

ОТЧЕТ № 137/1
об оценке рыночной стоимости
**зданий автоцентра «Форд» с занимаемыми
земельными участками,**
расположенных по адресу:
Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Автосервисная, 33
по состоянию на 24.03.2017

Заказчик: ООО «Прогресс - 09»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Шайдуллин Руслан Фаритович

Оценщик I категории - Шайдуллин Руслан Фаритович
Оценщик является членом Ассоциации Саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва
Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00801/6,
период страхования с 18.03.2016 по 17.03.2017,
страховая сумма 30 млн. руб.

2017 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Прогресс - 09»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости здания автоцентра «Форд» площадью 2913,9 кв.м, здания проходной площадью 12,3 кв.м с занимаемыми земельными участками общей площадью 22859 кв.м. Объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Автосервисная, 33.

Оценка объектов недвижимости выполнена по состоянию на **24 марта 2017 года**, что совпадает с датой последнего осмотра. Проверка правового положения объектов не проводилась.

Развернутая характеристика объектов недвижимости представлена в настоящем отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7).

Необходимая информация и анализ, используемый для оценки стоимости, представлены в соответствующих разделах отчета. Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

***53 469 000 (Пятьдесят три миллиона четыреста
шестьдесят девять тысяч) рублей.***

**С уважением,
индивидуальный предприниматель,
оценщик I категории**

Р.Ф. Шайдуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. Результаты оценки	7
3. Термин используемого вида стоимости	8
4. Описание объекта оценки	9
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ	15
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	21
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	21
5. Анализ рынка недвижимости	23
5.1 РЫНОК ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНЬ	23
5.2 АНАЛИЗ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.....	28
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	30
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	31
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	31
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	32
7.1.2 Определение рыночной стоимости земельного участка на базе декларируемых цен свободных от застройки участков	32
7.1.3 Расчет затрат на строительство улучшений как новых	44
7.1.4 Определение физического износа улучшений	46
7.1.5 Анализ признаков функционального и внешнего (экономического) износа улучшений.....	48
7.1.6 Сводный расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу	49
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	50
7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	50
7.2.2 Расчет по производственной базе как единому объекту оценки	51
7.2.3 Поэлементное выделение стоимости каждого объекта	63
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	63
7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	63
7.3.2 Обоснование отказа от использования доходного подхода.....	65
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	68
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	71
8.1 Источники информации об объекте оценки	71
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	71
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	71
10. Применяемые стандарты оценки.....	73
11. Декларация качества оценки.....	74

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Здания станции технического обслуживания автомобилей:

- здание автоцентра "Форд" К№ 16:50:000000:12155 пл. 2913,9 кв.м
- строение (проходная) К№ 16:50:310201:112 пл. 12,3 кв.м
- земельный участок К№ 16:50:310201:31 пл. 20 219 кв.м
- земельный участок К№ 16:50:310201:32 пл. 2 640 кв.м

Адрес: г. Казань, ул. Автосервисная, д. 33

Имущественные права на объект оценки

Здания и участки на праве собственности принадлежат заказчику. Предоставленные документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 591402 от 11.06.2013;
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АК 242711 от 21.06.2011;
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 591403 от 11.06.2013;
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АК 242908 от 21.06.2011.

Оцениваемое право – право собственности

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

Оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц)

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Осмотр объекта недвижимости должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом и учитываемые в дальнейшем при оценке. Приложенных к отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Оценщику предоставляется полный объем правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта. Объем необходимых документов определяется оценщиком самостоятельно. Все документы предоставляются по запросу оценщика в разумные сроки.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения отраслевых экспертов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей купли-продажи в рамках конкурсного производства в соответствии с действующим законодательством

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком, а также лично собранной оценщиком информации.
- Оценка проводится из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).
- Прочие допущения и ограничения формулируются оценщиком, исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки

24 марта 2017 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

ООО «Прогресс – 09»

ИНН 1660096029 КПП 165801001

ОГРН 1061686081863, дата присвоения ОГРН – 12.12.2006

Адрес: 420051, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Автосервисная, д. 33

Оценщик

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович

ИНН 165101126867 ОГРНИП 304165109300207

Паспорт 92 03 368355 выдан Ахтубинским ОВД гор. Нижнекамска Республики Татарстан
дата выдачи 21.05.2002 код подразделения 162-021

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, пр. Победы, 18Б, оф. 315

Почтовый адрес: 420104, г. Казань, а/я 508

тел. +7-843-527-79-79 e-mail: rush2803@gmail.com

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва

Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Реестр членов Ассоциации СРО «НКСО» представлен на сайте www.nkso.ru

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности", ПП № 411093 от 30 сентября 2000 г.

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о повышении квалификации

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 14 ноября 2003 г.

