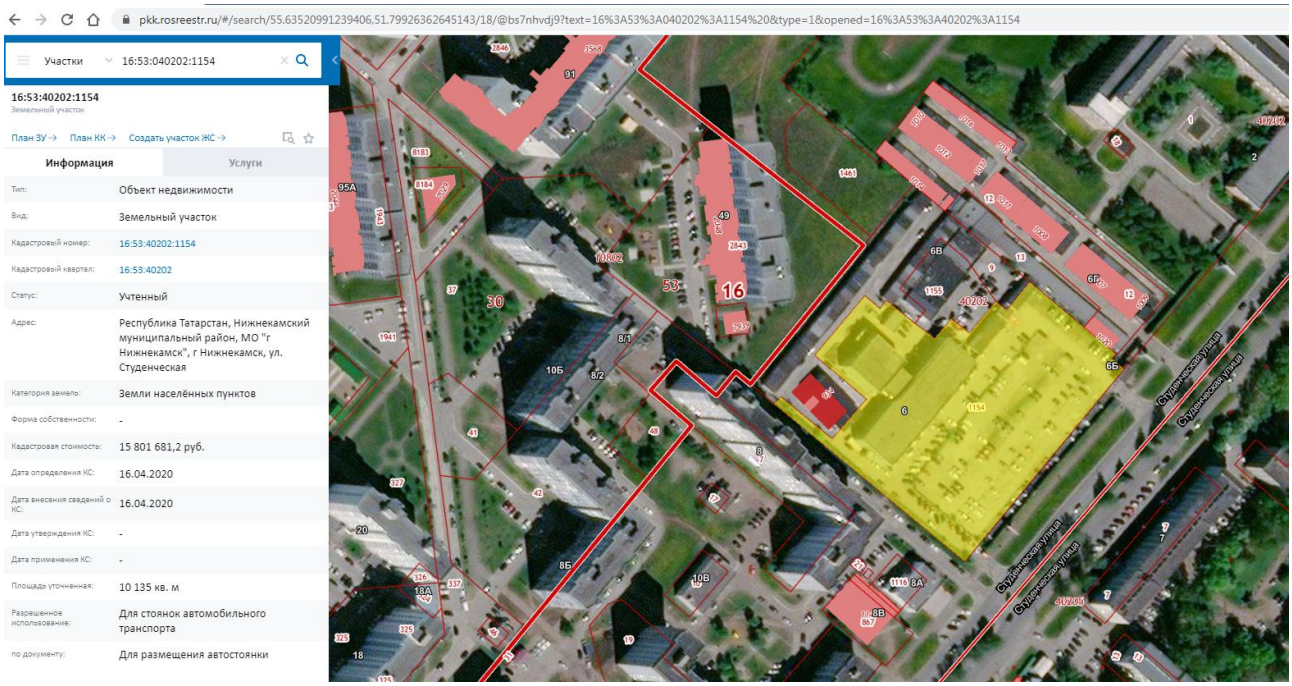


Рисунок 9-8 Участок кад.№16:53:040202:1154 на кадастровой карте http://pkk5.rosreestr.ru/

Ограничения: доверительное управление.

Балансовая стоимость: 210 926 000 руб.

Имущественные права: Общая долевая собственность. Собственники - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Казанский рентный инвестиционный фонд» под управлением ООО «Управляющая компания «Капитал-Траст-Инвест», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:

1. *Местоположение. Объекты оценки расположены в г.Набережные Челны и г.Нижнекамск Республики Татарстан.*

Территория города Набережные Челны - 1744,0 кв.км. Численность населения 528,7 тыс. чел. Город республиканского подчинения, центр Тукаевского района, в северо-восточной части РТ, порт на левом берегу р. Кама, в 17 км к северо-востоку от ж.-д. ст. Круглое Поле (линия Агрыз-Акбаш). Центр Тукаевского (в 1930-76 - Челнинского) района. Расстояние до Казани 225 км. Крупный узел автомобильных дорог: автодороги из Набережных Челнов в Елабугу-Казань, Нижнекамск, Заинск-Альметьевск, Сарманово-Мензелинск. Первые поселения на месте современных Набережных Челнов известны с 1626 г, в 19 в. пристань Бережные Челны - крупный центр хлеботорговли. До 1920 г - в Мензелинском уезде Уфимской губернии, с образованием ТАССР входит в ее состав. В 1922-30 гг. - центр Челнинского кантона. В 1982-88 гг. носил название Брежнев.

Рельеф района равнинный со средней абсолютной высотой 180 м, наклон поверхности обращен с юга на север. Имеются запасы известняков, бентонитовых глин, песков гравия, бурого угля. Преобладают выщелоченные и оподзоленные черноземы, коричнево-серые и дерново-карбонатные почвы. Лесистость 10%. Среднегодовая температура 2,8 ^{0}С, количество осадков 440-460 мм.

Ведущее промышленное предприятие города - Камское объединение по производству большегрузных автомобилей (КамАЗ). Развиты: машиностроение и металлообработка (ОАО "Татэлектромаш"; заводы - электромонтажных заготовок, ремонтно-механический), производство стройматериалов (заводы: крупнопанельного домостроения, металлоконструкций, ЖБИ, "Стройдеталь", ячеистых бетонов , и др.), электроэнергетика (Нижнекамская ГЭС, ТЭЦ КамАЗа). Предприятия деревообрабатывающей (картонно-бумажный комбинат , мебельная фабрика), легкой и пищевой (ОАО "Набережно-Челнинский мясокомбинат", комбинат хлебопродуктов , молочный и др.; рыбный и пивной заводы) промышленности.

В существующей планировочной структуре города определились три основные функциональные зоны: производственная, селитебная, зона отдыха.

Производственная зона состоит из 5 производственных районов:

- Автозаводской (комплекс предприятий КамАЗ), расположен в юго-восточной части города;
- Юго-западный район (район пищевых производств);
- База строительной индустрии (БСИ), расположен в юго-западной части города;
- промышленный район ГЭС, расположен в северо-западной части города на берегу Нижнекамского водохранилища;
- район Завода ячеистых бетонов (ЗЯБ), расположен в центральной части города, разделяя город на два крупных жилых района.

Грузовой порт ОАО «КамАЗ», Элеватор находятся в селитебной зоне города.

Площадь производственных территорий, территорий инженерных сооружений города составляет 4239,7 га.

Селитебная зона города занимает всю территорию вдоль водохранилища от населенного пункта Сидоровка до Боровецкого леса и состоит из двух крупных планировочных районов: юго-западного (Старый город) и северо-восточного (Новый город).

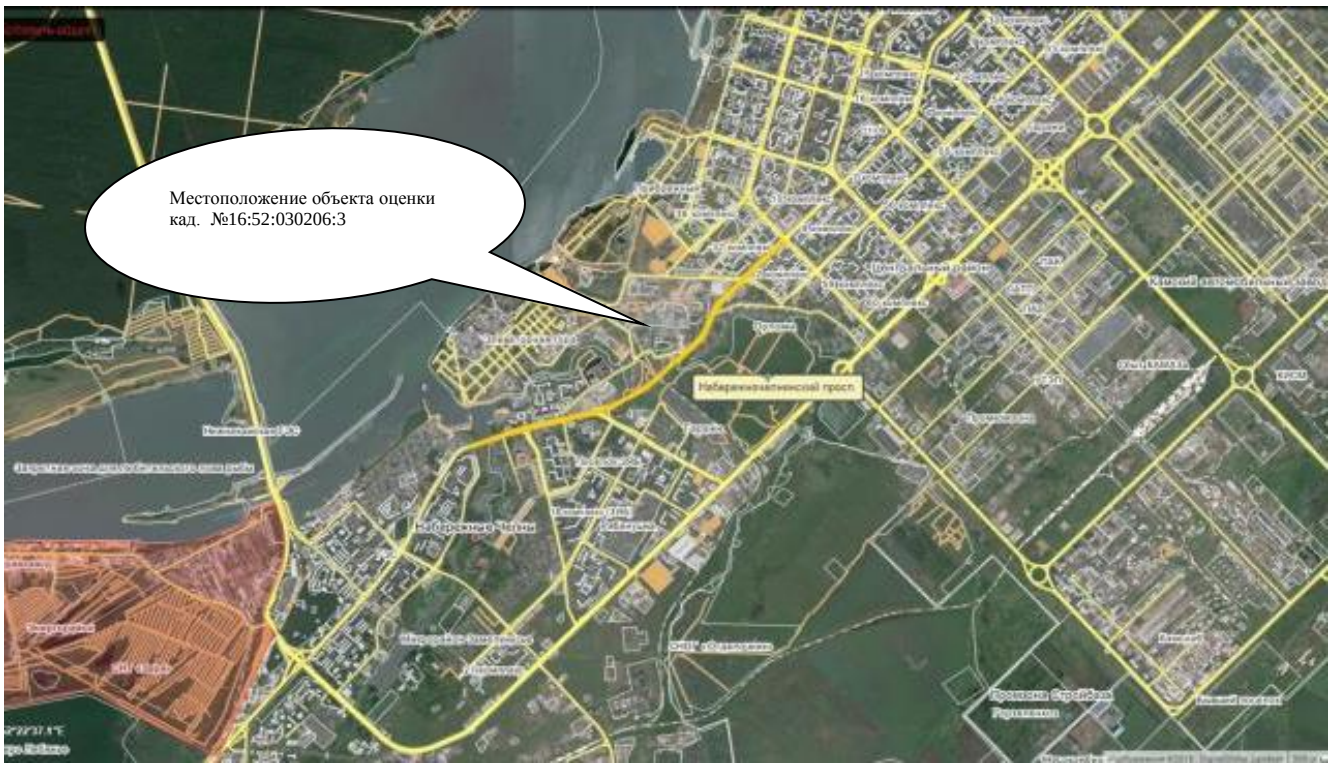
Селитебная зона города включает в себя территории жилого назначения, общественно-деловые территории, рекреационные территории.

Площадь жилых территорий составляет 1820,9 га.

Пригородная зона отдыха расположена к северу от города, включает в себя крупные зеленые массивы Национального парка «Нижняя Кама», выходит к Камскому водохранилищу и Шильнинскому заливу.

(источник http://maps.tigp.ru/genplan/pages.php?action=edit&id=52_naberejnye_chelny).

Расположение земельных участков на карте



Описание локального местоположения объектов оценки. Оцениваемый объект, База Мебель-Сервис, расположенная на земельных участках кад. №16:52:080401:5, находится в черте города, в промышленном районе, названном БСИ. Типичное использование ближайшего окружения: промышленная зона.

Район БСИ находится в юго-западной части города, в некотором отдалении от жилых районов. С севера его ограничивает Первая автодорога, переходящая в Казанский тракт, на востоке через Сармановский тракт и посевное поле находится Стройбаза-8 (Челны-Бройлер), на юге – поля и деревня Суык-Су, на западе и северо-западе – поселки Сидоровка и Суар.

Район БСИ, как следует из названия, является базой строительной индустрии Набережных Челнов, на его территории находится масса производственных и строительных фирм и организаций. К производственным корпусам тянутся многочисленные железнодорожные ветки, а безымянные до 2009 года улицы района были поименованы: ул. Старосармановская, ул. Товарная, ул. Дорожная, ул. Мелиораторная, ул. Профильная, ул. Полиграфическая, ул. Народная, ул. Тимер, проезд Огнеборья, ул. Народная, ул. Полиграфическая, проезд Фабричный.

Административно-бытовой корпус (лит. А), г. Н.Челны, пос. ЗЯБ площадью 6398,8 кв.м с земельным участком кад. № 16:52:030206:3 расположен в пос. ЗЯБ, пр. Набережночелнинский.

Описание локального местоположения объектов оценки. Расположение - бизнес-центр находится в средней части города, на его главной магистрали - Набережночелнинском проспекте, соединяющем юго-западную часть ("Старый город") и северо-восточную часть ("Новый город").

Оцениваемые объекты расположены в черте города, в зоне смешанной застройки – с одной стороны расположена промышленная зона пос. ЗЯБ (завод ячеистых бетонов), с другой стороны начинается жилая застройка - одна из старых частей города. Типичное использование ближайшего окружения: смешанная промышленно-жилая зона.

Поселок ЗЯБ относится к Комсомольскому району г. Набережные Челны.

В Комсомольский район входят посёлки ГЭС, ЗЯБ, Сидоровка, Суровка, Орловка, Элеваторная гора, микрорайон «Замелекесье», 32 и 62 комплексы, БСИ, Энергорайон.

В непосредственной близости от бизнес-центра расположены: ОАО "Завод ячеистых бетонов", ГУП "Комбинат строительных материалов", филиал Казанского института экономики, управления и права, Набережночелнинский государственный педагогический институт, транспортная развязка на Элеваторную гору. Вблизи от бизнес-центра находится отделения Департамента казначейства Министерства финансов РТ по г.Набережные Челны.

Часть объектов расположена* в *г. Нижнекамск Республики Татарстан.

Город возник в начале 1960-х годов как посёлок при строительстве Нижнекамского комбината. Преобразован в город Нижнекамск в 1966 году. Название присвоено по расположению в нижнем течении реки Кама.

Город расположен в Прикамье, на левом берегу реки Кама, в 35 километрах от железнодорожной станции Круглое Поле, в 237 километрах к востоку от Казани.

По итогам Всероссийской переписи населения 2010 года численность населения Нижнекамского муниципального района на начало 2011 года составила 272 023 человека.

В Нижнекамском муниципальном районе расположен один из крупнейших в России центров нефтехимической, нефтеперерабатывающей и энергогенерирующей промышленности, на который приходится 23 % производимой в Татарстанепромышленной продукции и около 30 % экспорта.

Промышленный комплекс Нижнекамска включает в себя такие крупные предприятия как:

ПАО «Нижнекамскнефтехим» — завод по производству дивинила и углеводородного сырья, завод по производству бутилового каучука, завод по производству синтетических каучуков, завод по производству изопрена-мономера, завод по производству этилена, завод по производству окиси этилена, завод по производству стирола и полиэфирных смол, завод по производству олигомеров, завод по производству полистиролов, завод по производству полиолефинов;

ОАО «Нижнекамскшина» — Нижнекамский шинный завод;

ОАО «Нижнекамский механический завод»

ОАО «ТАИФ-НК» — нефтеперерабатывающий завод, завод бензинов и производство по переработке газового конденсата (до 2005 года завод принадлежал ОАО «Татнефть» и назывался Нижнекамский НПЗ)[36].;

ОАО «ТАНЕКО» (прежнее название «ННПЗ») — Татарстанский нефтеперерабатывающий комплекс;

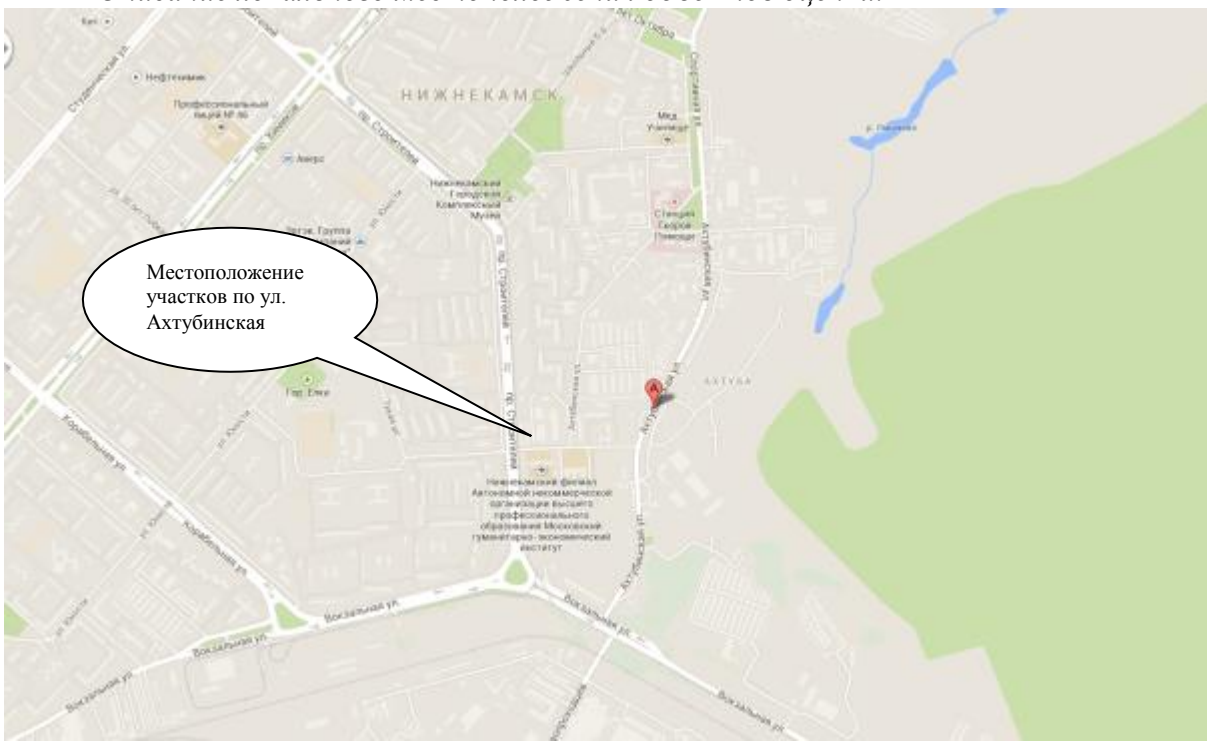
ОАО «Нижнекамсктехуглерод» — Нижнекамский завод технического углерода;

ОАО «ТГК 16» — в состав которой вошла Нижнекамская ТЭЦ-1

ООО «Нижнекамская ТЭЦ» (филиал ОАО «Татнефть») — раннее название «Нижнекамская ТЭЦ-2».

ООО «Нижнекамский завод шин ЦМК» (Группа компаний Татнефть) в декабре 2009 года завод сдан в эксплуатацию. В апреле 2010 года выпущены первые серийные шины.

Описание локального местоположения объектов оценки.



Участки кад №№ 16:53:040506:76, №16:53:040506:75, №16:53:040506:77, 16:53:040506:34, 16:53:040506:35 расположены на пересечении оживлённых транспортных магистралей, городского значения - проспекта Строителей и ул. Ахтубинская. Район характеризуется развитой деловой инфраструктурой, обусловленной наличием зданий государственной власти, офисов различных компаний и фирм.

В непосредственной близости расположены: администрация г. Нижнекамск и Нижнекамского района Республики Татарстан, филиал Государственной Регистрационной Палаты при Министерстве Юстиции РТ в Нижнекамском районе г. Нижнекамска, центр аудита и консалтинга, БТИ, военкомат, редакции газет, типография, центральный вещевой и продуктовый рынки.

Расположение - на ул.Студенческая, вблизи от основных транспортных магистралей г.Нижнекамска - пр.Строителей, пр.Химиков. Район активно застраивается жилыми домами

и торговыми объектами. Рядом Нижнекамский химико-технологический институт, прокуратура и Нижнекамский городской суд, Сбербанк, "Ак Барс" банк, Ледовый Дворец спорта, Дворец спорта "Олимпийский", стадионы. Динамика застройки местности: в настоящее время микрорайон застраивается жилыми многоэтажными домами.

Фотографии объектов оценки

г. Нижнекамск

Здание АБК (лит. А, А1), ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975)

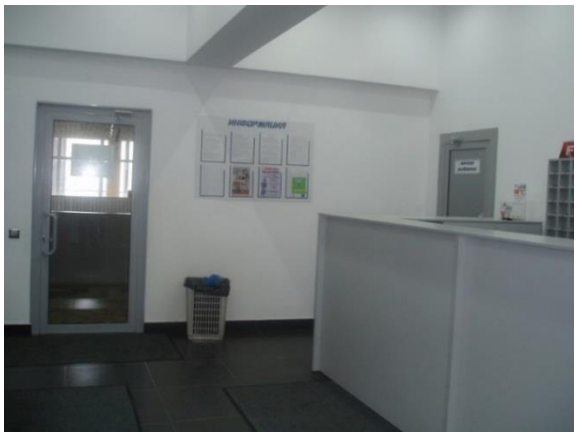
Здание АБК (лит. А, А1), ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975)

Здание АБК (лит. А, А1), ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975) - внутренний вид

Здание АБК (лит. А, А1), ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975) - внутренний вид

Здание АБК (лит. А, А1), ул. Студенческая, д. 6, пом.1 (кад. №16:53:040202:222)

Здание АБК (лит. А, А1), ул. Студенческая, д. 6, пом.1 (кад. №16:53:040202:222)



Здание АБК (лит. А, А1), ул. Студенческая, д. 6, пом.1 (кад. №16:53:040202:222) - внутренний вид

Здание АБК (лит. А, А1), ул. Студенческая, д. 6, пом.1 (кад. №16:53:040202:222) - внутренний вид

Трансформаторная подстанция, ул.Студенческая, д.6 (кад. №16:53:040202:1045)

Трансформаторная подстанция, ул.Студенческая, д.6 (кад. №16:53:040202:1045)

Трансформаторная подстанция, ул.Студенческая, д.6 (кад. №16:53:040202:1045) -внутренний вид

Помещение ул.Ахтубинская, 2, пом.№3 (кад. №16:53:040506:96) - входная группа

Помещение ул.Ахтубинская, 2 - внутренний вид

Помещение ул.Ахтубинская, 2 - внутренний вид

Земельный участок, площадью 4146 кв.м., ул.Ахтубинская (кад №16:53:040506:75)

Земельный участок, площадью 130 кв.м., ул.Ахтубинская (кад №16:53:040506:76)

Земельный участок, площадью 10135 кв.м., ул.Ахтубинская (кад №16:53:040202:1154) https://yandex.ru/maps

г. Набережные Челны, пос.ЗЯБ

АБК (лит. А), г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад.№16:52:030206:559)

АБК (лит. А), г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад.№16:52:030206:559) - внутренний вид

АБК (лит. А), г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад.№16:52:030206:559) - внутренний вид

АБК (лит. А), г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад.№16:52:030206:559) - внутренний вид

АБК (лит. А), г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад.№16:52:030206:559) - внутренний вид

Трансформаторная подстанция,г. Н.Челны, пос.ЗЯБ (кад.№16:52:030206:552)

г. Набережные Челны, База Мебель-Сервис, р-он БСИ

АБК (лит. А-А6), г. Н.Челны, р-н БСИ (кад. №16:52:080101:148)

АБК (лит. А-А6), г. Н.Челны, р-н БСИ (кад. №16:52:080101:148)

АБК (лит. А-А6), г. Н.Челны, р-н БСИ – внутренний вид помещений

АБК (лит. А-А6), г. Н.Челны, р-н БСИ – внутренний вид помещений

АБК (лит. А-А6), г. Н.Челны, р-н БСИ – внутренний вид помещений

АБК (лит. А-А6), г. Н.Челны, р-н БСИ – внутренний вид помещений

Нежилое строение-гараж, лит.З,З/1-З/3. (кад. №16:52:080401:105)

Нежилое строение-гараж, лит.З,З/1-З/3. (кад. №16:52:080401:105) – внутренний вид

Нежилое строение-проходная, лит.Ж. (кад. №16:52:080401:103)

Нежилое строение-проходная, лит.Ж. (кад. №16:52:080401:103)

Земельный участок, кад. № 16:52:080401:5, г. Н.Челны, БСИ

Объектами оценки являются нежилые здания производственно-складского, административного и вспомогательного назначения, и земельные участки для размещения объектов производственного и коммерческого назначения. Объекты оценки расположены в г.Набережные Челны и г.Нижнекамск, внутри города и в промышленных районах города.