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 18 ноября 2006 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика застрахована в

ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00801/6,

период страхования с 18.03.2016 по 17.03.2017, страховая сумма 30 млн. руб.

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Какие-либо иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 137 от 02.02.2017

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Здания станции технического обслуживания автомобилей:

- здание автоцентра "Форд" К№ 16:50:000000:12155 пл. 2913,9 кв.м
- строение (проходная) К№ 16:50:310201:112 пл. 12,3 кв.м
- земельный участок К№ 16:50:310201:31 пл. 20 219 кв.м
- земельный участок К№ 16:50:310201:32 пл. 2 640 кв.м

Адрес: г. Казань, ул. Автосервисная, д. 33

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – 70 400 000 руб.

Сравнительный подход – 44 352 000 руб.

Доходный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 53 469 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется при определении начальной цены торгов

Дата составления и порядковый номер отчета

24 марта 2017 года Порядковый № 137/1

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве станции технического обслуживания

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

Сведения не предоставлены

2. Результаты оценки

Таблица 2. Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
1	Здание автоцентра "Форд"	16:50:000000:12155	2 913,9	35 009 000	12 014
2	Строение (проходная)	16:50:310201:112	12,3	148 000	12 033
ИТОГО:			2 926,20	35 157 000	-
3	Земельный участок	16:50:310201:31	20 219	16 197 000	801
4	Земельный участок	16:50:310201:32	2 640	2 115 000	801
ИТОГО:			22 859	18 312 000	-
ВСЕГО:				53 469 000	-

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р.Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

В соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2 и №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 256, №255 и №254, **рыночная стоимость** объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. 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.