10 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (способствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ участка как вакантного

Стоимость земли всегда рассчитывается в предположении, что она вакантна, поэтому НЭИ участка земли должно рассматриваться исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной? Существующее использование земли может и не быть НЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования.

Учет ограничений очень важен. Иногда земля используется явно не в своем лучшем варианте не вследствие отсутствия рыночного спроса или физической возможности, а только из-за наличия этих ограничений, т.к. обычно зонирование земли производится согласно политико-социальной схеме и исходя из градостроительных принципов, а не по экономическим соображениям, из-за чего условия зонирования могут расходиться с текущими требованиями рынка. В результате, реальное НЭИ участка на период действия ограничений может быть иным, чем в гипотетическом идеальном случае.

Необходимо проверить соответствие сделанных предположений критериям НЭИ.

Физическая осуществимость. Топография земельных участков позволяет использовать их под строительство зданий различной функциональной направленности с учетом их размеров. Рельеф участков ровный. Физические характеристики не накладывают практически никаких ограничений на возможное использование участков.

Юридическая допустимость. Участки являются землями населенных пунктов, имеют такие виды целевого назначения как размещение производственно-складских объектов, размещение административных и производственных объектов.

Земельный участок кад. № 16:52:030206:3 расположен в районе ЗЯБ, на первой линии по Набережночелнинскому проспекту. Участок застроен офисным зданием.

Земельный участок кад. № 16:52:080401:5 находится на территории промышленных районов БСИ. Типичное использование ближайшего окружения: промышленная зона.

Земельные участки кад. №16:53:040506:76, кад. №16:53:040506:75, кад. №16:53:040506:77, кад. № 16:53:040506:34, кад. № 16:53:040506:35 находятся в административно-деловой части города Нижнекамск, на пересечении проспекта Строителей и ул. Ахту-

бинская. Имеют разрешенное использование для эксплуатации административных зданий и рынков.

Земельный участок кад. №16:53:040202:1154 находится в жилой зоне г. Нижнекамска на ул.Студенческая, вблизи пересечения с ул.Строителей с одной стороны и ул.30 лет Победы с другой. Имеет разрешенное использование: для размещения автостоянки. В настоящее время частично занят стоянкой автомобилей, частично застроен зданиями административно-производственного назначения, участок огорожен.

Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования данных участков.

Окружение земельных участков и градостроительные нормы накладывают определенные ограничения на возможности использования земельных участков. Участки расположены в зоне преобладания коммерческой и жилой, а также промышленной застройки, в зоне действия различных градостроительных зон. Следовательно, исходя из анализа юридической возможности использования земельных участков, можно сделать вывод, что данные участки могут быть использованы под строительство зданий и сооружений, соответствующих назначению зон их расположения.

Финансовая осуществимость и максимальная продуктивность. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций и эксплуатационных расходов.

Наиболее вероятным использованием участков является строительство производственных и/или административно-производственных комплексов. В настоящее время на рынке земли участки под строительство подобных зданий пользуются устойчивым спросом. Подобное использование рассматриваемых участков представляется эффективным.

Таким образом, учитывая юридическую допустимость, месторасположение и окружение рассматриваемых участков, наиболее эффективным использованием является использование их согласно текущему назначению, под строительство административно-производственных объектов.

Анализ НЭИ участка с существующими улучшениями

При анализе НЭИ участка как улучшенного рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов, необходимо ли заменить его на другой объект, обеспечивающий другое по типу или интенсивности использование? Использование, максимизирующее чистый операционный доход на долгосрочной основе, и является НЭИ. Различные варианты использования улучшенной собственности сравниваются по отдаче капитала. Если варианты не предполагают расходов на реконструкцию или модернизацию, то их отдача может сравниваться непосредственно друг с другом. Если требуются расходы на обновление или реконструкцию, то для каждого варианта необходимо подсчитать нормы отдачи с учетом начальных инвестиций и последующих расходов.

Как уже было сказано, типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

1. ремонт строений или их модернизация.
2. реконструкция.
3. продолжение использования в текущем состоянии.
4. снос строений

Снос строений: в связи с техническим заданием Заказчика оценки объекты оценки не могут быть разобраны на стройматериалы и должны быть оценены, как недвижимое имущество.

Ремонт строений или их реконструкция: здания базы Мебельсервис в текущем виде не пригодны для использования, требуется проведение капитального ремонта, после проведения ремонта здания будут пригодны для использования по текущему функциональному назначению – в качестве административных, производственно-складских и вспомогательных объектов.

Продолжение использования в текущем состоянии: Остальные здания находятся в удовлетворительном состоянии и могут продолжать эксплуатироваться, не прибегая к ремонтным работам.

Заключение по наилучшему и наиболее эффективному использованию

В результате проведенного анализа имущества мы пришли к выводу, что критериям оптимальности (физическая возможность, легальная допустимость, финансовая состоятельность и наивысший экономический эффект) соответствует использование объектов недвижимости в качестве нежилых помещений коммерческого назначения, согласно их текущему использованию.

11 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

11.1 *Макроэкономический анализ ситуации в Российской федерации*

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.

***Картина деловой активности. Январь 2021 года*[1].**

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой.

Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области.

Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9%. в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г .

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%.

Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

[1] http://economy.gov.ru/

По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Таблица 11-1 Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
					Экономическая активность							
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-3,4	-4,6	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал						-4,2				-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8	-4,0	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
					Рынок труда							
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года				4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)				0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	-	4,5	4,4	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	58,1	58,2	58,1	58,1	58,0	58,1	58,0	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы												
в% к рабочей силе	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,3	6,4	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	-	6,1	5,9	6,1	6,2	6,4	6,4	6,5	6,3	6,0	4,6	-

* оценка Минэкономразвития России
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: https://economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf

Картина инфляции. Февраль 2021 года[2].

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в помесячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA[3] по сравнению с 0,53% м/м SA месяцем ранее. Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR[4] (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре-декабре 2020 года). Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м по товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года.

В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре).

Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы). Цены на услуги в январе продол-

[2] http://economy.gov.ru/
[3] С устранением сезонности (Seasonally Adjusted)
[4] Сезонно очищенный показатель, приведенный к годовым темпам (Seasonally Adjusted Annualized Rate).

жили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги). Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в помесячном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее).

Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее). Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре.

Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%).

Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м).

По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в помесячном выражении – до 0,5–0,6% м/м.

Таблица 11-2 Индикаторы инфляции

	янв.21	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/e2785ecc4695595c0293efe44c5f4b0c/200708.pdf

Выводы и перспективы Российской экономики:

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. В результате макроэкономические показатели второй половины года постепенно улучшались. Снижение годового ВВП России за 11 месяцев 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Источник: https://statrielt.ru/downloads.pdf (Анализ Февраль 2021).

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источник: https://statrielt.ru/analiz-rynka.

Социально-экономические показатели региона – Республики Татарстан.

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации, занимая:

место – по объему валового регионального продукта (по итогам 2018 года);

4 место – по промышленному производству (по итогам января-ноября 2020 года), сельскому хозяйству (по итогам 2019 года;

5 место по вводу жилья (по итогам 2020 года);

6 место – по объему инвестиций в основной капитал (по итогам январясентября 2020 года) и строительству (по итогам января-ноября 2020 года);

7 место – по обороту розничной торговли (по итогам января-ноября 2020 года).

Среди регионов Приволжского федерального округа по данным показателям Татарстан занимает 1 место.

В 2020 году объем валового регионального продукта, по оценке, составил 2 446,7 млрд руб., или 97,1% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года.

Индекс промышленного производства составил 96,4% к уровню 2019 года, объем отгруженной продукции – 2 721,2 млрд рублей.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 89,5% к уровню 2019 года, обрабатывающих производствах – 102,0%, обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 85,4%, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 98,4%.

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (103,1% к уровню 2019 года), резиновых и пластмассовых изделий (110,6%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (124,8%), пищевых продуктов (114,1%), напитков (107,4%), электрического оборудования (124,3%), текстильных изделий (132,4%), одежды (114,5%), бумаги и бумажных изделий (107,4%), прочих готовых изделий (129,2%), металлургическом производстве (102,4%).

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве химических веществ и химических продуктов (96,8% к уровню 2019 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (96,4%), прочих транспортных средств и оборудования (73,9%), машин и оборудования (98,5%), компьютеров, электронных и оптических изделий (94,3%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (96,9%), прочей неметаллической минеральной продукции (97,4%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (87,8%), производстве кожи и изделий из кожи (75,4%), мебели (65,6%).

Увеличилось производство топлива дизельного на 4,6%, к уровню 2019 года, бензина автомобильного – на 1,7%, кокса нефтяного – на 9,5%, шин, покрышек и камер резиновых новых – на 3,4%, тракторов для сельского хозяйства – на 41,1%, препаратов лекарственных – на 24,4%, грузовых автомобилей на 1,4%, бумаги и картона – на 3%, холодильников и морозильников бытовых – на 1,1%.

При этом снизились объемы добычи нефти (89,0% к уровню 2019 года), производства каучуков синтетических в первичных формах (87,5%), мазута топочного (66,6%), средств автотранспортных легковых (4,6%), насосов воздушных или вакуумных, воздушных или прочих газовых компрессоров (77,8%), электроэнергии (82,0%) [5].

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 21,2%, обрабатывающих производств – 72,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,1%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,2%.

Объем продукции сельского хозяйства в 2020 году составил 263,4 млрд рублей, или 104,0% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года. Валовой сбор зерна в весе после доработки составил 5,2 млн тонн, что на 24,8% выше, чем было собрано в 2019 году. Валовой сбор сахарной свеклы составил 2 150,8 тыс. тонн (76,7% к уровню 2019 года), овощей (с учетом защищенного грунта) – 325,8 тыс. тонн (94,7%). В республике собрано 1 174,2 тыс. тонн картофеля (96,7% к уровню 2019 года).

В хозяйствах всех категорий произведено 528,6 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (102,1% к уровню 2019 года), 1 935,2 тыс. тонн молока (102,1%), 1 475,4 млн штук яиц (98,2%).

По продукции сельского хозяйства, по предварительным итогам, республика занимает:

1 место – по производству молока и сбору картофеля; 6 место – по валовому сбору сахарной свеклы;

7 место – по валовому сбору зерна;

10 место – по валовому сбору овощей.

[5] http://mert.tatarstan.ru/rus/2020-god-4415989.htm

Объем строительных работ по итогам 2020 года составил 356,1 млрд руб., или 96,0% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года. Введено 2 680,11 тыс. кв. м общей площади жилья, или 100,2%2 к уровню 2019 года.

Объем инвестиций в основной капитал в январе-сентябре 2020 года составил 367,9 млрд руб., или 93,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2019 года.

Внешнеторговый оборот Республики Татарстан по итогам января-сентября 2020 года составил 8,8 млрд долл. США, что на 26,3% ниже уровня соответствующего периода 2019 года. Экспорт товаров сократился на 34,9% и составил 6,3 млрд долл. США, импорт товаров вырос на 10%, составив 2,5 млрд долл. США.

Оборот розничной торговли по итогам 2020 года составил 926,3 млрд рублей, или 93,9% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года.

Индекс потребительских цен с начала года (декабрь 2020 года к декабрю 2019 года) составил 104,8%, в том числе на продовольственные товары – 107,1%, непродовольственные – 104,9%, услуги – 101,8%. Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 12 месте (1 место – Саратовская область, 106,7%; 14 место – Пермский край, 104,5%).

Среднемесячная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2020 года в республике составила 38 486,3 рублей и увеличилась на 5,1% к соответствующему периоду 2019 года, реальная заработная плата выросла на 2,1%.

На рынке труда наблюдается снижение количества безработных по сравнению с пиковыми значениями 2020 года. На 1 января 2021 года зарегистрировано 38 651 человек, уровень безработицы составил 1,9% рабочей силы.

По итогам января-октября 2020 года, как и в России в целом, отмечается естественная убыль населения (8 252 человека). Родилось 34 353 человека (в январе-октябре 2019 года – 35 939 человек). Число умерших составило 42 605 человек (в январе-октябре 2019 года – 35 901 человек).

11.2 *Определение сегмента рынка*

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Основные сегменты рынка недвижимости:

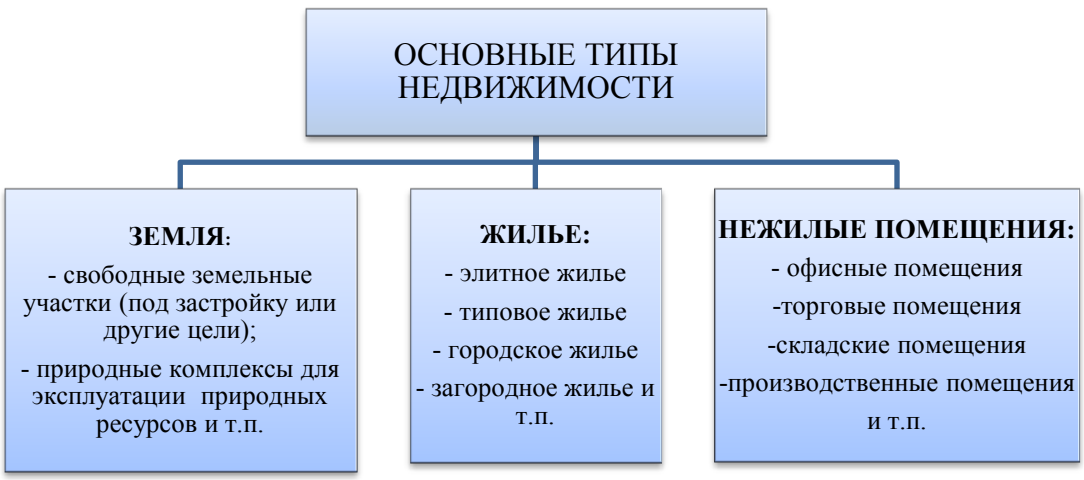


Рисунок 11-1– *Основные сегменты рынка недвижимости*

Источник информации: Курс лекций «Экономика и оценка недвижимости» - http://rudocs.exdat.com/docs/index-480480.html

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

Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), любой земельный участок принадлежит к какой-либо из **категорий земель.**

В каждой категории разрешено несколько **видов использования**. Именно **вид разрешенного использования** и определяет, какую деятельность можно, а какую нельзя осуществлять на конкретном участке земли. При этом некоторые виды использования могут встречаться в различных категориях земель. Так, использование земли под личное подсобное хозяйство возможно на земле как «сельскохозяйственного назначения», так и земле «поселений». Однако, для каждой категории есть свои нюансы, которые следует учитывать при покупке земли с определенной целью.

Земли сельскохозяйственного назначения

К данной категории относят земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства. В их составе выделяют сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья — пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями, — имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Когда необходима площадь для строительства промышленных объектов и для иных несельскохозяйственных нужд, предоставляют угодья, непригодные для сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель худшего качества по кадастровой стоимости.

Земли населенных пунктов

Таковыми признают земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий. Поселения в РФ подразделяют на городские (города, поселки) и сельские (села, станицы, деревни, хутора и т. д.). В зависимости от численности населения городские и сельские подразделяются на:

- сверхкрупные города (свыше 3 млн. чел.);
- крупнейшие города (1–3 млн. чел.);
- крупные города (250 тыс. — 1 млн. чел.);
- большие города (100–250 тыс. чел.);
- средние города (50–100 тыс. чел.);
- малые города и поселки (до 50 тыс. чел.);
- крупные сельские поселения (свыше 5 тыс. чел.);
- большие сельские поселения (1–5 тыс. чел.);
- средние сельские поселения (200–1000 чел.);
- малые сельские поселения (менее 200 чел.).

Использование земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий, то есть делением на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. В соответствии с ЗК РФ выделяют следующие территориальные зоны: жилые; общественно-деловые; производственные; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационные; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иные.

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливают единый градострои-

тельный регламент. Он обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами-арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на участки.

В ЗК РФ предусмотрены случаи, когда участки и расположенные на них объекты недвижимости признают не соответствующими градостроительному регламенту. Данная ситуация возникает, если виды использования не входят в перечень разрешенных или размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом. В результате использование земельных участков и объектов недвижимости может быть запрещено органами местного самоуправления.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Зоны, находящиеся за пределами города, но составляющие с ним единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений, ЗК РФ именует пригородными. В их составе выделяют территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Земли промышленного и иного специального назначения

Данная категория земель является самостоятельной. В ее составе в зависимости от характера задач выделяют следующие земли: промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения и информатики; для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; иного специального назначения. Характерная особенность многих из них — наличие охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования. Это ограничивает права собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К данной категории относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

К этой категории относят лесные и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (земли лесного фонда); земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов и выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов и иных водохозяйственных сооружений (земли водного фонда); земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам (земли запаса). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Отнесение к категориям, перевод из одной категории в другую осуществляется:

- Правительством РФ — в отношении земель, находящихся в федеральной собственности;
- органами исполнительной власти субъектов РФ — в отношении земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной и частной собственности;
- органами местного самоуправления — в отношении земель, находящихся в муниципальной и частной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения.

Типовой перечень видов разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов

Наименование вида разрешенного использования

1) Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;

2) Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;

3) Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

4) Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений;

5) Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

6) Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц;

7) Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;

8) Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;

9) Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

10) Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

11) Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;

12) Земельные участки, занятые обособленными водными объектами, находящимися в обороте;

13) Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий 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; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности;

14) Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

15) Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

16) Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов, коллекторов, набережные.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов, преимущественно имеют разрешенное использование под административно-производственную застройку. Таким образом, данные участки относятся к сегменту земли населенных пунктов под административно-производственную застройку.

Объектами оценки также являются нежилые здания, поэтому в дальнейшем будем рассматривать сегмент нежилой недвижимости.

Объекты оценки представляют собой производственно-складские и административно-офисные здания.

Для классификации ***складских помещений*** сегодня в основном применяют две системы стандартов, которые разработаны компаниями Knight Frank и Swiss Realty Group. Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам — A, B, C, D, причем в категориях A и B есть два подкласса (A и A+, B и B+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (A, B, C, D), однако здесь существует тщательная детализа-

ция, в результате чего категории выглядят следующим образом: A1, A2, B1, B2, C1, C2, D. Обе системы, по сути, базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь по набору характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий A+ и A1, за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью). В класс B включены объекты, возведенные в доперестроечный период и поэтому не полностью соответствующие требованиям современной логистики. К классу C относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады. Качество таких площадей зависит от того, насколько хорошо удалось их реконструировать и оснастить, хотя, разумеется, в данном случае даже при отличном ремонте далеко не все технические требования могут быть соблюдены. Класс D — это здания и сооружения, которые в принципе не созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию. Они более или менее хороши лишь для содержания в них низкооборачиваемых грузов, не нуждающихся в особых условиях хранения (сырье для промышленного производства, горюче-смазочные материалы, металлические, резиновые, пластиковые изделия и т. п.).

Основными признаками для классификации складской недвижимости, как и для офисной, являются месторасположение зданий и оснащение помещений. Специфика складов требует наличия хорошей транспортной инфраструктуры объектов и подъездных путей к ним.

Таблица 11-3 Классификация производственно-складской недвижимости

Основные характеристики	Склады класса "A"	Склады класса "B"	Склады класса "C"	Склады класса "D"
Характеристика здания	новые одноэтажные складские здания прямоугольной формы из легких металлоконструкций без колонн, или с колоннами с шагом 6-10 м.	одно или двухэтажные складские здания, новое строительство или реконструированные	ангары, производственные помещения, новые или реконструированные	неотапливаемые производственные помещения и ангары, подвальные помещения
Характеристика помещений	ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой - 5 тн на кв.м. Высота потолков не менее 12 метров	Высота потолков от 6 метров, пол – асфальт или бетон без покрытия	высота потолков от 4 метров, пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	высота потолков - не регламентируется, пол - ограниченно пригоден для движения транспорта
Расположение объекта	расположены вблизи центральных магистралей, желательно наличие железнодорожной ветки	удобные подъездные пути, близость магистралей, желательно ж/д ветка	транспортная доступность для большегрузных автомобилей	наличие дороги для автотранспорта
Техническое оснащение	система вентиляции, регулируемый температурный режим, система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения, система охранной сигнализации и видеонаблюдения, оптико-волоконные телекоммуникации, система доступа.	не менее одного грузового лифта на каждые 2000 кв.м., система отопления, пожаротушения, охранной сигнализации и система видеонаблюдения, телекоммуникации	наличие грузовых лифтов, системы отопления, телекоммуникации	необязательное наличие механизмов для погрузки-разгрузки и транспортировки грузов

Основные характеристики	Склады класса "A"	Склады класса "B"	Склады класса "C"	Склады класса "D"
Транспортная инфраструктура	площадки для большегрузных автомобилей, площадки для маневрирования большегрузных автомобилей	площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, пандус для разгрузки автотранспорта	место для маневрирования и загрузки-выгрузки автотранспорта	нет
Дополнительные условия	офисные и вспомогательные помещения, туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки	вспомогательные помещения для персонала	вспомогательные помещения для персонала	наличие вспомогательных помещений на территории

Источник информации: http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php

Специалистами компании «Сибирский оценщик» разработана краткая классификация складской недвижимости, которая включает в себя только те характеристики объектов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости. Ведь именно принцип существенности неоднократно повторяется в новых Федеральных стандартах оценки.

В результате проведенной работы появилась концепция краткой классификации недвижимости, максимально компактной и удобной в применении, адаптированной для оценщиков. Факторы, влияющие на стоимость, расположены в классификации по мере убывания их влияния на стоимость объекта.

Для определения факторов, наиболее влияющих на стоимость объекта, применен экспертный метод, применение которого упоминается в новых Федеральных стандартах оценки, который включал:

- интервью с сотрудниками агентств недвижимости и оценочных компаний города Новосибирска;
- согласование результатов проведенного опроса;
- выявление основных ценообразующих факторов, наиболее влияющих на стоимость объекта.

В качестве экспертов выступали специалисты, имеющие многолетний опыт работы (более 10 лет) в агентствах недвижимости и оценочных компаниях города Новосибирска. В ходе интервью каждому эксперту были заданы соответствующие вопросы, и в результате обработки ответов экспертов были получены по пять основных факторов, наиболее влияющих на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Учитывая задачу, – получение краткой классификации, - каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, Д. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла. При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Таблица 11-4 Краткая классификация производственно-складской недвижимости

Складские помещения									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		A		B		C		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	удачное, на главных магистралях и транспортных артериях, в промышленной зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	с недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещений не менее 12 м, без колонн или с сеткой колонн не менее 12х24 м	5	высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн не менее 6х12 м	4	высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	здание изначально не приспособленное под склад, подвальные помещения, высота помещений менее 4 м, неотапливаемый ангар арочного типа, сельхозпостройки	2
4	Состояние	новое строительство, качественная отделка в отличном состоянии	5	построенное не ранее 1990г. или реконструированное в отличном или хорошем состоянии	4	построенное до 1985г. или реконструированное в хорошем ил удовлетворительном состоянии	3	старой постройки, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	устаревшие инженерные системы (вентиляция противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
	Интервал класса	**20-25**		**16-19**		**12-15**		**8-12**	

Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docs/163.htm

По мнению Оценщика, производственно-складские помещения относятся к сегменту – нежилые складские помещения по представленной выше классификации к классу «С» и «Д».

Общепринятая классификация ***офисных зданий*** разработана Гильдией управляющих и девелоперов (ГУД). Согласно новой классификации ГУД, предлагается выделить четыре основных категории офисных зданий — А, В+, В-, С. Для каждой категории разработан свой набор обязательных составляющих, распределенных по группам.

Таблица 11-5 Новая классификация офисных центров Гильдии управляющих и девелоперов

Класс А	**Класс В+**	**Класс В-**	**Класс С**
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»			
обязательно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха			
Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке		Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
1.3. Система пожарной безопасности			
Современная система пожарной безопасности (эвакуационные выходы, система оповещения, система пожаротушения и пр.)			Рабочая система пожарной сигнализации

Класс А	Класс В+	Класс В-	Класс С
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*обязательно*
1.4. Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для здан ты для зданий высотой 3 и более этажей	Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
1.5. Электроснабжение			
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим ем или наличие дизельного генератора (мощность электроснабжения для арендаторов при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м полезной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории	
обязательно	*факультативно*	*обязательно*	*обязательно*
1.6. Система безопасности			
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24х7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания).	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, система электронных пропусков		Охрана здания, контроль доступа
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*обязательно*
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
2.3. Планировка			
Открытая эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и нарезать небольшие офисы.			Кабинетная система планировки этажа.
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
2.4. Коэффициент потерь			
Коэффициент потерь не более 18% Коэффициент потерь = 1 – полезная площадь/ арендуемая площадь * 100% Площади считаются в соответствии со стандартами BOMA		Коэффициент потерь не более 12%	Минимально возможный коэффициент потерь. Площади считаются по методике БТИ
обязательно	*факультативно*	*факультативно*	*факультативно*
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада		
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки		Бетонная стяжка, финишное покрытие	

Класс А	Класс В+	Класс В-	Класс С
полноценного фальшпола			
факультативно	*факультативно*	*обязательно*	*факультативно*
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
3.2. Транспортная доступность			
Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий.			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Гостевая парковка.		Организованная парковка	
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*
5. Право собственности			
5.1.Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
факультативно	*факультативно*	*факультативно*	*не применимо*
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1. Управление зданием			
Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*факультативно*
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн. Информационное табло. Система навигации.			
обязательно	*обязательно*	*факультативно*	*не применимо*
6.4.Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников.			
обязательно	*обязательно*	*обязательно*	*факультативно*

Источник информации: http://www.n-s-k.net/business/article/124

Помимо, указанных в таблице классов офисной недвижимости, выделяют также классы Д и Е.

Офисы класса «D» расположены в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, именно такие помещения нуждаются в капитальном ремонте.

Офисы класса «Е» - помещения в зданиях не приспособленные для размещения офисов. Например, переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, переданные в нежилой фонд квартиры. Однако если такой офис удачно расположен, имеет отдельный вход и автостоянку на несколько машин, качественно отремонтирован и оснащён дорогой мебелью и оргтехникой, он вполне может составить конкуренцию офису более высокого класса.

По мнению Оценщика, офисные здания относятся к сегменту – нежилые офисные помещения по представленной выше классификации к классу «С».

11.3 *Мониторинг цен земельных участков и коммерческой недвижимости*[6]

Мониторинг цен земельных участков выполнен Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан». Мониторинг составлен на основе анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, полученных из средств массовой информации, данных профессиональных участников рынка недвижимости, экспертов результатов аукционов и сделок, в т.ч. с государственным и муниципальным имуществом.

При определении диапазона цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости.

Таблица 11-6 - Мониторинг цен земельные участки по состоянию на 01.09.2020 г.

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны (административно – торговое назначение)	2 800 (мин. 1 000)*	8 500 (макс. 10 000)*	5 000
г.Набережные Челны (производственно-складское назначение)	160	600 (макс. 2 000)*	380
г.Набережные Челны (многоэтажная жилая застройка)	2 900	6 500	4 700
г.Набережные Челны (ИЖС)	500 (мин. 220)*	3 500 (макс. 6 700)*	2 000
г.Набережные Челны (СНТ, ДНТ)	60	600	300
Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск (административно – торговое назначение)	1 500 (мин. 950)*	7 500 (макс. 8 500)*	4 500
г.Нижнекамск (производственно-складское назначение)	150	700 (макс. 2500)*	380
г.Нижнекамск (производственно-складское назначение на территории промышленной зоны нефтехимического комплекса)	430	550 (макс. 2000)*	490

Таблица 11-7 Мониторинг цен коммерческой недвижимости по состоянию на 01.09.2020 г.

Наименование населенного пункта	Расположение	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые помещения, помещения общественного питания	Производственно-складские помещения
Набережные Челны	Центральная часть города	**30 – 60** (мин.14, макс. 130)*	**30 – 83** (мин.14, макс. 140)*	**12 – 20** (мин.7)*
	Районы массовой жилой застройки	**25 – 40** (мин.14, макс. 63)*	**19 – 45** (макс.75)*	**4 – 15** (мин.2,3, макс.25)*
	Промышленная зона	**15 — 25** (мин.8, макс.51)*	**16 – 25** (мин.6)*	**3 — 26** (мин. 1,0)*
Нижнекамск	Центральная часть города	**35 – 68** (мин. 18)*	**30 — 90** (мин. 13, макс. 150)*	**8 – 20**
	Районы массовой жилой застройки	**25 – 45** (мин.15, макс.67)*	**30 — 45** (мин.11, макс.60)*	**7 – 18** (мин.3,2, макс.26)*
	Промышленная зона	**20 – 29**	**24 – 30** (мин. 13)*	**3 – 13** (мин. 1,0)*

[6] Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2020г. (разработан НП «Союз оценщиков РТ»)

Таблица 11-8 Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости по состоянию на 01.09.2020 г.

Наименование населенного пункта	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
Набережные Челны	**200 – 750** (мин.150, макс. 1000)*	**400 – 1000** (мин. 200, макс. 2 000)*	**100 – 270** (макс.400)*
Нижнекамск	**250 – 700** (макс. 900)*	**300 – 800** (макс. 1600)*	**100 – 160** (макс. 260)*

11.4 *Рынок земельных участков и коммерческой недвижимости в зоне оцениваемых объектов на дату оценки*

Оценщиком, на основании изучения текущих предложений в сети интернет, был проведен анализ рыночных цен и арендных ставок объектов коммерческого назначения, расположенных в г. Набережные Челны и Нижнекамск.

Вся информация, представлена в таблицах ниже:

Таблица 11-9 Информация о ценах сделок/предложений из сегмента оцениваемого объекта - административно-офисные здания РТ, г. Набережные Челны, г.Нижнекамск

Наименования показателей		Объекты-аналоги		
		1	2	3
1.1	Место нахождения	г.Нижнекамск, ул.Сююмбике	г.Набережные Челны, тракт Мензелинский, 120 р-н Центральный	г. Набережные Челны, ул. Татарстан, 10 р-н Автозаводский
1.2	Физические и технические характеристики объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание. 1400м2. Земля собственность 1200м2. Черновая отделка-2этажа+цоколь со всеми коммуникациями. Площадь одного эт-468м2. Возможна аренда	Продам помещение свободного назначения под офис, или гостиница. Площадь земли 2000м2, помещение 800 кв.м, в собственности, на первом этаже банный комплекс две сауны один бассейн. Собственное газовая отопление. Торг только при встрече.	Продается нежилое здание с земельным участком по адресу: Набережные Челны, ул. Тататрстан, д. 10. Общая площадь - 3 675,4 кв.м., в том числе: - 1 этаж 1 248,2 кв.м. - 2 этаж 1 157,3 кв.м. - подвал 1 228,1 кв.м. Земельный участок - 5 413 кв.м. Ранее в здании размещался филиал университета управления ТИСБИ. Здание продается с НДС.
1.3	Вид отделки	черновая	простая	улучшенная
1.4	Вид права на зем. участок	собственность	собственность	собственность
1.5	Площадь земельного участка, кв.м.	1 200	800	5 413
1.6	Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность
1.7	Площадь строений, кв. м	1 400,0	2 000,0	3 675,4
1.9	Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет
1.10	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
1.11	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
1.12	Физическое состояние здания	кирпич	кирпич	кирпич
1.13	Дата продажи/ предложения	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021
1.14	Стоимость объекта, руб. с НДС	15 000 000	12 500 000	68 000 000
1.15	Стоимость 1 кв.м. объекта, руб. с НДС	10 714	6 250	18 501
1.16	Источник информации	https://tatarstan.move.ru/objects/respublika_tatarstan_gorod_nijnekamsk_nijnekamskiy_rayon_ul_syuyumbike_3946440/	https://multilisting.su/g-naberezhnye-chelny/sale-office/35142752-2000-0-m-12500000-rub-trakt-menzelinskiy-trakt	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3675.4_m_2081666543

Таблица 11-10 Информация о ценах сделок/предложений из сегмента оцениваемого объекта - офисные помещения, г. Нижнекамск

Наименования показателей		Объекты-аналоги		
		1	2	3
	Текст объявления	Первая линия. Отдельный вход. Парковка. Ремонт. Сигнализации. 140м2. Или сдам в аренду= 550 рублей за м2 Информация Продается ПСН площадью 140 кв.м. Республика Татарстан, цена 3 900 000 руб.	Продаётся помещение свободного назначения, этаж цоколь. В центре города, удобное расположение. В помещении проведены все коммуникации, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционер, выполнен качественный ремонт. Без залогов и обременений быстрый выход на сделку.	Продается помещение свободного назначения (в торговом ряду) в центре города 1 этаж - 453 кв.м. Цоколь - 367,8 кв.м. Витражные окна Отделка. Имеются торговые залы, склады, подсобные помещения, санузел Система видеонаблюдения. Пожарная сигнализация. Система вентиляции Кондиционирование. Дополнительное отопление. Отдельные входы на первый этаж и цоколь. Запасной выход. Земля а аренде Возможна продажа по частям: 1 этаж - 11 223 250 руб. Цоколь - 5 465 350 руб.
1.1	Место нахождения	г.Нижнекамск, пр-т Строителей, 25	г. Нижнекамск, пр-т Химиков, 50Б	г. Нижнекамск, ул. Юности, 14
1.2	Назначение	офис	свободного назначения	свободного назначения
1.3	Площадь помещения, кв. м	140	125,0	453,0
1.4	Этаж	1 этаж	цоколь	1 этаж
1.5	Отделка	Простая отделка	Улучшенная отделка	Частично требуется косметический ремонт
1.6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
1.7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Дата продажи	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021
1.9	Цена предложения, руб.	3 900 000	3 999 000	11 223 250
1.10	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	27 857	31 992	24 775
1.11	Источник информации	https://tatarstan.move.ru/objects/nijnekamsk_prospekt_stroiteley_d_25_6833175465/	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_184_m_1239218788	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_820.8_m_2042314618

Таблица 11-11 Информация о предложении из сегмента оцениваемого объекта - аренда офисных помещений, г. Набережные Челны

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
Текст объявления	Офисные помещения площадью - 20 кв.м, 10 кв.м ,41 кв.м, 26кв.м, 12 кв.м	Офисное помещение 25м², 42м², 50м², 64м², 100м². Звоните строго с 9-00 до 16-00. КРОМЕ ВЫХОДНЫХ По цене от250 руб/кв.м. здания класса В, предоставляется юридический адрес. * Офис предоставляется в прямую аренду, с предоплатой в 1 месяц. * Внутри кабинетная планировка, на полу плитка, тип окон - пластиковые , окна выходят на	Сдам в аренду офисные помещения класса А в центре города, доступ 24/7: 1-й этаж - 37 м2, 47 м2, 60 м2 (20 м2 + 40 м2); 3-й этаж - 36 м2, 72 м2, 70 м2 (20 м2 + 50 м2), 180 м2 (open space), 245 м2 (open space). ВОЗМОЖНА ПЕРЕПЛАНИРОВКА!!!!! Общая площадь помещений - более 1500 м2. Помещения с качественным, современным ремонтом, новейшими системами вентиляции и кондиционирования. Санузлы мужской и женский. Просторные холлы, абсолютная чистота. Высокие потолки, большие окна,	Сдаётся новое офисное помещение на первом этаже АБК 1 на Базе ПОДРЯД Имеются СКЛАДСКИЕ ТОРГОВЫЕ ВЫСТАВОЧНЫЕ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ , помещения под АВТОСЕРВИС , МОЙКУ .

Наименование показателей	Объект-аналог			
	1	2	3	4
		дорогу или во двор. * Центральное кондиционирование, вентиляция офиса - приточная, центральное отопление, пожарная сигнализация. * Доступ в здание свободный, круглосуточный. * Рядом несколько Транспортных Компаний. * Инфраструктура: кафе, столовая. * Парковка на 50 машиномест бесплатная. * Удобные подъездные пути, недалеко от трассы М-7, на территории Транспортной компании " Деловые Линии ", * На территории ведется круглосуточное видеонаблюдение, охрана ЧОП, стоянка для автомобилей.	много естественного света. Возможна перепланировка (зонирование) больших площадей по желанию долгосрочного арендатора. Вход в здание через пункт охраны по пропускам, современный лифт, основной и запасной лестничные марши. Высокоскоростной интернет (все операторы в здании), автономное отопление и водоснабжение, пожаротушение. Изолированные серверные с системами охлаждения (возможно размещение вашего оборудования). Имеется собственная столовая. Парковочные места в непосредственной близости от здания. Остальные этажи здания занимает собственник. Идеально подойдет под офис крупной компании.	Имеется круглосуточная охрана ; видеонаблюдение , Кафе общепит , 290 руб кВ метр
Место нахождения	г.Набережные Челны, Пролетарский пр., 5 р-н Центральный	г.Набережные Челны, Хлебный пр., 30 р-н Центральный	г.Набережные Челны, 23-й комплекс, 9 р-н Автозаводский	г.Набережные Челны, Старосармановская ул., 29А р-н Комсомольский
Назначение	офис	офис	офис	офис
Отделка	Отд-ка с исп-ем совр. мат-ов	Отд-ка с исп-ем совр. мат-ов	Отд-ка с исп-ем совр. мат-ов	Отд-ка с исп-ем совр. мат-ов
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Дата предложения	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021
Общая площадь, кв. м.	20,0	50,0	37 м2, 47 м2, 60 м2 (20 м2 + 40 м2)	15,0
Арендная ставка, руб./кв.м.	250	250	350	290
Источник информации	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_2101288228	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_741749735	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_ot_36_do_70_m2_i_ot_100_do_900_m2_1985357284	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_15_m_1951290098

Таблица 11-12 Информация о предложении из сегмента оцениваемого объекта - аренда нежилых помещений г. Нижнекамск

Наименование показателей	Объекты-аналоги					
	1	2	3	4	5	6
Описание объекта	Высокий пешеходный трафик. Чистое помещение. Остановка рядом. Вокруг жилые дома. Предыдущий арендатор "Находка" съехал из-за площади обьекта (ему нужна площадь больше). Трафик около 1000-1100 чеков в день. Звоните, торг	Сдается отдельно стоящее одноэтажное здание 2 линия Удобные подъездные пути Густонаселенный район Парковка Центральное отопление Под любой вид деятельности	Офисные помещения в аренду. Ул.Ахтубинская д.6А. Здание БТИ, Военкомата. Отдельный вход на 1этаж и на 2эт. От 100м2 До 700м2. От 350р. За м2.Ремонт офисный.	Сдам в аренду просторное офисное помещение в одноэтажном здании по адресу: РТ, гор. Нижнекамск, ул. Ахтубинская, д. 17А. Общая площадь 51,4 кв.м. Высокие потолки 2.90. м. Свой туалет. Удобные подъездные пути и выезды из города в сторону промышленной зоны. В непосредственной близости от офиса администрация города, мфц и другие госучреждения. Возможно иное назначение помещения. Стоимость 20 000 руб. в месяц плюс отдельно по счетчикам оплачивается электроэнергия и водоотведение.	Сдается в аренду помещение свободного назначения. Помещение имеет свой отдельный вход и выход на задний огороженный двор. Площадь помещения составляет 84 кв.м. Центральное отопление, вода, канализация, система сигнализации и система пожарной безопасности, имеется два санузла. Ранее в помещении располагалась пекарня. Фасад помещения выходит на пешеходную дорогу и улицу Гагарина. Рядом располагаются торговые точки. В пешем доступе остановка общественного транспорта. Подходит для ведения многих видов бизнеса торговля, производство пищевой продукции, офис !	Помещение под любой вид деятельности Рядом Остановка «Горсуд» Ремонт в хорошем состоянии. Есть Кухня, 2 санузла. Можем обеспечить офисной мебелью Две входные группы Место под Рекламу Цена 400 рублей за м2, коммунальные отдельно Помещение можно разделить на две половины, в этом случае цена будет 450 рублей за м2 Гарантийный платёж
Место нахождения	г.Нижнекамск, пр-т Химиков, 78Бс1	г.Нижнекамск, ул. Кайманова, 3Б	г.Нижнекамск, Ахтубинская, 6А	г.Нижнекамск, Ахтубинская, 17А	г.Нижнекамск, ул. Гагарина, 38А	г.Нижнекамск, ул.Студенческая, 10
Назначение	свободного назначения	свободного назначения	офис	офис	офис	офис
Отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Дата предложения	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021	Февраль 2021	Январь 2021	Январь 2021
Общая площадь, кв. м.	187,0	150,0	900,0	51,40	84,0	225,00
Арендная ставка, руб./кв.м.	321	333	350	389	400	400
Источник информации	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_187_m_2043800874	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_otdelno_stoyaschee_zdanie_150_m_2010441780	https://tatarstan.move.ru/objects/ofisnye_pomescheniya_v_arendu_5114743/	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_51.4_m_2018960941	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_84_m_2033051628	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_225_m_2038191930

Таблица 11-13 Информация о ценах сделок из сегмента оцениваемого объекта - земельные участки в г.Нижнекамск

Наименования показателей		Объект аналог		
		1	2	3
	Текст объявления	Продажа права аренды земельного участка в г.Нижнекамск, Татарстан. Площадь 33 617м2. (3.36 га). Планируемая застройка ТЦ по согласованному проекту-16 000м2. Желаемая стоимость объекта составляет 90 000 000 млн. рублей. Кадастровая стоимость 127 248 749руб. Перекресток Химиков пр-кт и Менделеево мкр. № 15. Кадастровый номер 16:53:040304:30. Зона Д-3. Срок аренды до 2057 года. Аренда за весь участок в год=3 455руб. Генпланом предусмотрены подъезды к зданию, тротуары для подхода к зданию, озеленение, открытая автопарковка на 370 машиномест включая 36 для инвалидов колясочников. участок земли промназначения, в черте города. Зона Д-3 «Зона обслуживания объектов, необходимых для обслуживания производственной и предпринимательской деятельности. ВРИ: Земли населенных пунктов. Для размещения крупного торгового комплекса.	В продаже Земельный участок на первой линии. Напротив автозаправки Лукойл. Участок 45х15 м. Кадастровый 16:53:040506:141. Вид разрешенного использования: сооружения и коммуникации автомобильного транспорта (АЗС, АГЗС, СТО, стоянки, гаражи, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий и сооружений общественного питания и предоставлении гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса, размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания)	Продаются 2 земельных участка - под торговый центр (бизнес-офисные помещения) и автосалон. Отличная проходимость, удобное расположение. Все коммуникации проведены (электричество, газ, вода, канализация). Участки находятся в собственности, не в аренде. На сегодняшний день имеются два потенциальных клиента на аренду. Рассматриваются варианты продажи участков, а также совместного партнёрства на строительство.
1.1	Место нахождения	г.Нижнекамск, на пер. ул. Химиков и пр. Менделеева	г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская	г.Нижнекамск, ул.Южная
1.2	Назначение	зона Д-3	коммерческая застройка	коммерческая застройка
1.3	Площадь участка, кв. м	33 617	700	3 000
1.4	Вид права	аренда на 49 лет	собственность	собственность
1.5	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет
1.6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
1.7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Дата продажи	Январь 2021	Сентябрь 2020	Ноябрь 2020
1.9	Цена предложения , руб.	90 000 000	3 500 000	12 000 000
1.10	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	2 677	5 000	4 000
1.11	Источник информации	https://tatarstan.move.ru/objects/nijnekamskiy_rayon_nijnekamsk_ulica_mendeleeva_d_23_2278882350/	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._promnaznacheniya_1907470825	https://multilisting.su/g-nizhnekamsk/sale-land-lot/34650080-3000-0-sot-12000000-rub

Таблица 11-14 Информация о ценах сделок из сегмента оцениваемого объекта - земельные участки под коммерческую застройку в г.Набережные Челны

Наименования показателей		Объект аналог			
		1	2	3	4
	Текст объявления	Продаётся право аренды на земельный участок в городе Набережные Челны в районе жилого комплекса "Солнечный парк" 46 мкрн., проспект Чулпан, также рассматривается совместное участие в проекте строительства торгового центра. Все разрешения есть и проект в том числе согласован. Окупаемость проекта 1 год. Земля в аренде на 51 год. Участок разработан. Электричество есть, напряжение сети 220 В + 380 В. Вода централизованная трасса рядом. Есть газ. К объекту идёт асфальтовая дорога.	Продам Земельный участок в аренде на 49 лет . Цена аренды 25000 в год , есть Гпзу, Эскизный проект, конструктивный проект, разрешение на строительство.Геодезия Геология	Продаётся земельный участок площадью 7,5 соток в районе жилого дома Усманова, д. 60 Назначение коммерческое В аренде на 49 лет Центр города Отличная локация для застройки	Продаю земельный участок промышленного назначения на 1-ой а/м дороге, напротив ТС "Лента", первая линия. Целевое назначение участка: для строительства автозаправочного комплекса с автомойкой.Преимущества участка:● 1- линия● Высокий автомобильный трафик● Коммуникации: газ находится перед участком, канализация перед участком, вода, электричество за участком● Есть прямой заезд к участку с 1-ой дорогиДокументы:✓□ Кадастровый номер: 16:52:100102:51✓□ Участок в собственности
1.1	Место нахождения	г. Набережные Челны, р-н Центральный, мкр. 13-й комплекс, просп. Чулман, 46	г. Набережные Челны, Автозаводский район	г. Набережные Челны, р-н Центральный, мкр. 43-й комплекс, ул. Шамиля Усманова, 60	г Набережные Челны, в районе пересечения улицы Машиностроительная (автодорога №1) и проспекта Автозаводский
1.2	Назначение	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка
1.3	Площадь участка, кв. м	1 460,0	3 700,0	769,0	2 500
1.4	Вид права	аренда на 51 год	аренда на 49 лет	аренда на 49 лет	собственность
1.5	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
1.6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Дата продажи	Январь 2021	Январь 2021	Февраль 2021	Декабрь 2020
1.9	Цена предложения, руб.	9 999 999	15 000 000	6 500 000	22 000 000
1.10	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	6 849	4 054	8 453	8 800
1.11	Источник информации	https://naberezhnye-chelny.cian.ru/sale/commercial/239029184/	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._promnaznacheniya_2010236309	https://realty.yandex.ru/offer/4064648523607727976/	https://onrealt.ru/naberezhnye-chelny/kypit-uchastok/29980346

Таблица 11-15 Информация о ценах сделок из сегмента оцениваемого объекта - земельные участки под объекты производственного назначения в г.Набережные Челны

Наименования показателей		Объект аналог		
		1	2	3
	Текст объявления	Продается земельный участок (в собственности) с железнодорожной веткой г. Набережные Челны, Промкомзона, Производственный проезд. Между КИП-Мастером и Полигоном КАМАЗ-Мастер 1. На участке ж/д тупик. 100 м. 2. Земельный участок состоит из трех частей (продается всё вместе) Кадастровые номера. 16:52:090106:272; 16:52:090106:257; 16:52:090106:168 3. Возможность подключения к инженерным сетям газ, вода, электричество (до подстанции 70 м.) 4. Прямой заезд с трассы М7 5. Удобный выезд в любом направлении промкомзоны,в любую часть города, на трассу. 6. Земельный участок промышленного и производственного назначения Земля под производство, склад, логистический центр, хаб, промышленная база, ангар. Торг уместен.	Земельный участок промышленного назначения для размещения промышленных объектов. Площадь: 26 507м2. (2,65га) Район Автопроизводства, НТЦ Камаза. Отличное место: В 300 метрах находится остановка общественного транспорта. Черта города. Первая линия по ул.Производственный проезд. Удобный заезд. Коммуникации проходят вдоль участка: газ (ГРП), водопровод, электричество. В СОБСТВЕННОСТИ, обременения отсутствуют	Продается земельный участок 1 га для размещения производственной базы Находится в Тукаевском р-не, п. Кама (Трасса Челны-Заинск-Альметьевск) - Удобные подъездные пути - Большой автомобильный трафик - Близко к городу - Рядом с авторынком Кама - Чистая продажа - Реальному покупателю торг
1.1	Место нахождения	г.Набережные Челны, Производственный пр.,р-н Центральный	г Набережные Челны,Производственный пр. р-н Центральный	Тукаевский р-н, п. Кама (Трасса Челны-Заинск-Альметьевск)
1.2	Назначение	под промышленные объекты	под промышленные объекты	под производственную базу
1.3	Площадь участка, кв. м	51 200	26 507	10 000
1.4	Вид права	собственность	собственность	аренда 49 лет
1.5	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет
1.6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
1.7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Дата продажи	Январь 2021	Январь 2021	Декабрь 2020
1.9	Цена предложения , руб.	30 000 000	15 000 000	3 500 000
1.10	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	586	566	350
1.11	Источник информации	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_5.12_ga_promnaznacheniya_1791394397	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_2.65_ga_promnaznacheniya_2056654735	https://realty.yandex.ru/offer/4064648523631676186/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item

11.5 *Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость коммерческой недвижимости*

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.

Таблица 11-16 - Элементы сравнения для недвижимости

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%.
	Состояние объекта	Корректировка на состояние объекта может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 20%
	Класс	Классификация объекта непосредственно влияет на стоимость, поскольку объекты разных классов обладают различными технико-эксплуатационными характеристиками. Объекты же в рамках одного класса, являются сопоставимыми по стоимости.
	Этаж расположения	Наиболее привлекательным этажом расположения для торгово-офисных объектов является первый. Помещения в подвале и на втором и выше этажах дешевле первых этажей на 15-30%.
	Отдельный вход с улицы	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
	Наличие/отсутствие отопления	Офисные и торговые объекты предполагают наличие людей в помещениях, поэтому данный фактор для них не рассматривается в силу того, что наличие отопления и других инженерных коммуникаций является обязательным условием данного вида недвижимости.
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

В сборнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под общей редакцией Лейфера Л.А., (Нижний Новгород. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2018 год) рассмотрены территориальные коэффициенты, характеризующие соотношение цен между различными типовыми зонами в городе:

Таблица 11-17- Корректировка на местоположение

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,88	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,63	0,62	0,65
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

Таблица 11-18- Корректировка на красную линию коммерческих зданий и помещений

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,66	0,84	**0,76**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,86	**0,81**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	**0,92**
	Б. Аренды:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,84	**0,79**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,89	**0,83**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	**0,94**

01.01.2021

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2383-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda

Коэффициент для определения стоимости отделки был определен на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости, НО Статриелт, на сайте https://statrielt.ru/, где приведены результаты исследования:

Таблица 11-19– Поправка на качество отделки комеерческой недвижимости

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	**0,90**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	**1,06**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,06	1,24	**1,14**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,02	1,17	**1,09**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2370-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор вляияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло- и шумоизоляционные характеристики.

Таблица 11-20– Поправка на конструктивные отличия зданий и помещений (материал стен)

№	Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Бескаркасные капитальные здания. Фундамент - сборный железобетонный, перекрытия и покрытия – сборные железобетонные или на стальных балках; стены – кирпичные или из легких блоков			**1,00**
2	Панельные капитальные здания. Фундамент, перекрытия, покрытия и стены – сборные железобетонные	0,98	1,05	**1,01**
3	Железобетонные каркасные и металлокаркасные большепролетные капитальные здания. Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия – железобетонные или стальные колонны и балки со связями жесткости, стены - легкобетонные, трехслойные утепленные или блочные облицованные	1,02	1,13	**1,07**
4	Быстровозводимые капитальные здания. Фундамент - ж/бетон, каркас – стальной профиль, стены и крыша – сэндвич-панели	0,76	1,05	**0,89**
5	Временные здания. Стены и покрытия – разборные (стальные, деревянные, пластиковые)	0,17	0,30	**0,23**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2376-na-klass-konstruktivnoj-sistemy-konstruktivnye-otlichiya-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda

Этаж расположения коммерческой недвижимости существенно влияет на её стоимость. По данным Ассоциации СтатРиелт отношение удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже, имеет следующие значения:

Таблица 11-21– Поправка на этаж расположения

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,85	**0,78**
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	**0,91**
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	**0,94**
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,99	**0,90**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,97	**0,86**
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	1,06	**0,96**
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,09	**1,03**
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,07	**0,99**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,94	**0,85**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,93	**0,83**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,86	**0,79**
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,87	**0,82**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,00	**0,95**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,98	**0,91**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,94	**0,87**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,99	1,08	**1,03**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,06	**0,99**
3.	**Складских и производственных помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,90	**0,87**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,79	0,92	**0,85**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,87	**0,81**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2378-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda

Если говорить о площади нежилых помещений, то в настоящее время на рынке присутствуют предложения с площадью от 10 кв.м. до 2000 кв.м. (и более), наиболее распространенное значение почти по всем зонам составляет около 100 - 200 кв.м.

Таблица 11-22 – Поправка на площадь

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	**1,00**	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	**1,00**	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	**1,00**	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	**1,00**	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	**1,00**	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	**1,00**	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	**1,00**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под общей редакцией Лейфера Л.А., (Нижний Новгород. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. 2018 год)

Таблица 11-23 – Поправка на площадь

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,638
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,25	0,616

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$Ks = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

01.01.2021

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку.

Корректировка на площадь = (S оц.об. / S аналога) К.торм.

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Не секрет, что сделки купли-продажи коммерческой недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». В настоящем Отчете в качестве значения корректировки на уторгование для коммерческой недвижимости, оценщик использовал данные, рассчитанные и опубликованные Ассоциацией СтатРиелт:

Таблица 11-24 - Поправка на торг

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,88	0,86

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda

Базовые элементы сравнения по ценообразующим факторам для земельных участков представлены в таблице ниже.

Таблица 11-25 - Элементы сравнения для земельных участков

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Особые условия продажи (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на разви-	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
	тие и т.п.)	
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Дата предложения	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако, при существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен.
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.
	Транспортная доступность	Данный фактор влияет на стоимость в случае существенного удаления объектов сравнения.
	Выход на первую линию	Выход на первую линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.
	Доступность посещения объекта	Стоимость коммерческой недвижимости, имеющей отдельный выход на улицу и свободный подъезд дороже таких же объектов, расположенных на огороженной/обособленной территории
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным («ставка выше среднерыночных данных»), так и отрицательным («ставка ниже среднерыночных данных»). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

Стоит отметить, что в настоящее время сделки купли-продажи земельных участков на праве аренды в Республике Татарстан крайне редки, ввиду того, что на рынке наблюдается острый дефицит подобных участков. Незначительную часть предложений (в среднем это 1-3 предложения ежеквартально) данных участков составляют земли на праве аренды от 3 до 5 лет. Состав передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость.

Таблица 11-26 – Корректировка на передаваемые права

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,89	**0,82**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,94	**0,90**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,75	0,95	**0,86**
4	Земли **сельскохозяйственного назначения**	0,63	0,83	**0,73**
5	Для других целей	0,60	0,98	**0,79**
	*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,80	0,93	**0,87**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,84	0,96	**0,91**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,33	0,53	**0,43**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2391-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda

Говоря о принципах ценообразования, надо отметить, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, удаленности от города, размера свободного земельного участка, наличия коммуникаций, категории земельного участка и перспективности его использования, загруженности трассы и т.д.

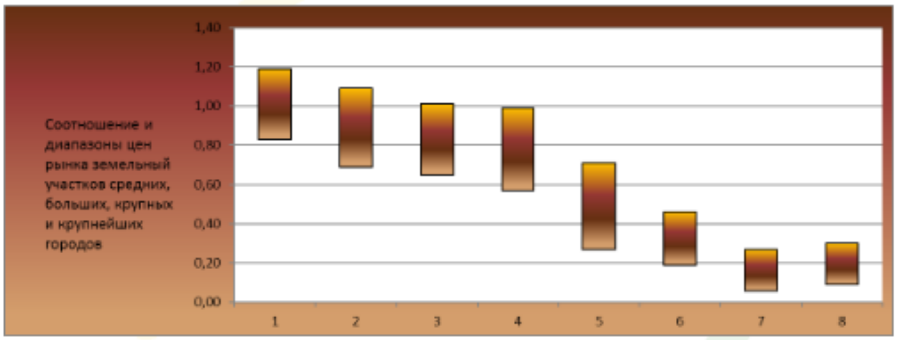
Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее расположения.

Таблица 11-27 – Корректировка на местоположение земельных участков

Ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,19	1,09	1,01	0,99	0,71	0,46	0,27	0,30
Среднее значение	**1,00**	**0,88**	**0,82**	**0,77**	**0,48**	**0,32**	**0,16**	**0,19**
нижняя граница	0,83	0,69	0,65	0,57	0,27	0,19	0,06	0,09



01.01.2021

1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

8. Зоны садоводства в черте города

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2394-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-01-2021-goda

Большое влияние на стоимость оказывает расположение объекта оценки относительно транспортных магистралей:

Таблица 11-28 Корректировка на красную линию

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Земли населенных пунктов** под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,70	0,87	**0,78**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,98	1,06	**1,02**
3	**Земли промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения)	0,84	0,97	**0,90**
4	**Сельскохозяйственного назначения** (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,71	0,96	**0,83**
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,78	0,99	**0,88**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2400-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda

Большие земельные массивы продаются, как правило, дешевле, поскольку включают не только земли, которые возможно использовать непосредственно под застройку, но и так называемые участки общего пользования, которые отводятся под инфраструктуру.

Таблица 11-29 – Коэффициент уменьшения/увеличения в зависимости от площади участка под офисно-торговую застройку

Земельные участки под офисно-торговую застройку (коммерческого назначения) в городах с численностью населения 500-1000 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	**1,00**	1,13	1,26	1,41	1,47
	0,1-0,5	0,88	**1,00**	1,11	1,24	1,30
	0,5-1,0	0,79	0,90	**1,00**	1,12	1,17
	1,0-0,3	0,71	0,81	0,89	**1,00**	1,05
	>3	0,68	0,77	0,85	0,95	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки, часть 2.под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород.

Таблица 11-30– Коэффициент уменьшения/увеличения в зависимости от площади участка под индустриальную застройку

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	**1,00**	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	**1,00**	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	**1,00**	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	**1,00**	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	**1,00**

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2018 Земельные участки, часть 2.под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку - «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению,

применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Таблица 11-31- Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,81	0,96	0,89	0,91	0,88	0,86
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,75	0,94	0,85	0,87	0,84	0,80
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,79	0,94	0,87	0,89	0,86	0,83

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda

Анализ ликвидности объекта

Инвесторы выбирают доходную недвижимость по двум основным критериям: хорошая доходность и высокая ликвидность. И если доходность позволяет заработать в процессе владения активом, то ликвидность определяет, насколько успешным будет выход из инвестиционного проекта.

Ликвидность — это характеристика активов, определяющая, насколько быстро они могут быть проданы по близкой к рыночной цене. Чем меньше времени требуется для продажи, тем выше ликвидность.

Количественной характеристикой является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по справедливой стоимости.

Справедливо и следующее правило: чем выше ликвидность, тем ниже доходность объекта. Большинство инвесторов предпочитают не высокодоходные, а высоколиквидные активы: последние можно быстрее превратить в «живые» деньги без убытков и длительного ожидания.

Недвижимость в рейтинге ликвидности активов

Самый ликвидный актив — это деньги, поскольку их можно быстрее всего обменять на другие активы, и наоборот: любые активы можно обменять на деньги.

Ликвидность активов (по убыванию):

1 Деньги
2 Ценные бумаги
3 Ценные металлы
4 Недвижимость
5 Предметы искусства

Второй по ликвидности класс активов — это ценные бумаги (государственные облигации, акции крупных компаний). Их высокая ликвидность объясняется относительно небольшими затратами на приобретение и тем, что купить и продать их можно в любое время и в сжатые сроки.

Недвижимость менее ликвидна по сравнению с деньгами, ценными бумагами и металлами, но более ликвидна, чем предметы искусства. Относительно низкая ликвидность недвижимости объясняется такими причинами:

- высокая стоимость: для входа на рынок недвижимости обычно требуется больше денег, чем для входа на рынок ценных бумаг или металлов;
- сложности в информационном продвижении на рынке: для продажи недвижимости требуется публиковать объявления и размещать рекламу;
- продолжительная процедура оформления сделок: процесс купли-продажи объектов недвижимости занимает месяцы;
- фиксированное местоположение;
- цена предложения часто ниже цены продажи, поскольку покупатели могут требовать у продавцов, желающих заключить сделку побыстрее, скидки;
- сложность оценки.

Факторы, влияющие на ликвидность недвижимости

При измерении ликвидности в расчёт принимаются:

- скорость заключения сделки и время, требующееся для её закрытия;
- расходы на заключение сделки (включая налоги на покупку и продажу, а также расходы на due diligence);
- неопределённость, связанная с возможностью продать или купить объект по цене не ниже, чем цена аналогичных объектов на рынке.

Также на ликвидность влияют разные факторы, среди которых — расположение объекта, динамика местного рынка и состояние недвижимости.

Основные факторы, повышающие ликвидность недвижимости

Местоположение	– близость к транспортным узлам, социальным учреждениям и объектам инфраструктуры; – низкий криминогенный уровень и хорошая репутация района; – низкая безработица; – хорошая экология (близость парков, отсутствие на близлежащей территории промышленных объектов).
Ситуация на рынке	– превышение спроса над предложением; – высокая активность и хорошая ёмкость рынка (чем больше объектов продаётся, тем ликвиднее рынок); – доступность (объекты эконом-класса более ликвидны, чем элитная недвижимость); – устойчивость к снижению цен (снижение стоимости уменьшает ликвидность).
Характеристики объекта	– небольшой возраст и малая степень износа объекта (новостройки и реновированные объекты продаются лучше старых зданий); – удобство объекта (хороший вид из окна, комфортная планировка, высокие потолки, этаж выше первого); – обустроенность территории (наличие парковки, детской площадки).
Прочие факторы	– информационное сопровождение: чем больше покупатели знают об объекте, тем быстрее его можно продать и тем выше ликвидность; – сроки проведения due diligence (например, для складов процесс может занимать 4 недели, для торговых центров – до 12 недель); – сопутствующие расходы на оформление сделки (чем больше расходы, тем ниже ликвидность); – сезон продажи (весной и осенью на рынке больше объектов, чем зимой и летом).

Ликвидность объекта также зависит от того, к какому типу недвижимости он относится. Например, по данным «Транио», квартиры на равновесном рынке держатся примерно две недели, коммерческие объекты — около трёх месяцев. В общем случае жилая недвижимость ликвиднее коммерческой, поскольку:

- требует меньшего объема финансовых, юридических и технических экспертиз по сравнению с коммерческими объектами, из-за чего, соответственно, тратится меньше денег и времени на оформление сделки;
- меньше зависит от колебаний в экономике страны или региона: жильё требуется людям даже в кризис;
- пользуется спросом у большего круга покупателей.

Ликвидность разных типов недвижимости (по убыванию):

1. Жильё
2. Стрит-ритейл в крупных городах
3. Офисы
4. Торговые центры, отели
5. Незавершённое строительство

В целом, чем крупнее и дороже объект, тем ниже его ликвидность. Так, отдельные квартиры легче продать, чем целый доходный дом, офисы продаются быстрее, чем офисные здания, а отдельно стоящие небольшие магазины — быстрее, чем торговые центры.

Из всех перечисленных типов недвижимости торговые центры и крупные отели являются менее ликвидными, поскольку такие объекты единичны, а время- и ресурсозатратная процедура due diligence повышает расходы на юридическое сопровождение сделки.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал [1]

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6	5	7	8
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	4	15	9	8	10	12
3	Земельные участки категории **промышленности,** транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	8	10	12
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	24	13	11	14	17

Рисунок 11-2 – Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2401-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2021-goda

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

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

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

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1], мес.	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	8	24	**15**	**15**	**16**	**20**
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	4	13	**8**	**9**	**9**	**10**
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	**9**	**10**	**10**	**12**
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	**9**	**8**	**10**	**12**
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	4	12	**7**	**7**	**8**	**9**
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	11	**6**	**6**	**7**	**8**
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	11	20	**15**	**9**	**16**	**20**
8	**Нефтебазы**	14	34	**23**	**18**	**25**	**30**
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	22	**12**	**12**	**13**	**16**
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	**10**	**9**	**11**	**13**
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	29	**17**	**14**	**19**	**22**
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	28	**18**	**17**	**20**	**23**
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	3	14	**8**	**10**	**9**	**10**
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	5	16	**10**	**10**	**11**	**13**
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	16	**10**	**10**	**11**	**13**
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	2	11	**6**	**8**	**7**	**8**
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	**8**	**8**	**9**	**10**
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	7	14	**10**	**6**	**11**	**13**
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	**7**	**6**	**8**	**9**
20	**Базы отдыха, санатории**	7	14	**10**	**6**	**11**	**13**
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	4	11	**7**	**6**	**8**	**9**
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	2	9	**5**	**6**	**5**	**7**
	Вспомогательные здания						
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			**по срокам зданий основного назначения**			

СтатРиелт 01.01.2021

Рисунок 11-3 – Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2387-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda

Как видно из расчетных данных, приведенных на рисунках выше, срок экспозиции земельных участков по состоянию на 01.01.2021г. составил: для участков населенных пунктов под размещение общественных зданий от 2 до 11 месяцев, средний срок экспозиции установился на уровне 6 мес.; для участков производственного назначения от 4 до 17 мес., среднее значение 9 мес.; срок экспозиции коммерческой недвижимости следующий: для производственных зданий и помещений от 8 до 24 месяцев, среднее значение 15 мес., для административных помещений и зданий от 3 до 14 месяцев, среднее – 8 мес.

Согласно Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ, предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 11-32 Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации[7]

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Вывод:

Экономика России продолжает функционировать в условиях кризиса, и потому на рынке недвижимости также сохраняется весьма напряженная ситуация. На фоне сложных политических событий, колебаний курсов валют и некоторого экономического спада большинство игроков на рынке недвижимости Татарстана заняли осторожную, выжидательную позицию, основная ценовая политика большинства игроков на рынке недвижимости – сокращение издержек.

На основании анализа цен предложений на коммерческую недвижимость можно сделать вывод, что:

- Здания административно-офисного назначения с земельным участком, расположенные в городах Набережные Челны и Нижнекамск предлагаются по ценам 6250 - 18501 руб./кв.м. Средняя стоимость составила 11822 руб./кв.м.
- Арендные ставки на офисные помещения в черте города Набережные Челны находятся в диапазоне 250 - 350 руб./кв.м., средняя арендная ставка составляет 285 руб./кв.м.
- Арендные ставки на офисные помещения и помещения свободного назначения в черте города Нижнекамск находятся в диапазоне 321 - 400 руб./кв.м., средняя арендная ставка составляет 366 руб./кв.м.
- Земельные участки под коммерческое строительство в селитебной зоне города Набережные Челны предлагаются по ценам в диапазоне 4054 - 8800 руб./кв.м. Средняя стоимость на уровне 7039 руб./кв.м.
- Земельные участки в производственных зонах под производственно-складские цели в городе Набережные Челны реализуются по ценам 350 - 586 руб./кв.м. Средняя цена составила 501 руб./кв.м.
- Земельные участки под коммерческое строительство в городе Нижнекамск предлагаются в диапазоне 2677 - 5000 руб./кв.м. Средняя стоимость установилась на уровне 3892 руб./кв.м.

Ликвидность оцениваемых объектов в условиях сложившей экономической ситуации характеризуется как ниже средней и низкая.

[7] http://www.ocenchik.ru/docs/268.htm

12 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Общие положения

При определении ***стоимости объекта оценки*** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

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

К объектам оценки относятся:

отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования, обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Как правило, эта дата совпадает с последним днем личного осмотра оценщиком объекта оценки.

Цена объекта оценки – это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Термины и определения, используемые в заключении

Недвижимое имущество

Земельный участок — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Заказчик (клиент) — лицо, по заказу которого производится работа по оценке.

Здания — один из видов сооружений. Входят в состав недвижимости.

Износ *(обесценение)* — потеря стоимости недвижимости под действием различных причин, среди которых выделяют физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Капитализация — преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

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

К ***недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)*** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Права на недвижимость — имущественные права, связанные с пользованием, владением и распоряжением недвижимостью.

Право собственности — право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)

Предпринимательская прибыль (прибыль инвестора) — это затраты застройщика на получение средств на строительство (плата за кредит), или же это доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией проекта. Значение процента за кредит зависит от величины полной восстановительной стоимости.

Рыночная арендная плата — расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в независимой коммерческой сделке на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Собственник — физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании ***право собственности.***

Согласование — получение итоговой оценки стоимости на основании результатов, полученных с помощью разных подходов.

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

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

Юридическое описание недвижимости — описание участка и объекта недвижимости, по которому они могут быть однозначно идентифицированы, приемлемое для судебного разбирательства.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

13 ПРОЦЕДУРА И МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

I. Сбор информации об объекте оценки:

- инспектирование объекта оценки;
- ознакомление с финансовой, бухгалтерской, технической, эксплуатационной, юридической, и другой документацией на объект оценки;
- беседа с руководителями и другими должностными лицами предприятия Заказчика;
- проведение в случае необходимости специальных экспертиз (технической, правовой, экологической, искусствоведческой и др.) с привлечением специалистов;

II. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки:

- сбор информации о сопоставимых объектах (по Республике, городу, району);
- подбор и инспектирование сравнимых объектов;
- сбор экономических данных и рыночных показателей;
- проверка собранной информации;

III. Использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объектов.

- проведение расчётов, анализа, исследований;
- работа экспертов-оценщиков по определению стоимости объекта оценки;
- согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;

IV. Составление развёрнутого письменного отчета.

МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В соответствии со Стандартами оценки при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости должны быть использованы следующие подходы:

- ♦ затратный подход;
- ♦ подход сопоставимых продаж;
- ♦ доходный подход.

Применение каждого из подходов дает соответствующую величину стоимости. Оценщик вправе самостоятельно определить в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность рыночной информации, доступной для использования того или иного метода.

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

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

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

Затратный подход 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.

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии с Методическими рекомендациями, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р, по определению рыночной стоимости земельных участков при расчете стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка элементы затратного подхода используются в методах остатка и выделения. В этих же рекомендациях указывается, что в случае применения иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать данный метод. К таким методам относятся оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство и замещение инфраструктуры, а также оценка земель по условиям инвестиционных контрактов.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой. Данный подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или плодородию участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Исходя из обычаев делового оборота, в качестве единицы сравнения для сравнительного подхода на практике при оценке земельных участков обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) единицы площади (1 м^2, 1 сот.) сопоставимых объектов недвижимости - для земель поселений и земель индивидуальной жилой застройки (Оценщиком в данном отчете принят показатель 1 м^2).

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - 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.

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.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Доходный подход включает три метода: капитализации дохода (земельной ренты), остатка (техника остатка дохода для земельного участка) и предполагаемого использования.

ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ОПИСАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАСТОЯЩЕЙ ОЦЕНКИ

Руководствуясь п.11 ФСО №1, который гласит: "Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, затратный и доходный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации», Оценщик пришел к выводу, что при определении справедливой стоимости объектов капитального строительства применимы три описанных подхода. Исключение составляют здания, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, и здания трансформаторных подстанций – для их оценки применялся только затратный подход, поскольку на рынке отстутвуют предложения о продаже и сдаче в аренду зданий, подобных оцениваемым. Для оценки земельных участков, применим сравнительный подход, поскольку в условиях развитого рынка, дает наиболее достоверные результаты.

14 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТАСПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

При оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат принято придерживаться следующей последовательности действий (стадий):

1) *оценивается стоимость права на земельный участок;*

2) *рассчитывается полная восстановительная стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;*

3) *производится расчёт совокупного износа объекта недвижимости;*

4) *вычитается совокупный износ из издержек на воспроизводство или замещение имеющегося объекта недвижимости с целью получения итоговой стоимости воспроизводства или итоговой стоимости замещения;*

5) *расчет итоговой стоимости объекта путем сложения итоговой стоимости воспроизводства (замещения) и стоимости земельного участка.*

В данном отчете, в соответствии с заявлением заказчика, стоимость зданий определяется без учета стоимости земельного участка под ними.

Для расчёта полной восстановительной стоимости объекта недвижимости применяются следующие методы:

- *количественный;*
- *метод разбивки по компонентам и варианты этого метода (метод субподряда, разбивка по профилю работ, выделение затрат);*
- *метод сравнительной единицы.*

Первые два метода предполагают составление сводных, объектных и (или) локальных смет на объект оценки по текущим прямым расценкам на строительные материалы и строительно-монтажные работы.

При наличии на оцениваемый объект проектно-сметной и технической документации расчёт полной стоимости воспроизводства (замещения) производится на основе системы индексов цен на конечную строительную продукцию и укрупнённые виды строительных работ на дату оценки.

При использовании метода сравнительной единицы расчёт полной стоимости воспроизводства (замещения) обычно производится:

– на основе сравнения оцениваемого объекта с подобранными сопоставимыми объектами недвижимости, на которые имеется проектно-сметная и техническая документация;

– по сборникам укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ, УПВС и пр.

Сопоставимые объекты выбираются по критерию значительной степени соответствия их технических характеристик оцениваемому объекту недвижимости.

За основу сравнения сопоставимых объектов, как правило, принимается показатель стоимости единицы строительного объёма (1м3) объекта недвижимости.

При отсутствии на оцениваемый объект проектно-сметной и технической документации расчёт полной стоимости воспроизводства (замещения) производится с использованием метода сравнительной единицы.

Для расчёта полной восстановительной стоимости объекта недвижимости применяются следующие методы:

- *количественный;*
- *метод разбивки по компонентам и варианты этого метода (метод субподряда, разбивка по профилю работ, выделение затрат);*

- *метод сравнительной единицы.*

Первые два метода предполагают составление сводных, объектных и (или) локальных смет на объект оценки по текущим прямым расценкам на строительные материалы и строительно-монтажные работы.

При наличии на оцениваемый объект проектно-сметной и технической документации расчёт полной стоимости воспроизводства (замещения) производится на основе системы индексов цен на конечную строительную продукцию и укрупнённые виды строительных работ на дату оценки.

При использовании метода сравнительной единицы расчёт полной стоимости воспроизводства (замещения) обычно производится:

– на основе сравнения оцениваемого объекта с подобранными сопоставимыми объектами недвижимости, на которые имеется проектно-сметная и техническая документация;

– по сборникам укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ, УПВС и пр.

Сопоставимые объекты выбираются по критерию значительной степени соответствия их технических характеристик оцениваемому объекту недвижимости.

За основу сравнения сопоставимых объектов, как правило, принимается показатель стоимости единицы строительного объёма (1м3) объекта недвижимости.

При отсутствии на оцениваемый объект проектно-сметной и технической документации расчёт полной стоимости воспроизводства (замещения) производится с использованием метода сравнительной единицы.

Расчёт полной восстановительной стоимости зданий производился с использованием сборников УПВС.

При использовании УПВС полная стоимость воспроизводства (замещения) рассматриваемого объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

ПВС = УС_69 х ОБ х И_69-84 х И_84-91 х И_91-ДО х Пп х НДС, **(1)**

где:

УС_69 - стоимость строительства на единицу строительного объёма в ценах 1969г. (базисный стоимостной показатель);

ОБ - строительный объём в м3;

И_69-84 - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1969г. в цены 1984г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11.05.83г. с учетом территориального коэффициента;

И_84-91 - индексы пересчёта стоимости строительства соответственно из цен 1984г. в цены 1991г., принимается в соответствии с Постановлением Госстроя СССР № 14-Д от 12.09.90г.;

И_91-ДО - индекс пересчёта стоимости строительства из цен 1991г. в цены на дату оценки (Письмо Минрегиона России «Индексы изменения сметной стоимости СМР» №1289-СК/08 от 20.01.2010г. на I квартал 2010г.; Письмо Минстроя России №3291-ИФ/09 от 30.01.2021г. о рекомендуемой величине индексов изменения сметной стоимости строительства в IV квартале 2020г.)

Пп – прибыль предпринимателя.

Дифференцированный коэффициент перехода из цен 1969 г. в цены на дату оценки составил:

Для зданий АБК 126,15, где И_69-84 равен 1,16*1,03, И_84-91 равен 0,97*1,55, И_91-ДО равен 70,23 = 49,46*(7/4,93).

Для производственных зданий 136,61, где И_69-84 равен 1,16*1,03, И_84-91 равен 0,97*1,55, И_91-ДО равен 76,05 = 49,46*(7,58/4,93).

Здания, объемы которых превышают максимальное по аналогам на 20 куб. м и более оцениваются раздельно, та часть, которая равна максимальному объему, указанному в таб-

лице, умножается на стоимость 1 куб. м, принятую по этой таблице, остальная часть объема, превышающая максимальный, переоценивается по той же стоимости 1 куб. м с применением К = 0,95, согласно «Общей части к сборникам УПВС».

В этом случае при отсутствии у пристроенного здания четвертой стены в месте примыкания к другому зданию восстановительная стоимость такой пристройки уменьшается. Определение восстановительной стоимости пристройки производится по следующей формуле:

Вп = Ву Оп (1 - Усф x lст / Пст). (2)

где Вп - восстановительная стоимость пристроенного здания;

Ву - восстановительная стоимость единицы измерения (1 м3) данного типа здания (пристройки);

Оп - объем пристройки;

Усф — удельный вес стен и фундамента, приведенный в соответствующем сборнике (для пристройки);

lст — длина стены (участка стены) основного здания, к которому примыкает пристройка;

Пст - полный периметр стен пристройки (включая стену основного здания).

Значения прибыли предпринимателя приведены на рисунке 14.1-1:

Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

- отношение прибыли, полученной в результате продажи вновь построенного объекта, к вложенным в строительство этого объекта средствам (без учета затрат на приобретение земельного участка) - прибыль инвестора (девелопера, застройщика, предпринимателя). Прибыль инвестора не включает прибыль подрядной или генподрядной организации, выполнявшей строительство.

Отражает ожидаемую инвесторами экономическую эффективность капитальных вложений в строительство различных видов объектов недвижимости.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,03	0,05	**0,04**
2	Торговые помещения и здания	0,03	0,05	**0,04**
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,02	0,04	**0,03**
4	Складские помещения и здания	0,03	0,07	**0,05**
5	Производственные помещения и здания	0,02	0,06	**0,04**
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,04	0,12	**0,07**

Рисунок 14.1-1 Скриншот: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2373-pribylnost-investitsij-v-novoe-stroitelstvo-ob-ektov-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda

Согласно рисунку 14-1-1 прибыль предпринимателя при вложении средств в строительство офисных объектов составляет 3%, для производственных объектов - 4%; для складских – 5%.

Определение совокупного износа

В практике оценки применяется несколько методов определения совокупного износа объектов недвижимости:

- метод экономической жизни;
- модифицированный метод экономической жизни;
- метод сравнения продаж;
- метод разбиения.

В данной оценке для расчета совокупного износа объектов недвижимости применяется метод разбиения.

Метод разбиения предполагает разделение износа на три составляющие:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний износ.

Под физическим износом здания следует понимать утрату им первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических факторов.

Физический износ объектов недвижимости представляет собой отложенный ремонт и оценивается экспертным методом с использованием "Правил оценки износа зданий" ВСН-53-86 (р) Госгражданстроя. Согласно п.1.2 "Общих положений" ВСН-53-86 (р): "Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых сметных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости". Согласно Правилам, износ здания равен сумме износов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общей восстановительной стоимости здания.

Функциональный износ вызывается несоответствием объемно-планировочных или конструктивных решений сооружения существующим стандартам.

Внешний износ – утрата объектом своих потребительских качеств в связи с изменением его окружения. Внешний экономический износ, возникает вследствие воздействия разнообразных факторов, в число которых можно отнести изменение законодательства и правительственной политики, изменение транспортных систем, занятости населения, создание новых промышленных зон, изменение ландшафта и так далее. Расчет внешнего износа осуществляется в том случае, если из официальных источников известно о перспективах изменений внешнего окружения объекта оценки.

В нашем случае отсутствуют признаки функционального и внешнего износа.

Расчет физического износа объектов недвижимости приведен в таблице 9.4.

Расчёт затрат на воспроизводство объектов недвижимости представлен в табл.14.1-1.

Таблица 14.1-1 Расчет стоимости с использованием затратного подхода

№ п/п	Наименование	Кол-во ед.изм. М3, М2 (для встроенных помещений)	Цена 1м3 (п/м,м2,шт) в ценах 1969г в руб.	№№ сб., таб.	Дифф. коэффициент из цен 1969г. в цены на дату оценки (без НДС)	Поправ. коэфф. на соотв тех хар-кам аналога	Прибыль предпринимателя	Полная восстан. стоимость в ценах на дату оценки, руб.	Физический износ (табл.9.4) %	Сумма износа, руб.	Затраты на воспроизводство объекта оценки с учетом износа, руб.
	Здания										
	Набережночелнинский-21										
1	Административно-бытовой корпус, 9-этажный, общ.пл. 6398,8 кв.м., инв.№ 429-А, лит.А, г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад. №16:52:030206:559)	21 344			126,15		1,030	77 867 900	45,1	35 118 423	42 749 477
-	часть 1	15 000	28,50	сб.№28, таб.93	126,15	1,00	1,030	55 549 125			
-	часть 2	6 344	27,08	сб.№28, таб.93	126,15	1,00	1,030	22 318 775			
2	Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общ.пл. 41,4 кв.м., инв.№ 429-Б, лит.Б, г. Н.Челны, пос.ЗЯБ (кад.№16:52:030206:552)	224	28,00	сб.№18, таб.17	126,15	0,98	1,040	807 443	44,4	358 406	449 037
	База Мебельсервис										
3	Нежилое строение- АБК, 3-этажный, общ.пл. 6810,8 кв.м., инв.№ 1919-А,А6, лит.А-А6., г. Н.Челны, р-н БСИ (кад. №16:52:080101:148)	72 161						55 561 101		36 671 928	18 889 173
-	здание АБК (лит. А)	5 741	16,00	сб.№18, таб.42	126,15	0,71	1,030	8 474 406	65,8	5 574 011	2 900 395
-	задние цеха (лит. А1), пристрой к цеху (лит. А2)	62 787	5,70	сб.№7, таб.18	136,61	0,82	1,040	41 693 353	66,2	27 609 135	14 084 218
-	склад готовой продукции (лит. А3)	1 877	17,60	сб.№18, таб.24	136,61	0,74	1,030	3 428 356	64,2	2 199 959	1 228 397
-	здание компрессорной (лит. А4)	347	19,20	сб.№18, таб.14	136,61	0,70	1,040	658 618	66,3	436 501	222 117
-	склад помещ.(лит. А5)	214	21,30	сб.№18, таб.24	136,61	0,74	1,030	473 714	64,2	303 980	169 734
-	склад (лит. А6)	1 195	5,80	сб.№20, таб.175	136,61	0,85	1,030	832 653	65,9	548 342	284 311

№ п/п	Наименование	Кол-во ед.изм. М3, М2 (для встроенных помещений)	Цена 1м3 (п/м,м2,шт) в ценах 1969г в руб.	№№ сб., таб.	Дифф. коэффициент из цен 1969г. в цены на дату оценки (без НДС)	Поправ. коэфф. на соотв тех хар-кам аналога	Прибыль предпринимателя	Полная восстан. стоимость в ценах на дату оценки, руб.	Физический износ (табл.9.4) %	Сумма износа, руб.	Затраты на воспроизводство объекта оценки с учетом износа, руб.
4	Нежилое здание-гараж, 1-этажный, общ.пл. 1812 кв.м., инв.№ 1919-З,З/1-З/3, лит.З,З/1-З/3, г. Н.Челны, БСИ (кад. №16:52:080401:105)	12 976	9,50	сб.№19, таб.69	136,61	0,76	1,030	13 182 212	64,1	8 455 695	4 726 517
5	Нежилое здание-проходная, 1-этажный, общ.пл. 77 кв.м., инв.№ 1919-Ж, лит.Ж., г. Н.Челны, БСИ (кад. №16:52:080401:103)	381	20,70	сб.№18, таб.56	126,15	0,71	1,030	727 603	69,3	504 198	223 405
	г. Нижнекамск										
6	Нежилое здание - трансформаторная подстанция (лит. Г2), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6 (кад. №16:53:040202:1045)	193	25,70	сб.№18, таб.18	136,61	1,00	1,040	705 191	45,2	318 394	386 797
7	Нежилое помещение (АБК лит. А), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, кв. 1 Н (кад. №16:53:040202:222)	2 023	27,00	сб.№18, таб.36	126,15	1,00	1,030	7 096 502	29,3	2 075 727	5 020 775
8	Нежилое помещение (АБК лит. А, А1), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975)	9 438	25,30	сб.№18, таб.36	126,15	1,00	1,030	31 027 993	29,9	9 261 856	21 766 137
	ИТОГО:										**94 211 319**

Оценка земельных участков с использованием метода сопоставимых продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. выбор основных факторов стоимости земельного участка;
2. определение цен продаж земельных участков — аналогов;
3. определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
4. определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
5. корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
6. обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом. Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

В представленном отчете оценка методом сравнения продаж является наиболее объективной, ввиду того, что имеется достаточно сопоставимой информации по ценам предложения.

Подбор объектов-аналогов для проведения анализа попарных сравнений проводился не только с учётом сходства физических характеристик, местоположения, времени продажи, условий продажи, условий финансирования и состава имущественных прав, доступные коммуникации, но и с учётом возможного использования.

Для упрощения расчетов, объекты были объединены в группы по техническим характеристикам и местоположению.

Стоимости предложения по земельным участкам с подобным целевым использованием были размещены на сайтах http://www.avito.ru/, https://tatarstan.move.ru, https://naberezhnye-chelny.cian.ru, https://multilisting.su, https://realty.yandex.ru, https://onrealt.ru.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом. В процессе корректировки Оценщик вносил следующие виды поправок:

- на передаваемые права;
- на условия финансирования;
- на условия продажи;
- на дату продажи;
- на местоположение;
- на красную линию;
- на назначение участка;
- на площадь;
- на благоустройство и дорожную инфраструктуру;
- на торг.

Все поправки вносились в относительном выражении в цену предложения объекта-аналога, полученного на основе результата предыдущей корректировки.

Корректировка на передаваемые права равна единице для сопоставимых объектов, по которым передаются права собственности, как и на оцениваемые участки. Для объектов-аналогов, находящихся на правах долгосрочной аренды поправка составила 1,22 (=1/0,82) (согласно таблицы 11-26).

Корректировка на условия финансирования и на условия продажи.

В современной экономике существует ряд способов финансирования сделок с недвижимостью, основной альтернативой единовременному выкупу за полную стоимость с оплатой денежными средствами, служат различные способы привлечения кредитных ресурсов, а также покупка в рассрочку. В данном случае нами рассматривается возможность единовременной продажи, а также условия выставления объектов на продажу, учитывают именно единовременные условия финансирования. Поэтому корректировка на условия финансирования равна 1.

Условия продажи объектов аналогов и объекта оценки рыночные, когда объекты могут быть отчуждены 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. Поэтому корректировка на условия продажи равна 1.

Поправка на дату продажи равна 1, поскольку согласно данным, приведенным в анализе рынка (рис.11-2), средний срок экспозиции земельных участков для размещения объектов коммерческого назначения установился на уровне 6 мес., для земель под производство – 9 мес. Дата продажи/предложения объектов-аналогов отличается от даты оценки не больше этих значений.

Поправка на месторасположение. Для всех участоков в г.Нижнекамск и участка в г.Набережный Челны с кад.№16:52:080401:5 зоны местоположения объектов-аналогов соответствуют зонам расположения объектов оценки, следовательно, поправка равна 1. Участок в г.Набережный Челны с кад.№16:52:030206:3 расположен в смешанной зоне производственно-складской и жилой застройки города, так же как объекты-аналоги 2 и 4, корректировка для них равна 1. Аналоги 1 и 3 расположены в спальных районах города корректировка для них составит 0,667 (=0,32/0,48). Зоны месторасположения и корректировки определялись согласно данным табл.11-27.

Корректировка на назначение участка. Объекты-аналоги по своему назначению схожи с объектами оценки, поэтому данная поправка равна 1.

Корректировка на площадь. Данная поправка рассчитывается на основе данных, представленных в таблицах 11-29 (для участокв под офисную застройку) и 11-30 (для участокв под производственную застройку).

Корректировка на красную линию. Корректировка определялась согласно данным табл.11-28 и составила 0,78 для земельных участков, расположенных на первой линии относительно участков, расположенных внутриквартально.

Корректировка на торг. Согласно данным, представленным в анализе рынка (табл.11-31 Отчета), поправка на торг при реализации земельных участков населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные объекты) застройки составила 0,93.

После расчета поправки производится расчет стоимости 1 кв.м., путем умножения стоимости 1 кв.м. аналога земельного участка на величину полученной поправки.

Итоговая стоимость объектов, полученная с помощью сравнительного подхода, была определена как среднеарифметическая, поскольку ни один из аналогов не имеет существенного преимущества по схожести характеристик перед другими аналогами.

Данные о сравниваемых объектах и расчет стоимости объекта оценки представлены в табл.14.1-2-14.1-6.

Таблица 14.1-2 Расчет стоимости земельных участков в г.Нижнекамск кад.№16:53:040506:76, кад.№16:53:040506:77, кад.№16:53:040506:34 с использованием сравнительного подхода

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог		
		Земельный участок	1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	г.Нижнекамск	г.Нижнекамск, на пер. ул. Химиков и пр. Менделеева	г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская	г.Нижнекамск, ул.Южная
1.2	Назначение	рынки; для эксплуатации административного здания	зона Д-3	коммерческая застройка	коммерческая застройка
1.3	Площадь участка, кв.м.	130; 725; 695	33 617	700	3 000
1.4	Вид права	собственность	аренда на 49 лет	собственность	собственность
1.5	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
1.6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Дата продажи	Февраль 2021	Январь 2021	Сентябрь 2020	Ноябрь 2020
1.9	Цена предложения, руб.		90 000 000	3 500 000	12 000 000
1.10	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	2 677	5 000	4 000
1.11	Источник информации	X	https://tatarstan.move.ru/objects/nijnekamskiy_rayon_nijnekamsk_ulica_mendeleeva_d_23_2278882350/	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._promnaznacheniya_1907470825	https://multilisting.su/g-nizhnekamsk/sale-land-lot/34650080-3000-0-sot-12000000-rub
2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	X	1,220	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.2.	На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.3.	На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.4.	На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.5.	На месторасположение	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.6.	На назначение участка	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог		
		Земельный участок	1	2	3
2.7.	На площадь	X	1,47	1,00	1,13
	Скорректированная цена	X	4799	5000	4520
2.8.	На торг	X	0,930	0,930	0,930
	Скорректированная цена	X	4463	4650	4204
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	4 439		

Таблица 14.1-3 Расчет стоимости земельных участков в г.Нижнекамск кад.№16:53:040506:75, кад.№16:53:040506:35 с использованием сравнительного подхода

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог		
		Земельный участок	1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	г.Нижнекамск	г.Нижнекамск, на пер. ул. Химиков и пр. Менделеева	г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская	г.Нижнекамск, ул.Южная
1.2	Назначение	рынки; для эксплуатации административного здания	зона Д-3	коммерческая застройка	коммерческая застройка
1.3	Площадь участка, кв.м.	4146; 2962	33 617	700	3 000
1.4	Вид права	собственность	аренда на 49 лет	собственность	собственность
1.5	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
1.6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Дата продажи	Февраль 2021	Январь 2021	Сентябрь 2020	Ноябрь 2020
1.9	Цена предложения, руб.		90 000 000	3 500 000	12 000 000
1.10	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	2 677	5 000	4 000
1.11	Источник информации	X	https://tatarstan.move.ru/objects/nijnekamskiy_rayon_nijnekamsk_ulica_mendeleeva_d_23_2278882350/	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._promnaznacheniya_1907470825	https://multilisting.su/g-nizhnekamsk/sale-land-lot/34650080-3000-0-sot-12000000-rub
2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	X	1,220	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог		
		Земельный участок	1	2	3
2.2.	На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.3.	На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.4.	На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.5.	На месторасположение	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.6.	На назначение участка	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.7.	На площадь	X	1,30	0,88	1,00
	Скорректированная цена	X	4244	4400	4000
2.8.	На торг	X	0,930	0,930	0,930
	Скорректированная цена	X	3947	4092	3720
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	3 920		

Таблица 14.1-4 Расчет стоимости земельного участка в г.Нижнекамск кад.№16:53:040202:1154 с использованием сравнительного подхода

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог		
		Земельный участок	1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	г.Нижнекамск, ул.Студенческая	г.Нижнекамск, на пер. ул. Химиков и пр. Менделеева	г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская	г.Нижнекамск, ул.Южная
1.2	Назначение	для размещения автостоянки	зона Д-3	коммерческая застройка	коммерческая застройка
1.3	Площадь участка, кв.м.	10 135	33 617	700	3 000
1.4	Вид права	собственность	аренда на 49 лет	собственность	собственность
1.5	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
1.6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог		
		Земельный участок	1	2	3
1.8	Дата продажи	Февраль 2021	Январь 2021	Сентябрь 2020	Ноябрь 2020
1.9	Цена предложения, руб.		90 000 000	3 500 000	12 000 000
1.10	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	2 677	5 000	4 000
1.11	Источник информации	X	https://tatarstan.move.ru/objects/nijnekamskiy_rayon_nijnekamsk_ulica_mendeleeva_d_23_2278882350/	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._promnaznacheniya_1907470825	https://multilisting.su/g-nizhnekamsk/sale-land-lot/34650080-3000-0-sot-12000000-rub
2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	X	1,220	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.2.	На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.3.	На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.4.	На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.5.	На месторасположение	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.6.	На назначение участка	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	3265	5000	4000
2.7.	На площадь	X	1,05	0,71	0,81
	Скорректированная цена	X	3428	3550	3240
2.8.	На торг	X	0,930	0,930	0,930
	Скорректированная цена	X	3188	3302	3013
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	3 168		

Таблица 14.1-5 Расчет стоимости земельного участка в г.Наб. Челны кад.№16:52:030206:3 с использованием сравнительного подхода

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог			
		Земельный участок	1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и аналогов						
1.1	Место нахождения	г.Набережные Челны	г. Набережные Челны, р-н Центральный, мкр. 13-й комплекс, просп. Чулман, 46	г. Набережные Челны, Автозаводский район	г. Набережные Челны, р-н Центральный, мкр. 43-й комплекс, ул. Шамиля Усманова, 60	г Набережные Челны, в районе пересечения улицы Машиностроительная (автодорога №1) и проспекта Автозаводский
-	Расположение относительно красной линии	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	внутриквартально	1 линия
-	Зона расположения (согласно табл.11-27 Отчета)	смешанная застройка (6)	спальный р-н (5)	смешанная застройка (6)	спальный р-н (5)	смешанная застройка (6)
1.2	Назначение	под инженерный корпус	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка	коммерческая застройка
1.3	Площадь участка, кв. м	5 780,00	1 460,0	3 700,0	769,0	2 500
1.4	Вид права	собственность	аренда на 51 год	аренда на 49 лет	аренда на 49 лет	собственность
1.5	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет	нет
1.6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Дата продажи	Февраль 2021	Январь 2021	Январь 2021	Февраль 2021	Декабрь 2020
1.9	Цена предложения , руб.	X	9 999 999	15 000 000	6 500 000	22 000 000
1.10	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	6 849	4 054	8 453	8 800
1.11	Источник информации	X	https://naberezhnye-chelny.cian.ru/sale/commercial/239029184/	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_37_sot._promnaznacheniya_2010236309	https://realty.yandex.ru/offer/4064648523607727976/	https://onrealt.ru/naberezhnye-chelny/kypit-uchastok/29980346
2. Корректировки цен продаж						
2.1.	На передаваемые права	X	1,220	1,220	1,220	1,000
	Скорректированная цена	X	8 353	4 944	10 308	8 800
2.2.	На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	8 353	4 944	10 308	8 800
2.3.	На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	8 353	4 944	10 308	8 800
2.4.	На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог			
		Земельный участок	1	2	3	4
	Скорректированная цена	X	8 353	4 944	10 308	8 800
2.5.	На красную линию	X	1,000	1,000	1,00	0,78
	Скорректированная цена	X	8 353	4 944	10 308	6 864
2.6.	На назначение участка	X	1,000	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	8 353	4 944	10 308	6 864
2.7.	На месторасположение	X	0,667	1,000	0,667	1,000
	Скорректированная цена	X	5 569	4 944	6 872	6 864
2.8.	На площадь	X	0,900	0,900	0,790	0,900
	Скорректированная цена	X	5 012	4 450	5 429	6 178
2.9.	На торг	X	0,930	0,930	0,930	0,930
	Скорректированная цена	X	4 661	4 138	5 049	5 745
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	4 898			

Таблица 14.1-6 Расчет стоимости земельного участка в г.Набережные Челны кад.№ 16:52:080401:5 с использованием сравнительного подхода

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог		
		Земельный участок	1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	г.Набережные Челны, БСИ	г.Набережные Челны, Производственный пр.,р-н Центральный	г Набережные Челны,Производственный пр. р-н Центральный	Тукаевский р-н, п. Кама (Трасса Челны-Заинск-Альметьевск)
1.2	Назначение	застроен зданиями административно-производственного назначения	под промышленные объекты	под промышленные объекты	под производственную базу
1.3	Площадь участка, кв.м.	22 085	51 200	26 507	10 000
1.4	Вид права	собственность	собственность	собственность	аренда 49 лет
1.5	Ограничения (обременения) земельного участка	нет	нет	нет	нет
1.6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.7	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Дата продажи	Февраль 2021	Январь 2021	Январь 2021	Декабрь 2020
1.9	Цена предложения, руб.		30 000 000	15 000 000	3 500 000

Наименования показателей		Объект оценки	Объект аналог		
		Земельный участок	1	2	3
1.10	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	586	566	350
1.11	Источник информации	X	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_5.12_ga_promnaznacheniya_1791394397	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_2.65_ga_promnaznacheniya_2056654735	https://realty.yandex.ru/offer/406464852363167618 6/?utm_source=similar_card&utm_medium=related&utm_content=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A15&utm_campaign=recommendations-item-to-item
2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	X	1,000	1,000	1,220
	Скорректированная цена	X	586	566	427
2.2.	На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	586	566	427
2.3.	На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	586	566	427
2.4.	На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	586	566	427
2.5.	На месторасположение относительно красной линии	X	0,780	0,780	1,000
	Скорректированная цена	X	457	441	427
2.6.	На назначение участка	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	457	441	427
2.7.	На благоустройство и дорожную инфраструктуру	X	0,885	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	404	441	427
2.8.	На площадь	X	1,310	1,150	1,000
	Скорректированная цена	X	530	508	427
2.9.	На торг	X	0,930	0,930	0,930
	Скорректированная цена	X	493	472	397
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	454		

14.2 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем предлагается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы или включены в реестр на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Исходя из обычаев делового оборота, в качестве единицы сравнения для сравнительного подхода на практике при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) единицы площади (1 м^2) сопоставимых объектов недвижимости (принятый Оценщиком в данном отчете) или показатель стоимости продажи (предложения) единицы машин, оборудования и др. объектов оценки.

После тщательного сбора, анализа, проверки и согласований рыночные данные обычно представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости объекта оценки.

Для расчёта стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом применяются следующие методы:

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Метод парных продаж теоретически является наиболее простым в применении, однако на практике используется достаточно редко. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором и анализ соразмерности цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости. В этом случае в качестве единиц сравнения используются валовой рентный мультипликатор (отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу) и общий коэффициент капитализации (отношение чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене). Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- не всегда есть возможность получения достоверной рыночной и экономической информации (о доходах и расходах сопоставимых объектов);
- невозможность достижения полной сопоставимости оцениваемого объекта и аналогов;
- влияние на рыночную стоимость величины операционных расходов.

Метод сопоставимых продаж (метод сравнительного анализа продаж) наиболее распространен в российской оценочной практике, т.к. основан на рынке продаж недвижимости и доступности используемой информации при проведении оценки, поэтому в данном отчете при расчете стоимости сравнительным подходом использовался именно этот метод.

Процедура оценки при использовании подхода сопоставимых продаж включает следующие шаги:

- изучение рынка и выбор среды продаж и листингов (предложений на продажу), т.е. объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых особых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой (листинговой) цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода “сопоставимых пар”, регрессионного анализа долларовых и процентных поправок;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

Анализ данных, внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов должен осуществляться по двум направлениям: элементам сравнения и единицам сравнения.

К элементам сравнения относятся:

а) состав передаваемых прав собственности на недвижимость;

б) условия финансирования (оплата с рассрочкой или единовременно за объект покупки в целом);

в) условия продажи (срочная продажа, продажа с целью погашения долга);

г) дата продажи;

д) место расположения (престижность района, отдаленность от транспортных магистралей, объектов жизнеобеспечения и т.п.);

е) физические характеристики (износ, функциональная пригодность и т.п.);

ж) характер использования;

и) компоненты стоимости, не связанные с оцениваемым объектом.

Внесение поправок в цены сопоставимых объектов производятся в следующей последовательности:

1) осуществляется корректировка цен по элементам сравнения:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (позиции "а"-"г"), которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

- во вторую очередь - корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки (позиции "д"-"и"), которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок в первой группе ("а"-"г") в любом порядке.

2) проводится корректировка на различие в единицах сравнения.

При этом каждая последующая корректировка должна осуществляться на основе результата предыдущей корректировки.

Допустимы поправки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах. Надо также учитывать, что если по какому-либо элементу сравнению аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен объекту оценки.

На этапе сбора исходной информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество исчерпывающих данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым объектом. Причинами послужило повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объекта. При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения, опубликованные в периодических изданиях.

Для упрощения расчетов, объекты были объединены в группы по техническим характеристикам и местоположению.

Все поправки, за исключением поправки на отделку, и земельный участок вносились в относительном выражении в цену предложения объекта-аналога, полученного на основе ре-

зультата предыдущей корректировки. Поправка на земельный участок определялась в абсолютном выражении.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом. В процессе корректировки Оценщик вносил следующие виды поправок:

- на земельный участок;
- на передаваемые права;
- на условия финансирования;
- на условия продажи;
- на дату продажи;
- на место расположения (престижность района, отдаленность от транспортных магистралей, объектов жизнеобеспечения и т.п.);
- на коммуникации;
- на отделку;
- на материал стен;
- на этаж;
- на площадь;
- на торг.

Корректировка на земельный участок определялась как стоимость незастроенного земельного участка объектов-аналогов.

Средняя стоимость земельных участков под производственно-складскую застройку в городах Набережные Челны и Нижнекамск - 380 руб./кв.м., под административное назначение – 5 000 руб./кв.м. (см. табл. 11-6 Отчета).

Корректировка на условия финансирования равна единице, поскольку по характеристикам оцениваемые объекты схожи с объектами-аналогами.

Корректировка на условия продажи объектов оценки и объектов аналогов равна единице, поскольку они соответствуют рыночным.

Поправка на передаваемые права. Равна 1, передаются права собственности.

Поправка на дату продажи равна единице, поскольку дата предложения объектов-аналогов (январь 2021г.) приближена к дате оценки (февраль 2021г.) и за этот период не происходило каких-либо значимых колебаний цен.

Корректировка на местоположение применялась согласно данным таблицы 11-17 и составила:

При расчете стоимости здания АБК по адресу г. Набережные Челны, пос. ЗЯБ, кад. №16:52:030206:559 (см. табл.14.2-1), находящегося в зоне смешанной застройки (0,69 =(0,74+0,64)/2), корректировка к аналогам №1 и №3, расположенным в жилом районе, составит 0,932 (0,69/0,74); к аналогу №2, расположенному в промзоне, применялась поправка 1,078 (=0,69/0,64).

При расчете стоимости здания АБК по адресу г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом. 1 (кад. №16:53:040202:222) и пом.2 (кад. №16:53:040202:975) (см. табл.14.2-2), находящегося в зоне жилой застройки (0,74) корректировка к аналогам №1 и №3, расположенным также в жилом районе, равна 1; к аналогу №2, расположенному в промзоне, применялась поправка 1,156 (=0,74/0,64).

При расчете стоимости помещения по адресу г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3, кад. №16:53:040506:96 (см. табл.14.2-3) корректировка на местоположение не применялась, поскольку зоны местоположения оцениваемого объекта по своим характеристикам схожи с зонами местоположения объектов-аналогов.

Корректировка на красную линию. При расчете стоимости помещения по адресу г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3, кад. №16:53:040506:96 (см. табл.14.2-3), расположенного внутриквартально, ко всем объекатам-аналогам, расположенным на 1 линии, применялась поправка равная 0,81 (согласно данным табл. 11-18).

При расчете остальных объектов оценки корректировка на красную линию не производилась, поскольку по этому параметру объекты оценки и объекты-аналоги схожи.

Поправка на площадь. При расчете стоимости зданий АБК в г. Набережные Челны и в г.Нижнекамск (см. табл. 14.2-1 и 14.2-2) коректировка применялась соласно данным табл. 11-22 и составила 0,89 для объекта-аналога №1, 0,96 - для аналога №2 и 1 - для аналога №3. При расчете стоимости помещения по адресу г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3 (см. табл.14.2-3) коректировка применялась соласно данным табл. 11-23.

Корректировка на внутреннюю отделку применялась согласно данным табл.11-19 и составила: При расчете стоимости зданий АБК в г.Набережные Челны и в г.Нижнекамск (см. табл. 14.2-1 и 14.2-2), отделку которых можно охарактеризовать как «простая», к аналогу №1 с черновой отделкой корректировка составила 1,111 (=1/0,9), для аналога №2 корректровка равна 1, покольку вид его отделки также можно охарактеризовать как «простая», к аналогу №3 применялась корректировка в размере 0,943 (=1/1,06), поскольку этот аналог с «улушенной» отделкой.

При расчете стоимости помещения по адресу г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3 (см. табл.14.2-3), отделку которого можно охарактеризовать как «простая», к аналогу №1 также с «простой» отделкой корректировка составит 1, к аналогу №2 применялась корректировка в размере 0,943 (=1/1,06), поскольку этот аналог с «улушенной» отделкой, для объекта-аналога №3 требуется проведение частичного косметического ремонта, корректировка производилась по верхней границе диапазона, приведенного в табл.11-19 и составила 1,042 (=1/0,96).

Корректировка на этаж применялась в соответствии с табл. 11-21 Отчета.

Корректировка на материал стен применялась при оценке стоимости здания АБК по адресу г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом. 1 и пом.2 (см. табл.14.2-2), материал стен которого сендвич-панели, согласно данным табл. 11-20 Отчета и составила 0,89 для всех объектов-аналогов, которые представляют собой кирпичные здания.

Поправка на торг. Согласно данным, представленным в анализе рынка (табл.11-24), скидка на торг при реализации офисных и других общественных помещений и зданий составляет 0,94.

Итоговая стоимость объектов, полученная с помощью сравнительного подхода, была определена как среднеарифметическая, поскольку ни один из аналогов не имеет существенного преимущества по схожести характеристик перед другими аналогами.

Результаты расчета представлены в таблицах 14.2-1-14.2-3.

Таблица 14.2-1 Расчет стоимости здания АБК по адресу г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад. №16:52:030206:559) с использованием сравнительного подхода

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	РТ, г. Набережные Челны, ЗЯБ	г.Нижнекамск, ул.Сююмбике	г.Набережные Челны, тракт Менделинский, 120 р-н Центральный	г. Набережные Челны, ул. Татарстан, 10 р-н Автозаводский
1.2	Зона расположения (согласно табл.11-17 Отчета)	смешанная застройка	спальный район	промзона	спальный район
		0,69	0,74	0,64	0,74
1.3	Вид отделки	простая	черновая	простая	улучшенная
1.4	Вид права на зем. участок	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5	Площадь земельного участка, кв.м.	Х	1 200	800	5 413
1.6	Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
1.7	Площадь строений, кв. м	6398,8	1 400,0	2 000,0	3 675,4
1.9	Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет
1.10	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.11	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.12	Дата продажи/ предложения	Февраль 2021	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021
1.13	Стоимость объекта, руб. с НДС	Х	15 000 000	12 500 000	68 000 000
1.14	Стоимость 1 кв.м. объекта, руб. с НДС	Х	10 714	6 250	18 501
1.15	Источник информации	Х	https://tatarstan.move.ru/objects/respublika_tatarstan_gorod_nijnekamsk_nijnekamskiy_rayon_ul_syuyumbike_3946440/	https://multilisting.su/g-naberezhnye-chelny/sale-office/35142752-2000-0-m-12500000-rub-trakt-menzelinskiy-trakt	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3675.4_m_2081666543
1.16	Стоимость земельного участка, руб/кв.м.	Х	5 000	380	5 000
1.17	Стоимость земельного участка, руб.	Х	6 000 000	304 000	27 065 000
1.18	Стоимость строений, руб.	Х	9 000 000	12 196 000	40 935 000
1.19	Стоимость строений, руб/кв.м.	Х	6 429	6 098	11 138
2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	Х	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	Х	6 429	6 098	11 138

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
2.2.	На условия финансирования и продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	6 429	6 098	11 138
2.3.	На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	6 429	6 098	11 138
2.4.	На месторасположение	X	0,932	1,078	0,932
	Скорректированная цена	X	5 994	6 574	10 385
2.5.	На площадь здания	X	0,890	0,960	1,000
	Скорректированная цена	X	5 335	6 311	10 385
2.6.	На торг	X	0,940	0,940	0,940
	Скорректированная цена	X	5 015	5 933	9 762
2.7.	На вид отделки	X	1,111	1,000	0,943
	Скорректированная цена	X	5 572	5 933	9 209
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м улучшений, руб. с НДС	X	6 905		
4.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м улучшений, руб. без НДС	X	5 754		

Таблица 14.2-2 Расчет стоимости здания АБК по адресу г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом. 1 (кад. №16:53:040202:222) и пом.2 (кад. №16:53:040202:975) с использованием сравнительного подхода

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	РТ, г. Нижнекамск, ул. Студенческая, 6	г.Нижнекамск, ул.Сююмбике	г.Набережные Челны, тракт Мензелинский, 120 р-н Центральный	г. Набережные Челны, ул. Татарстан, 10 р-н Автозаводский
1.2	Зона расположения (согласно табл.11-17 Отчета)	спальный район	спальный район	промзона	спальный район
		0,74	0,74	0,64	0,74
1.3	Вид отделки	простая	черновая	простая	улучшенная

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
1.4	Вид права на зем. участок	собственность	собственность	собственность	собственность
1.5	Площадь земельного участка, кв.м.	X	1 200	800	5 413
1.6	Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность
1.7	Площадь строений, кв. м	3892,6	1 400,0	2 000,0	3 675,4
1.9	Ограничения (обременения) объекта недвижимости	нет	нет	нет	нет
1.10	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.11	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.12	Материал стен	сэндвич-панели	кирпич	кирпич	кирпич
1.13	Дата продажи/ предложения	Февраль 2021	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021
1.14	Стоимость объекта, руб. с НДС	X	15 000 000	12 500 000	68 000 000
1.15	Стоимость 1 кв.м. объекта, руб. с НДС	X	10 714	6 250	18 501
1.16	Источник информации	X	https://tatarstan.move.ru/objects/respublika_tatarstan_gorod_nijnekamsk_nijnekamskiy_rayon_ul_syuyumbike_3946440/	https://multilisting.su/g-naberezhnye-chelny/sale-office/35142752-2000-0-m-12500000-rub-trakt-menzelinskiy-trakt	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3675.4_m_2081666543
1.17	Стоимость земельного участка, руб/кв.м.	X	5 000	380	5 000
1.18	Стоимость земельного участка, руб.	X	6 000 000	304 000	27 065 000
1.19	Стоимость строений, руб.	X	9 000 000	12 196 000	40 935 000
1.20	Стоимость строений, руб/кв.м.	X	6 429	6 098	11 138
2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	6 429	6 098	11 138
2.2.	На условия финансирования и продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	6 429	6 098	11 138
2.3.	На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	6 429	6 098	11 138
2.4.	На месторасположение	X	1,000	1,156	1,000
	Скорректированная цена	X	6 429	7 051	11 138

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
2.5.	На материал стен	X	0,890	0,890	0,890
	Скорректированная цена	X	5 721	6 275	9 912
2.6.	На площадь здания	X	0,890	0,960	1,000
	Скорректированная цена	X	5 092	6 024	9 912
2.7.	На торг	X	0,940	0,940	0,940
	Скорректированная цена	X	4 787	5 663	9 318
2.8.	На вид отделки	X	1,111	1,000	0,943
	Скорректированная цена	X	5 318	5 663	8 790
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м улучшений, руб. с НДС	X	6 590		
4.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м улучшений, руб. без НДС	X	5 492		

Таблица 14.2-3 Расчет стоимости помещения по адресу г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3 (кад. №16:53:040506:96) с использованием сравнительного подхода

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
1. Характеристика объекта оценки и аналогов					
1.1	Место нахождения	г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2	г.Нижнекамск, пр-т Строителей, 25	г. Нижнекамск, пр-т Химиков, 50Б	г. Нижнекамск, ул. Юности, 14
1.2	Расположение относительно красной линии	внутриквартально	1 линия	1 линия	1 линия
1.3	Назначение	офис	офис	свободного назначения	свободного назначения
1.4	Площадь помещения, кв. м	195,40	140	125,0	453,0
1.5	Этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь	1 этаж
1.6	Отделка	Простая отделка	Простая отделка	Улучшенная отделка	Частично требуется косметический ремонт
1.7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.8	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
1.9	Дата продажи	Февраль 2021	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021
1.10	Цена предложения, руб.	X	3 900 000	3 999 000	11 223 250

Наименования показателей		Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
1.11	Цена предложения за 1 кв. м, руб.	X	27 857	31 992	24 775
1.12	Источник информации	X	https://tatarstan.move.ru/objects/nijnekamsk_prospekt_stroiteley_d_25_6833175465/	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_184_m_1239218788	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_820.8_m_2042314618
2. Корректировки цен продаж					
2.1.	На передаваемые права	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	27 857	31 992	24 775
2.2.	На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	27 857	31 992	24 775
2.3.	На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	27 857	31 992	24 775
2.4.	На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	X	27 857	31 992	24 775
2.5.	На красную линию	X	0,810	0,810	0,810
	Скорректированная цена	X	22 564	25 914	20 068
2.6.	На площадь	X	0,945	0,927	1,154
	Скорректированная цена	X	21 321	24 018	23 152
2.7.	На отделку	X	1,000	0,943	1,042
	Скорректированная цена	X	21 321	22 659	24 116
2.8.	На этаж	X	1,000	1,042	1,000
	Скорректированная цена	X	21 321	23 603	24 116
2.9.	На торг	X	0,940	0,940	0,940
	Скорректированная цена	X	20 042	22 187	22 669
3.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м земельного участка, руб.	X	21 633		
4.	Среднеарифметическая скорректированная цена предложения 1 кв. м улучшений, руб. без НДС	X	18 027		

14.3 ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться следующими методами – метод **прямой капитализации,** метод **дисконтированных денежных потоков** (ДДП) или **метод капитализации по расчетным моделям**.

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости собственности, при этом стоимость определяется либо путем деления дохода на коэффициент капитализации, либо путем умножения дохода на подходящий коэффициент дохода. Метод капитализации используется для объектов, приносящих стабильный денежный поток в течение определенного продолжительного периода. Данный метод не применим для объектов, находящихся на стадии реконструкции и незавершенных строительством.

Для оценки стоимости с использованием техники прямой капитализации применяется формула:

Стоимость = ЧОД / R

где ЧОД – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

В рамках метода прямой капитализации, ставка капитализации определяется на основе рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод ДДП заключается:

- *в составлении прогноза функционирования объекта в будущем на протяжении установленного периода владения;*
- *в оценке будущей стоимости (реверсионной стоимости) в конце периода владения;*
- *в пересчёте потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования по ставке конечной отдачи (ставке дисконта), определённой инвестором.*

Метод дисконтирования денежных доходов используется в случае оценки имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных доходов в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Метод дисконтирования денежных потоков по норме отдачи переводит будущие выгоды в настоящую стоимость собственности путем дисконтирования. Данный метод базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости собственности. Процедура дисконтирования предполагает, что инвестор получит возврат инвестиций и удовлетворяющий его доход на вложенные инвестиции.

Для оценки стоимости с использованием метода дисконтирования денежных потоков применяется формула:

$$PV = \sum_{t=1}^{n} \frac{ЧОДt}{(1+r)^t} + \frac{Vp}{(1+r)^n},$$

где PV - текущая стоимость;

$ЧОДt$ – денежный поток периода t;

r – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

Vp – стоимость реверсии.

Стоимость реверсии определяется путем капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода и прибавляется к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна сумме текущей стоимости

прогнозируемых денежных потоков и текущей стоимости остаточной стоимости (реверсии).

Рекомендуется следующий порядок расчетов:

- *устанавливается величина чистого дохода от эксплуатации объекта оценки в расчете на год;*
- *определяется оставшийся срок экономической жизни объекта оценки либо срок эксплуатации объекта до его перепродажи (реверсии). В сложившейся экономической ситуации более предпочтительным является проведение расчетов на основе предполагаемого срока до перепродажи - как правило, от 3-х до 5 лет;*
- *определение величины чистого дохода по каждому году в течение предполагаемого срока эксплуатации объекта оценки до перепродажи либо до конца экономической жизни (если расчет ведется по данному варианту);*
- *определение ставки дисконта;*
- *дисконтирование потока чистых доходов за срок эксплуатации с использованием соответствующих значений фактора текущей стоимости денежной единицы (применение фактора текущей стоимости аннуитета невозможно, т.к. значения доходов меняются ежегодно);*
- *расчет стоимости перепродажи (реверсии) объекта оценки.*
- *Определение стоимости объекта путем сложения дисконтированного денежного потока и стоимости перепродажи объекта оценки.*

Как было сказано выше, метод дисконтирования денежных потоков используется в случае, сели объект оценки характеризуется нестабильными денежными потоками, требует вложения средств в реконструкцию, ремонт и т.п. В данном отчете объектами оценки выступают коммерческие объекты, приносящие стабильные денежные потоки, что позволяет применить метод прямой капитализации.

Метод капитализации по расчётным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких расчетов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем. Для оценки стоимости с использованием метода капитализации по расчетным моделям применяется формула:

$$\textbf{Стоимость} = \frac{\textbf{ЧОД} \times (1+g_a)}{\textbf{R}}$$

где ЧОД – чистый операционный доход, полученный в текущем году;

g_a – темп роста арендной ставки, прогнозируемый на первый прогнозный год;

R – ставка капитализации.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

В связи со способностью регенерировать постоянный поток доходов в течение определенного периода, а также неточностью прогнозирования темпов роста доходов от аренды недвижимости, оценщик счел применение метода капитализации по расчетным моделям неприменимым в данной ситуации.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

- Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
- Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
- Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
- Капитализация (дисконтирование) доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

РАСЧЕТ ЧОД ОТ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1. Определяется ПВД (потенциальный валовой доход).

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. В данном случае, в качестве потенциального дохода, рассматриваются денежные поступления от арендаторов.

$$\mathbf{ПВД = S_{ком.} * C_{год}}$$

где $\mathbf{S_{ком.}}$ – коммерческая площадь здания или помещения (определяется согласно технической документации);

$\mathbf{C_{год}}$ – годовая арендная ставка.

Наиболее эффективным использованием объектов недвижимости является передача их в аренду. Чистый операционный доход (стабилизированный доход) от сдачи объектов недвижимости в аренду был рассчитан на основании анализа месячных ставок арендной платы по объектам недвижимости наиболее близким по своим характеристикам к оцениваемому объекту, потерь и операционных расходов.

При подборе аналогов использовались предложения о сдаче в аренду, опубликованные в периодических изданиях и на сайтах http://www.avito.ru/, https://tatarstan.move.ru/.

Расчет рыночной арендной ставки приведен в таблицах 14.3-1-14.3-3:

Таблица 14.3-1 Расчет рыночной арендной ставки для здания АБК по адресу г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад. №16:52:030206:559)

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Место нахождения	г.Набережные Челны, ЗЯБ р-н Автозаводский	г.Набережные Челны, Пролетарский пр., 5 р-н Центральный	г.Набережные Челны, Хлебный пр., 30 р-н Центральный	г.Набережные Челны, 23-й комплекс, 9 р-н Автозаводский	г.Набережные Челны, Старосармановская ул., 29А р-н Комсомольский
Зона расположения (согласно табл.11-17 Отчета)	смешанная застройка	промзона	промзона	жилая высотная застройка	промзона
	0,69	0,64	0,64	0,81	0,64
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис
Отделка	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Дата предложения	Февраль 2021	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021
Общая площадь, кв. м.	различные	20,0	50,0	37 м2, 47 м2, 60 м2 (20 м2 + 40 м2)	15,0
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	250	250	350	290
Источник информации	X	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_20_m_2101288228	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_741749735	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisov_ot_36_do_70_m2_i_ot_100_do_900_m2_1985357284	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_15_m_1951290098
2. Корректировки цен предложений					
На передаваемые права	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	250	250	350	290
На условия финансирования	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	250	250	350	290
На условия продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	250	250	350	290
На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	250	250	350	290
На месторасположение	X	1,078	1,078	0,852	1,078
Скорректированная цена	X	270	270	298	313
На назначение	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	270	270	298	313
На площадь	X	1,000	1,000	1,000	1,000

Наименование показателей	Объект оценки	Объект-аналог			
		1	2	3	4
Скорректированная цена	X	270	270	298	313
На этаж расположения	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	270	270	298	313
На физическое состояние здания	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	270	270	298	313
На вид отделки	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	270	270	298	313
На торг	X	0,940	0,940	0,940	0,940
Скорректированная цена	X	253	253	280	294
Среднеарифметическая скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.	X	270			

Таблица 14.3-2 Расчет рыночной арендной ставки для здания АБК по адресу г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом. 1 (кад. №16:53:040202:222) и пом.2 (кад. №16:53:040202:975)

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Место нахождения	Нижнекамск, ул. Студенческая	г.Нижнекамск, пр-т Химиков, 78Бс1	г.Нижнекамск, ул. Каймановa, 3Б	г.Нижнекамск, Ахтубинская, 6А	г.Нижнекамск, Ахтубинская, 17А
Зона расположения	жилой район	жилой район	жилой район	жилой район	жилой район
Назначение	офис	другого и свободного назначения	другого и свободного назначения	офис	офис
Отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Физическ. состояние здания	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.	удовлет.
Материал стен	сэндвич-панели	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Дата предложения	Февраль 2021	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021	Февраль 2021
Общая площадь, кв. м.	различные	187,0	150,0	900,0	51,40
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	321	333	350	389
Источник информации	X	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_187_m_2043800874	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_otdelno_stoyaschee_zdanie_150_m_2010441780	https://tatarstan.move.ru/objects/ofisnye_pomescheniya_v_arendu_5114743/	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_51.4_m_2018960941

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
2. Корректировки цен предложений					
На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	321	333	350	389
На месторасположение	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	321	333	350	389
На назначение	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	321	333	350	389
На площадь	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	321	333	350	389
На этаж расположения	X	1,030	1,030	1,030	1,030
Скорректированная цена	X	330	343	361	401
На материал стен	X	0,890	0,890	0,890	0,890
Скорректированная цена	X	294	306	321	357
На вид отделки	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	294	306	321	357
На торг	X	0,940	0,940	0,940	0,940
Скорректированная цена	X	276	287	302	335
Среднеарифметическая скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.	X	300			

Таблица 14.3-3 Расчет рыночной арендной ставки офисного помещения по адресу г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3 (кад. №16:53:040506:96)

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
1. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов					
Место нахождения	г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, 2	г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, 6А	г.Нижнекамск, ул. Гагарина, 38А	г.Нижнекамск, ул.Студенческая, 10	г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, 17А
Зона расположения	жилой район	жилой район	жилой район	жилой район	жилой район
Назначение	офис	офис	офис	офис	офис
Отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Дата предложения	Февраль 2021	Январь 2021	Январь 2021	Январь 2021	Февраль 2021
Общая площадь, кв. м.	195,4	900,0	84,0	225,00	51,40

Наименование показателей	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Арендная ставка, руб./кв.м.	X	350	400	400	389
Источник информации	X	https://tatarstan.move.ru/objects/ofisnye_pomescheniya_v_arendu_5114743/	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_84_m_2033051628	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_225_m_2038191930	https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_51.4_m_2018960941
2. Корректировки цен предложений					
На дату продажи	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	350	400	400	389
На месторасположение	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	350	400	400	389
На назначение	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	350	400	400	389
На площадь	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	350	400	400	389
На этаж расположения	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	350	400	400	389
На вид отделки	X	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена	X	350	400	400	389
На торг	X	0,940	0,940	0,940	0,940
Скорректированная цена	X	329	376	376	366
Среднеарифметическая скорректированная арендная ставка, руб./кв.м.	X	362			

В ходе анализа к арендным ставкам были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым имуществом. В процессе оценки Оценщик вносил следующие виды корректировок:

- на дату предложения;
- на место расположения (престижность района);
- на отделку;
- на этаж расположения;
- на материал стен;
- на площадь;
- на торг.

Все корректировки вносились в относительном выражении в цену предложения объекта-аналога, полученного на основе результата предыдущей корректировки.

Корректировка на дату продажи равна 1, поскольку дата предложения объектов-аналогов (январь-февраль 2021г.) близка к дате определения стоимости (февраль 2021г.) и в данный временной промежуток не наблюдалось существенных колебаний цен.

Корректировка на местоположение применялась согласно данным таблицы 11-17 и составила:

При расчете арендной ставки для здания АБК по адресу г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (см. табл.14.3-1), находящегося в зоне смешанной застройки (0,69 =(0,74+0,64)/2), корректировка к объектам-аналогам №1, №2, №4, расположенных в промзоне, составит 1,078 (=0,69/0,64), к аналогу №2, расположенному в районе жилой высотной застройки, составит 0,93 (0,69/0,74).

При расчете арендной ставки здания АБК по адресу г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом.1 и пом.2 (см. табл.14.3-2), а также помещения по адресу г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3 (см. табл.14.3-3), расположенных в зоне жилой застройки корректировка ко всем объектам-аналогам, расположенным также в жилом районе, равна 1.

Корректировка на назначение равна 1, поскольку оцениваемые объекты по своим характеристикам схожи с объектами-аналогами.

Корректировка на этаж расположения применялась согласно данным таблицы 11.22.

Корректировка на площадь. В соответствии с разделом №11 Отчета («Анализ рынка недвижимости») данная поправка равна 1, поскольку стоимость аренды 1 кв.м. не зависит от площади, сдаваемой в аренду. К тому же, распространена практика дробления больших площадей на более мелкие, по желанию арендатора.

Корректировка на материал стен применялась согласно данным табл. 11-20 Отчета при расчете арендной ставки здания АБК по адресу г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом.1 и пом.2 (см. табл.14.3-2) (стены-сэндвич-панели), и составила 0,89 ко всем объектам-аналогам с кирпичными стенами. В остальных расчетах поправка равна 1, поскольку оцениваемые объекты и объекты-аналоги по этому параметру идентичны.

Корректировка на внутреннюю отделку применялась согласно данным табл.11-19 Отчета и составила: При расчете арендной ставки для здания АБК по адресу г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (см. табл.14.3-1), отделку которого можно охарактеризовать как «улучшенную», корректировка равна 1, поскольку все объекты-аналоги схожи по отделке с объектом оценки.

В остальных расчетах поправка равна 1, поскольку оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги, имеют «простую» отделку.

Корректировка на торг. Цена аналогов является ценой предложения, поэтому к ним применена поправка на торг в размере 0,94 (согласно данным табл. 11-24).

Итоговая стоимость объектов, полученная с помощью метода попарных сравнений, была определена как среднеарифметическая, поскольку ни один из аналогов не имеет существенного преимущества по схожести характеристик перед другими аналогами.

Таким образом, потенциальный валовый доход (ПВД) текущего года равен произведению арендной ставки и площади объекта оценки.

В виду того, что некоторые объекты оценки представляют собой большие по площади здания, при определении коммерческой площади необходимо учесть коэффициент арендно-пригодной площади, который принят на основании исследования Ассоциации СтатРиэлт по состоянию на 01.01.2021г.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2020 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	**Среднее значение**	нижняя граница	верхняя границы	**Среднее значение**
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	**1,12**	0,84	0,95	**0,89**
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	**1,21**	0,77	0,88	**0,83**
1.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,16	**1,08**	0,85	1,00	**0,93**
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	**1,1**	0,83	0,98	**0,91**
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,08	1,23	**1,16**	0,79	0,92	**0,86**
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	**1,17**	0,78	0,91	**0,85**
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,07	**1,04**	0,92	0,99	**0,96**
4.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	**1,08**	0,86	1,00	**0,93**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2381-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-01-2021-goda

Таким образом, при расчете коммерческой (арендопригодной) площади для зданий АБК, расположенных в г.Набережные Челны, пос.ЗЯБ и в г.Нижнекамск, ул.Студенческая, 6 к общей площади применялся коээффициент 0,83.

2. Определяем ЭВД (эффективный валовой доход) – предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь.

Потери от незаполняемости связаны с тем, что часть помещений не будет сдана в аренду некоторое время в связи со сменой арендаторов.

ЭВД = ПВД – Потери от недозагрузки

Доля вакантных качественных помещений офисного назначения по состоянию на январь 2021 года составляет 25%

Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя границ). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,75	0,86	**0,81**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,68	0,80	**0,75**
3	Складские помещения и здания	0,72	0,85	**0,79**
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,82	**0,73**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2374-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-01-2021-goda

3. Чистый операционный доход (ЧОД) рассчитывается как разность эффективного валового дохода и операционных расходов.

ЧОД = ЭВД – $Р_{операц}$

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода.

Операционные расходы могут быть подразделены на постоянные и переменные.

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени загруженности объекта (например, налоги). К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности. Для каждого объекта недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, но можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов – это расходы на коммунальные услуги. Однако необходимо учитывать, что данные расходы может нести как арендодатель, так и арендатор, в зависимости от того, включены ли затраты на коммунальные услуги в арендную ставку.

В соответствии с данными, приведенными Ассоциацией СтатРиэлт на 01.01.2021г. операционные расходы для офисных помещений составляют 30% от ПВД.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г.)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,22	0,42	**0,31**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,40	**0,30**
3	Складские помещения и здания	0,18	0,31	**0,24**
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	**0,22**

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2372-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2021-goda

Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Базовая модель расчета коэффициента капитализации как суммы нормы дохода на капитал и нормы возврата капитала является основой разнообразных метод построения коэффициента капитализации. Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

1) метод кумулятивного построения;
2) метод рыночной экстракции.

Определение коэффициента капитализации методом кумулятивного построения.

Данный метод основан на зависимости между величиной ставок дохода и уровнем риска, связанного с теми или иными инвестициями, то есть при переходе от менее рискованных (безрисковых) к более рискованным инвестициям происходит рост ставок дохода путем суммирования всех видов премий за риск.

$$Rн = r + Nвозв,$$

где Rн – коэффициент капитализации для недвижимости;
r – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);
N*возв* – норма возврата капитала.

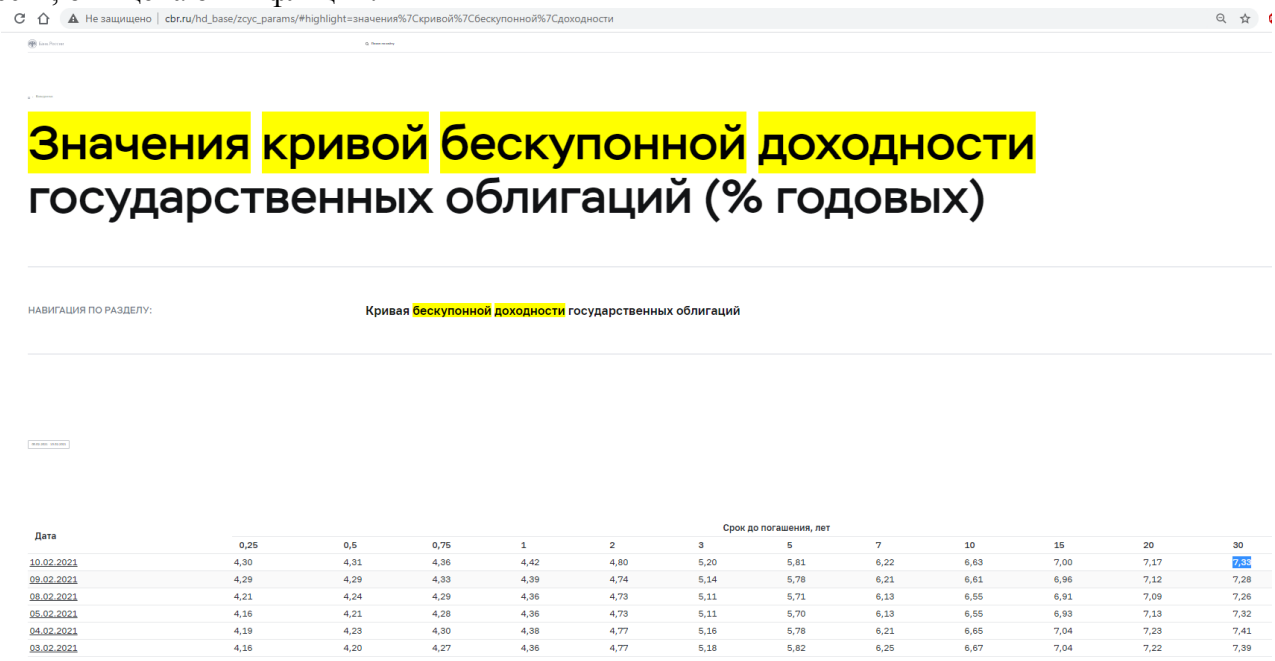
В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость **норма дохода на капитал** определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$r = R_{б/р} + Rs + Rns + Rlik + Rin,$$

где $R_{б/р}$ – базовая (безрисковая) ставка дохода, означающая премию за отказ от текущего потребления в пользу будущего;
Rs - премия за систематические риски;
Rns - премия за несистематические риски;
Rlik - премия за низкую ликвидность;
Rin – премия за инвестиционный менеджмент.

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

В качестве безрисковой ставки дохода (Ro) была использована бескупонная доходность, рассчитанная на основании результатов торгов ОФЗ по методике, разработанной совместно с Банком России, равная на дату оценки 7,33% годовых (см. https://www.cbr.ru/). Данная ставка является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.


Не защищено | cbr.ru/hd_base/zcyc_params/#highlight=значения%7Скривой%7Сбескупонной%7Сдоходности

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
10.02.2021	4,30	4,31	4,36	4,42	4,80	5,20	5,81	6,22	6,63	7,00	7,17	7,33
09.02.2021	4,29	4,29	4,33	4,39	4,74	5,14	5,78	6,21	6,61	6,96	7,12	7,28
08.02.2021	4,21	4,24	4,29	4,36	4,73	5,11	5,71	6,13	6,55	6,91	7,09	7,26
05.02.2021	4,16	4,21	4,28	4,36	4,73	5,11	5,70	6,13	6,55	6,93	7,13	7,32
04.02.2021	4,19	4,23	4,30	4,38	4,77	5,16	5,78	6,21	6,65	7,04	7,23	7,41
03.02.2021	4,16	4,20	4,27	4,36	4,77	5,18	5,82	6,25	6,67	7,04	7,22	7,39

Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params

Номинальная ставка процента - это текущая рыночная ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера

$$1 + R_{б/рном} = (1 + R_{б/рреал}) \times (1 + I),$$

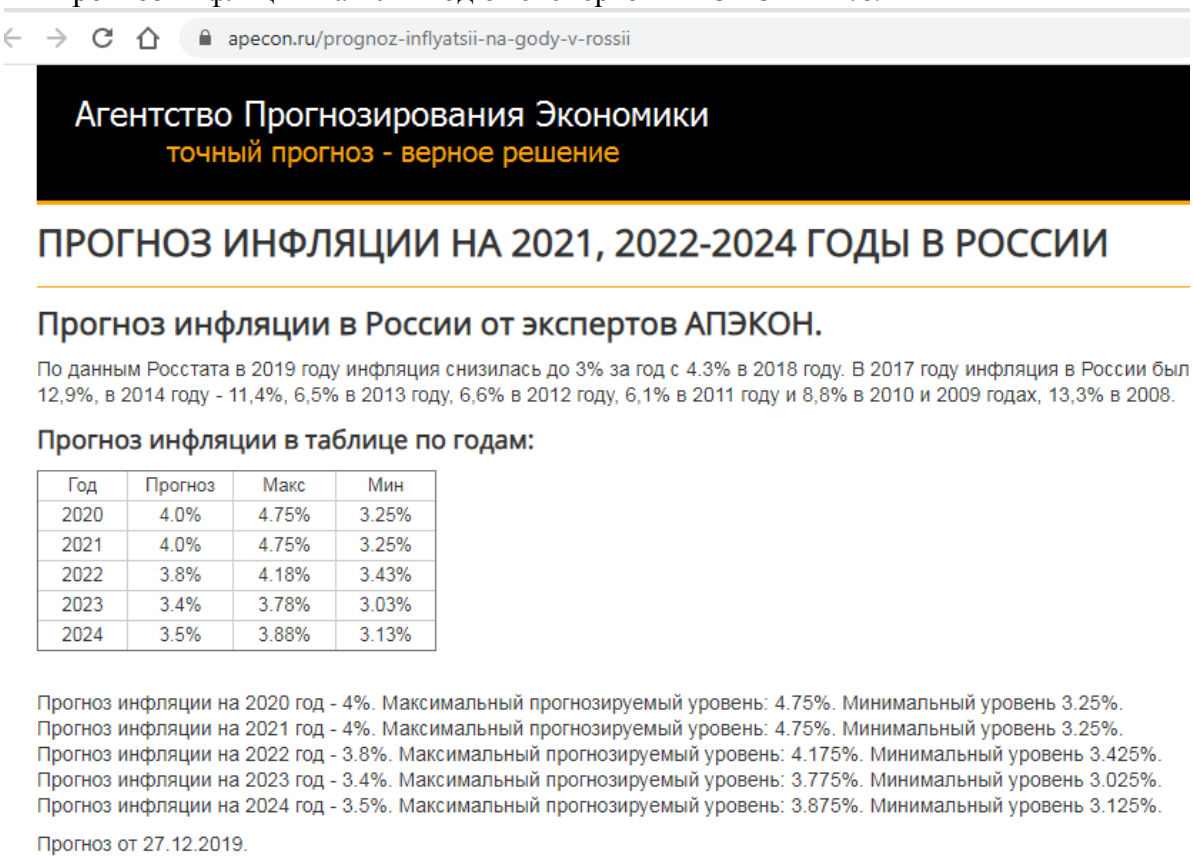
где $R_{б/рреал}$ реальная безрисковая ставка;
$R_{б/рном}$ - номинальная безрисковая ставка;
I - общий уровень инфляция.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$R_{б/рреал} = (R_{б/рном} - I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Прогноз инфляции на 2021 год от экспертов АПЭКОН – 4%.



apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii

Агентство Прогнозирования Экономики
точный прогноз - верное решение

ПРОГНОЗ ИНФЛЯЦИИ НА 2021, 2022-2024 ГОДЫ В РОССИИ

Прогноз инфляции в России от экспертов АПЭКОН.

По данным Росстата в 2019 году инфляция снизилась до 3% за год с 4.3% в 2018 году. В 2017 году инфляция в России был 12,9%, в 2014 году - 11,4%, 6,5% в 2013 году, 6,6% в 2012 году, 6,1% в 2011 году и 8,8% в 2010 и 2009 годах, 13,3% в 2008.

Прогноз инфляции в таблице по годам:

Год	Прогноз	Макс	Мин
2020	4.0%	4.75%	3.25%
2021	4.0%	4.75%	3.25%
2022	3.8%	4.18%	3.43%
2023	3.4%	3.78%	3.03%
2024	3.5%	3.88%	3.13%

Прогноз инфляции на 2020 год - 4%. Максимальный прогнозируемый уровень: 4.75%. Минимальный уровень 3.25%.
Прогноз инфляции на 2021 год - 4%. Максимальный прогнозируемый уровень: 4.75%. Минимальный уровень 3.25%.
Прогноз инфляции на 2022 год - 3.8%. Максимальный прогнозируемый уровень: 4.175%. Минимальный уровень 3.425%.
Прогноз инфляции на 2023 год - 3.4%. Максимальный прогнозируемый уровень: 3.775%. Минимальный уровень 3.025%.
Прогноз инфляции на 2024 год - 3.5%. Максимальный прогнозируемый уровень: 3.875%. Минимальный уровень 3.125%.

Прогноз от 27.12.2019.

Источник информации: https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:
7,33% - 4% = 3,33%.

Реальная безрисковая ставка в рамках данного отчета принята равной 3,33%.

Далее нами была использована классификация рисков вложения в объекты недвижимости, которая подразумевает следующие виды рисков: систематические и несистематические риски. На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и ин-

ституциональными условиями на рынке. В представленном отчете были рассмотрены следующие факторы систематического риска:

- Текущее экономическое состояние региона
- Перспективы развития региона
- Текущее состояние отрасли (рынок недвижимости)
- Перспективы развития отрасли

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. В отчете были определены следующие факторы несистематического риска:

- Местоположение
- Уровень развития инфраструктуры
- Степень физического износа
- Климатические условия
- Транспортная достижимость
- Престижность района
- Перспективы развития территории

Премия за инвестиционный менеджмент предусматривает поправку к безрисковой ставке, необходимость которой возникает в силу сложности управления оцениваемым объектом, наличия кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможности влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости. В отчете были определены следующие факторы риска инвестиционного менеджмента:

- Риск потерь при сборе арендной платы
- Риск недозагруженности здания
- Качество управления

Величина премии за систематические, несистематические риски и за инвестиционный менеджмент (Rs, Rns, Rim) рассчитывается как средняя арифметическая взвешенная премий за различные факторы систематических, несистематических рисков и рисков инвестиционного менеджмента:

$$Rs, ns, im = \frac{\sum Fi * di}{\sum di},$$

где Fi – премия за i-тый фактор, di – вес i-той премии.

Премия, учитывающая степень ликвидности объекта оценки относится к факторам несистематического риска. Но рассчитывается она на основе значений предыдущих элементов и учитывает срок экспозиции объекта оценки. На основании исследований СтатРиэлта, приведенных в разделе 11 Отчета (рис.11-5), средний срок экспозиции для административных (офисных) зданий и помещений составляет 7 месяцев.

$$Rlik = \frac{Ro * срокэкспоз(мес)}{12 месяцев},$$

Таблица 14.3-4 Определение ставки капитализации для для здания АБК по адресу г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад. №16:52:030206:559)

Вид риска	Уровень риска				
	1	2	3	4	5
Отраслевые и региональные факторы систематического риска					
Текущее экономическое состояние региона			1		
Перспективы развития региона			1		
Текущее состояние отрасли (рынок недвижимости)				1	
Перспективы развития отрасли			1		
Количество наблюдений	0	0	3	1	0
Взвешенная сумма	0	0	9	4	0
Сумма взвешенных	13				
Количество факторов	4				
Средневзвешенная величина	3,3				
Факторы несистематического риска					
Местоположение		1			
Уровень развития инфраструктуры			1		
Степень физического износа		1			
Климатические условия	1				
Транспортная достижимость		1			
Престижность района			1		
Перспективы развития территории			1		
Количество наблюдений	1	3	3	0	0
Взвешенная сумма	1	6	9	0	0
Сумма взвешенных	16				
Количество факторов	7				
Средневзвешенная величина	2,3				
Факторы риска инвестиционного менеджмента					
Риск потерь при сборе арендной платы		1			
Риск недозагруженности здания				1	
Качество управления			1		
Количество наблюдений	0	1	1	1	0
Взвешенная сумма	0	2	3	4	0
Сумма взвешенных	9				
Количество факторов	3				
Средневзвешенная величина	3,0				
Расчет ставки капитализации.					
Безрисковая ставка (%)					7,33
Инфляция, Y (%)					4,0
Безрисковая ставка реальная, Rб/рреал (%)					3,33
Несистематические риски (%)					2,3
Систематические риски (%)					3,3
Риск ликвидности (%) (R=R0*Срок экспозиции/12)					2,2
Риски инвестиционного менеджмента (%)					3,0
Итого ставка дисконтирования (%)					**14,09**
Норма возврата капитала (метод Инвуда), %					**0,28**
Итого ставка капитализации (%)					**14,36**

Таблица 14.3-5 Определение ставки капитализации для здания АБК по адресу г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом. 1 (кад. №16:53:040202:222) и пом.2 (кад. №16:53:040202:975)

Вид риска	Уровень риска				
	1	2	3	4	5
Отраслевые и региональные факторы систематического риска					
Текущее экономическое состояние региона			1		
Перспективы развития региона			1		
Текущее состояние отрасли (рынок недвижимости)				1	
Перспективы развития отрасли			1		
Количество наблюдений	0	0	3	1	0
Взвешенная сумма	0	0	9	4	0
Сумма взвешенных	13				
Количество факторов	4				
Средневзвешенная величина	3,3				
Факторы несистематического риска					
Местоположение			1		
Уровень развития инфраструктуры			1		
Степень физического износа				1	
Климатические условия	1				
Транспортная достижимость			1		
Престижность района				1	
Перспективы развития территории			1		
Количество наблюдений	1	0	4	2	0
Взвешенная сумма	1	0	12	8	0
Сумма взвешенных	21				
Количество факторов	7				
Средневзвешенная величина	3,0				
Факторы риска инвестиционного менеджмента					
Риск потерь при сборе арендной платы			1		
Риск недозагруженности здания				1	
Качество управления			1		
Количество наблюдений	0	0	2	1	0
Взвешенная сумма	0	0	6	4	0
Сумма взвешенных	10				
Количество факторов	3				
Средневзвешенная величина	3,3				
Расчет ставки капитализации.					
Безрисковая ставка (%)					7,33
Инфляция, Y (%)					4,0
Безрисковая ставка реальная, Rб/рреал (%)					3,33
Несистематические риски (%)					3,0
Систематические риски (%)					3,3
Риск ликвидности (%) (R=R0*Срок экспозиции/12)					2,2
Риски инвестиционного менеджмента (%)					3,3
Итого ставка дисконтирования (%)					**15,13**
Норма возврата капитала (метод Инвуда), %					**0,22**
Итого ставка капитализации (%)					**15,36**

Таблица 14.3-6 Определение ставки капитализации для офисного помещения по адресу г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3 (кад. №16:53:040506:96)

Вид риска	Уровень риска				
	1	2	3	4	5
Отраслевые и региональные факторы систематического риска					
Текущее экономическое состояние региона			1		
Перспективы развития региона			1		
Текущее состояние отрасли (рынок недвижимости)				1	
Перспективы развития отрасли			1		
Количество наблюдений	0	0	3	1	0
Взвешенная сумма	0	0	9	4	0
Сумма взвешенных	13				
Количество факторов	4				
Средневзвешенная величина	3,3				
Факторы несистематического риска					
Местоположение		1			
Уровень развития инфраструктуры		1			
Степень физического износа		1			
Климатические условия	1				
Транспортная достижимость		1			
Престижность района			1		
Перспективы развития территории			1		
Количество наблюдений	1	4	2	0	0
Взвешенная сумма	1	8	6	0	0
Сумма взвешенных	15				
Количество факторов	7				
Средневзвешенная величина	2,1				
Факторы риска инвестиционного менеджмента					
Риск потерь при сборе арендной платы			1		
Риск недозагруженности здания		1			
Качество управления			1		
Количество наблюдений	0	1	2	0	0
Взвешенная сумма	0	2	6	0	0
Сумма взвешенных	8				
Количество факторов	3				
Средневзвешенная величина	2,7				
Расчет ставки капитализации.					
Безрисковая ставка (%)					7,33
Инфляция, Y (%)					4,0
Безрисковая ставка реальная, Rб/рреал (%)					3,33
Несистематические риски (%)					2,1
Систематические риски (%)					3,3
Риск ликвидности (%) (R=R0*Срок экспозиции/12)					2,2
Риски инвестиционного менеджмента (%)					2,7
Итого ставка дисконтирования (%)					**13,61**
Норма возврата капитала (метод Инвуда), %					**0,30**
Итого ставка капитализации (%)					**13,91**

Таким образом, **реальная ставка дисконтирования** равна:

14,09% для здания АБК по адресу г. Н.Челны, пос. ЗЯБ, кад. №16:52:030206:559 (см. табл.14.3-4);

15,13% для здания АБК по адресу г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом. 1 (кад. №16:53:040202:222) и пом.2 (кад. №16:53:040202:975) (см. табл.14.3-5);

13,61% для помещения по адресу г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3, кад. №16:53:040506:96 (см. табл.14.3-6).

Норма возврата капитала учитывает возврат инвестированного капитала, поэтому исключается необходимость учета амортизации при прогнозировании доходов. Существует две группы методов расчета нормы возврата капитала:

- прямолинейного возврата капитала (метод Ринга);
- аннуитетного возврата капитала (метод Инвуда, метод Хоскольда).

Прямолинейный метод используется в том случае, если предполагается, что актив приносит убывающий поток доходов, обратно пропорциональный сроку его владения. Этот метод дает наивысшую норму возврата капитала, так как инвестиции возвращаются за указанный срок полностью.

*Годовая норма возврата капитала **по методу Ринга** рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни.*

Аннуитетный метод основан на модели ипотечного кредита, самоамортизируемого с периодическими равновеликими выплатами, включающими погашение основной суммы и оплату процентов за пользование кредитом. Применение данной модели в оценочной практике предполагает, что за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов.

Метод Инвуда используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций. *Формула нормы возврата капитала по методу Инвуда, по которому норма возврата капитала равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям, имеет следующий вид:*

Nвозв.=SFF(n,Y)

где **n** – срок владения активом (оставшийся срок экономической жизни),

Y – ставка доходности по инвестициям.

Метод Хоскольда используется в тех случаях, когда маловероятно реинвестирование суммы возврата капитала по той же ставке, что и ставка дохода первоначальных инвестиций, для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке. *Формула нормы возврата капитала по методу Хоскольда, по которому норма возврата капитала равна фактору фонда возмещения при безрисковой ставке процента, что и по инвестициям, имеет следующий вид:*

Nвозв.=SFF(n,Yб)

Норма возврата капитала рассчитывалась с помощью метода Инвуда. При определении нормы возврата капитала был принят срок экономической жизни (т.е. срок, в течение которого предполагается стабильное получение прогнозируемого дохода) – 30 лет.

Таким образом, норма возврата капитала составила:

0,28% для здания АБК по адресу г. Н.Челны, пос. ЗЯБ, кад. №16:52:030206:559 (см. табл.14.3-4);

0,22% для здания АБК по адресу г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом. 1 (кад. №16:53:040202:222) и пом.2 (кад. №16:53:040202:975) (см. табл.14.3-5);

0,30% для помещения по адресу г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3, кад. №16:53:040506:96 (см. табл.14.3-6).

$$N_{\text{вовр}} = \frac{0{,}1409}{(1 + 0{,}1409)^{30} - 1}$$

$$N_{\text{вовр}} = \frac{0{,}1513}{(1 + 0{,}1513)^{30} - 1}$$

$$N_{\text{вовр}} = \frac{0{,}1361}{(1 + 0{,}1361)^{30} - 1}$$

Рассчитанная ставка капитализации составляет:

14,36% для здания АБК по адресу г. Н.Челны, пос. ЗЯБ, кад. №16:52:030206:559 (см. табл.14.3-4);

15,36% для здания АБК по адресу г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом. 1 (кад. №16:53:040202:222) и пом.2 (кад. №16:53:040202:975) (см. табл.14.3-5);

13,91% для помещения по адресу г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3, кад. №16:53:040506:96 (см. табл.14.3-6).

Результаты расчёта стоимости объектов недвижимости, с использованием доходного подхода представлены в табл.14.3-7.

Таблица 14.3-7 Расчет стоимости объектов оценки с использованием доходного подхода (метод прямой капитализации)

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь (Sобщ), м2	Коммерческая площадь (Sкомер), м2	Мес. арендная плата (Смес), руб/м2 (с НДС)	Год. арендная плата (Сгод), руб/м2.	ПВД (потенциальный валовой доход), руб.	Потери от недозагрузки (офисы -25% от ПВД), руб.	ЭВД (эффективный валовой доход), руб.	Операционные расходы, (офисы - 30% от ЭВД)	ЧОДобщ (чистый операционный доход от единого объекта недвижимости), руб.	Ставка капитализации	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта, руб. (без НДС)
1	Административно-бытовой корпус, 9-этажный, общ.пл. 6398,8 кв.м., инв.№ 429-А, лит.А, г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад. №16:52:030206:559)	4654,8	3863,48	270	3 242,6	**12 527 828**	3 131 957	**9 395 871**	**2 818 761**	**6 577 110**	0,1436	**45 797 457**	**38 164 548**
2	Нежилое помещение (АБК лит. А), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, кв. 1 Н (кад. №16:53:040202:222)	687	570,21	300	3 601,8	**2 053 780**	513 445	**1 540 335**	**462 101**	**1 078 235**	0,1536	**7 020 967**	**5 850 805**
3	Нежилое помещение (АБК лит. А, А1), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975)	3205,6	2660,65	300	3 601,8	**9 583 111**	2 395 778	**7 187 333**	**2 156 200**	**5 031 133**	0,1536	**32 760 423**	**27 300 352**
4	Нежилое помещение, 1-этаж, общ.пл. 195,4 кв.м., г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3 (кад. №16:53:040506:96)	195,4	195,40	362	4 340,3	**848 090**	212 022	**636 067**	**190 820**	**445 247**	0,1391	**3 200 413**	**2 667 011**
	Итого												**73 982 716**

15 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Согласование результатов заключается в сведении полученных показателей стоимости к единой средневзвешанной величине.

При определении рыночной стоимости части строений применялись все три подхода. По мнению оценщиков, в условиях развитого рынка недвижимости, наиболее достоверные результаты получаются при применении подхода сопоставимых продаж: вес по данному подходу - ***0,5***.

В связи с массой допущений при расчете ставок капитализации, а также из-за сложности прогнозирования доходов в текущих рыночных условиях, результаты оценки недвижимости доходным методом имеют при расчёте окончательной рыночной стоимости объекта недвижимости вес - ***0,3.***

Результаты оценки стоимости объекта недвижимости затратным подходом не учитывают конъюнктурные колебания рынка недвижимости, а также ряд других критериев, влияющих на стоимость объекта оценки: вес по данному подходу - ***0,2.***

При определении стоимости встроенных помещений применялись два подхода: сравнительный (вес – ***0,7***) и доходный (вес – ***0,3***).

При определении стоимости зданий обслуживающего назначения, таких как трансформаторные подстанции, а также зданий, находящиеся в неудовлетворительном состоянии, применялся только один затратный подход, присваиваем ему вес ***1,0***.

При оценке земельных участков применялся только сравнительный подход, присваиваем ему вес ***1,0.***

Исходя из целей, результаты оценки стоимости зданий и земельного участка даются отдельно. В связи с этим, а также из-за выделения НДС и учета скидки на торг в итоговой стоимости, рассчитанные стоимости не попадают в диапазон цен указанный в Мониторинге (раздел 11).

Расчет итоговой справедливой стоимости объектов недвижимости, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов, приведен в табл.15-1 и 15-2.

Окончательная оценка обычно округляется с тем, чтобы показать степень точности оценки.

Таблица 15-1 Согласование итоговой справедливой стоимости строений

№ п/п	Подход/наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округлен.), руб.
	Удельный вес 1	**0,20**	**0,50**	**0,30**	**1,00**	
	Удельный вес 2	**-**	**0,70**	**0,30**	**1,00**	
	Удельный вес 3	**1,00**	**-**	**-**	**1,00**	
	г.Набережные Челны					
1	Административно-бытовой корпус, 9-этажный, общ.пл. 6398,8 кв.м., инв.№ 429-А, лит.А, г. Н.Челны, пос. ЗЯБ (кад. №16:52:030206:559)	42 749 477	36 818 084	38 164 548	38 408 302	38 408 000
2	Трансформаторная подстанция, 1-этажный, общ.пл. 41,4 кв.м., инв.№ 429-Б, лит.Б, г. Н.Челны, пос.ЗЯБ (кад.№16:52:030206:552)	449 037	-	-	449 037	449 000
3	Нежилое строение- АБК, 3-этажный, общ.пл. 6810,8 кв.м., инв.№ 1919-А,А6, лит.А-А6., г. Н.Челны, р-н БСИ (кад. №16:52:080101:148)	18 889 173	-	-	18 889 173	18 889 000
4	Нежилое здание-гараж, 1-этажный, общ.пл. 1812 кв.м., инв.№ 1919-З,З/1-З/3, лит.З,З/1-З/3, г. Н.Челны, БСИ (кад. №16:52:080401:105)	4 726 517	-	-	4 726 517	4 727 000

№ п/п	Подход/наименование объекта	Затратный	Сравнитель-ный	Доходный	Средневзве-шенная сто-имость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округлен.), руб.
	Удельный вес 1	**0,20**	**0,50**	**0,30**	**1,00**	
	Удельный вес 2	**-**	**0,70**	**0,30**	**1,00**	
	Удельный вес 3	**1,00**	**-**	**-**	**1,00**	
5	Нежилое здание-проходная, 1-этажный, общ.пл. 77 кв.м., инв.№ 1919-Ж, лит.Ж., г. Н.Челны, БСИ (кад. №16:52:080401:103)	223 405	-	-	223 405	223 000
	г. Нижнекамск					
6	Нежилое здание - трансформаторная подстанция (лит. Г2), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6 (кад. №16:53:040202:1045)	386 797	-	-	386 797	387 000
7	Нежилое помещение (АБК лит. А), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, кв. 1 Н (кад. №16:53:040202:222)	5 020 775	3 773 045	5 850 805	4 645 919	4 646 000
8	Нежилое помещение (АБК лит. А, А1), г. Нижнекамск, ул. Студенческая, д. 6, пом.2 (кад. №16:53:040202:975)	21 766 137	17 605 348	27 300 352	21 346 007	21 346 000
9	Нежилое помещение, 1-этаж, общ.пл. 195,4 кв.м., г.Нижнекамск, ул.Ахтубинская, д.2, пом.№3 (кад. №16:53:040506:96)	-	3 522 517	2 667 011	3 265 865	3 266 000
	ИТОГО	**94 211 319**	**61 718 994**	**73 982 716**	**92 341 023**	**92 341 000**

Таблица 15-2 Согласование итоговой справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	Подход/наименование объекта	Затратный	Сравнитель-ный	Доходный	Средневзве-шенная сто-имость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округлен.), руб.
	Удельный вес	**0,00**	**1,00**	**0,00**	**1,00**	
	Земельные участки г.Набережные Челны					
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: инженерный корпус, общей площадью 5780 кв.м., кад. №16:52:030206:3, РТ, г. Набережные Челны, пос. ЗЯБ	-	28 311 868	-	28 311 868	28 312 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под объекты производственного назначения (гараж, проходная, склад арочный, склад ГСМ, АБК), общая площадь 22085 кв.м., кад. №16:52:080401:5, РТ, г. Набережные Челны, БСИ	-	10 024 862	-	10 024 862	10 020 000
	Земельные участки г.Нижнекамск	-		-		
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 130 кв.м., кад. №16:53:040506:76, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	-	577 072	-	577 072	577 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 4146 кв.м., кад №16:53:040506:75, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	-	16 251 301	-	16 251 301	16 251 000

№ п/п	Подход/наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая справедливая стоимость (с учетом округлен.), руб.
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Рынки, общая площадь 725 кв.м., кад №16:53:040506:77, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	-	3 218 285	-	3 218 285	3 218 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания, общая площадь 695 кв.м., кад. №16:53:040506:34, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск	-	3 085 115	-	3 085 115	3 085 000
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания, общая площадь 2962 кв.м., кад. №16:53:040506:35, РТ, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск. Доля в праве 1954/49403	-	459 214	-	459 214	459 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения автостоянки, общей площадью 10135 кв.м., кад. №16:53:040202:1154, РТ, Нижнекамский муниципальный район, МО "г. Нижнекамск", г. Нижнекамск, ул. Студенческая	-	32 103 874	-	32 103 874	32 104 000
	Итого		**94 031 591**		**94 031 591**	**94 026 000**

16 СЕРТИФИКАЦИЯ

Сертификат качества оценки

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1 Факты, изложенные в заключении, верны и соответствуют действительности.

2 Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

3 Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4 Оценка была проведена, а заключение составлено в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. № 297, 298, 299, а также Федеральным стандартом оценки №7, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611 и нормативно-методическими документами по оценке имущества и переоценке основных фондов.

5 Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования знаний и умений, с применением доступных для этого средств и методов, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

С уважением, директор
ООО «ИК «БИЗНЕС-СОДЕЙСТВИЕ» *Гилязова А.А.*

Оценщик: *Карасев А А.*

17 СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1 Гражданский кодекс Российской Федерации.

2 Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

3 ФСО №1, 2, 3, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299, ФСО №7, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.

4 Артеменков И.Л., Воронкин А.В., Линкольн В. Норт. Роль и место стандартов оценки в оценочной практике: Сравнительный анализ стандартов оценки. – Вопросы оценки / Профессиональный научно-практический журнал. – М.: Российское общество оценщиков. – Январь-март 1996. – С.35-50.

5 Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости / Учебное пособие // Пер. с англ.- М.: Ковалев А.И., Привалов В.И. Анализ финансового состояния предприятия. / Изд. 2-е, перераб. и доп.- М.: Центр экономики и маркетинга, 1997.-192с.

6 Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995 – 247с.

7 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.

8 Лейфер, Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год).

9 Лейфер, Л. А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год).

10 Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Том III. Земельные участки» (Нижний Новгород, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2018 год).

11 Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя. - М.: Прейскурантиздат, 1988.

12 Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов / Госстрой СССР. - М.: Стройиздат, 1970. – 32 с.

13 Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений / Учебно-методическое пособие. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. – 110 с.

14 Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости / Республиканское управление технической инвентаризации. - М., 1995. – 90 с.

15 Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) зданий и сооружений для переоценки основных фондов.

16 Источники информации, представленные в сети Интернет.

18 ПРИЛОЖЕНИЯ

Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-548-005272/21

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-005272/21 от «25» января 2021 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Инновационная компания «Бизнес-Содействие»** Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Островского, д.34/4, оф. 2 ИНН: 1655317681
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 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.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С **«04» февраля 2021 года по «03» февраля 2022 года,** обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере **5 000 000 (Пять миллионов) рублей.**
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-005272/21 от «25» января 2021 г.
СТРАХОВЩИК:	**Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.

_____ Е.В. Титова

Место выдачи: *г. Казань* *Дата выдачи:* *25 января 2021 г.*

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: + 7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

12-2, Pyatnitskaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Tel.: +7 (495) 956 77 77
Fax: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КАРАСЕВ
Александр Анатольевич
ИНН 166007075110

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО «НКСО» от 19 февраля 2010 года №29

Президент Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 01960 Дата выдачи 09 марта 2010 года

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/00037/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00037/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Карасев Александр Анатольевич
Адрем: РТ, г. Казань, ул. Солдатская, 5 - 46
ИНН 166007075110

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «04» мая 2020г. и действует до «03» мая 2021г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Брюханова Р.Ф./

Страхователь:
Карасев Александр Анатольевич

/Карасев А.А./

Место и дата выдачи полиса:
г.Казань
«30» апреля 2020 г.