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение объекта оценки

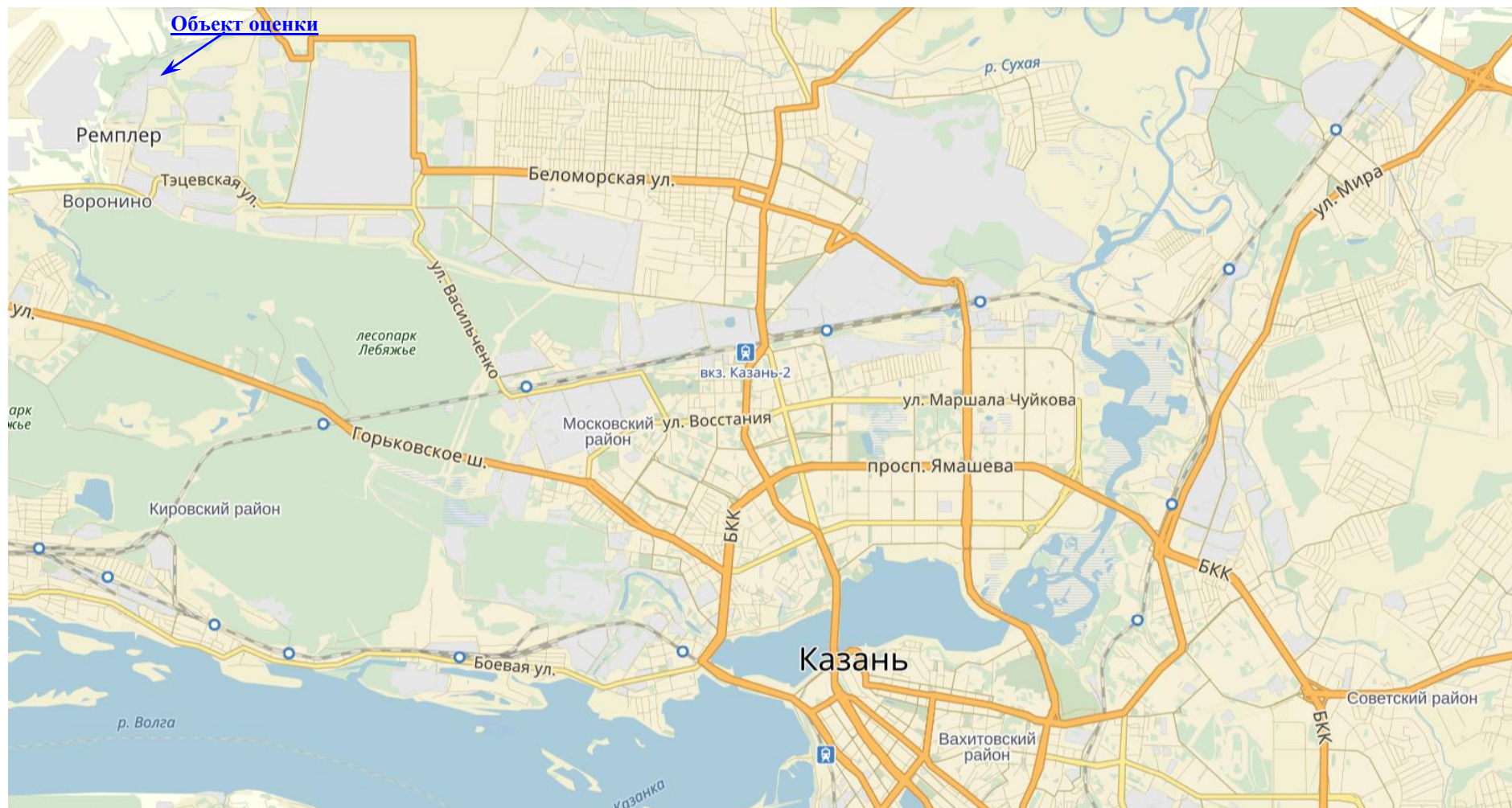


Рис. 1. Город и его промышленная зона

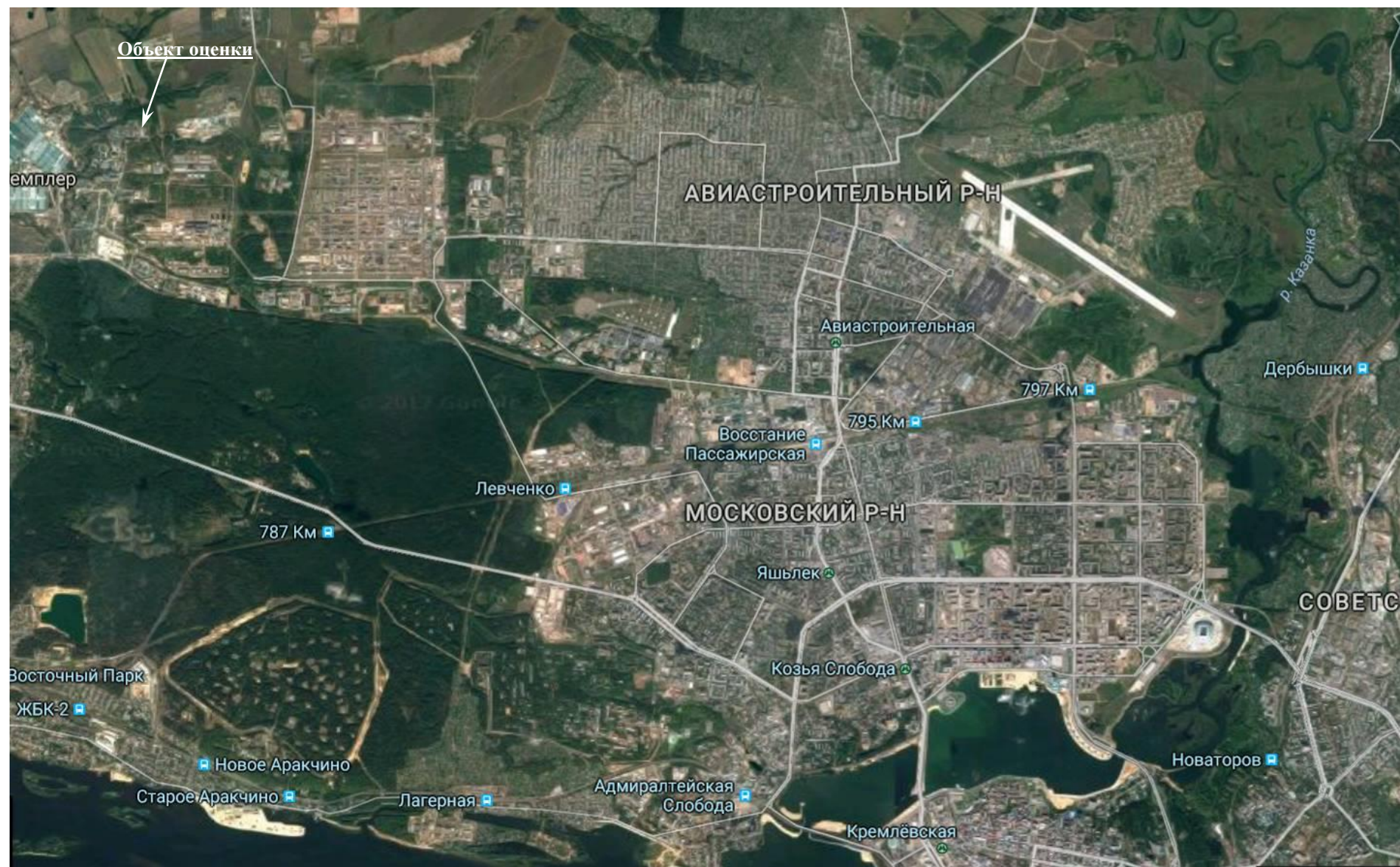


Рис. 2. Город со спутника



Рис. 3. Окружение объекта оценки



Рис. 4. Окружение объекта оценки

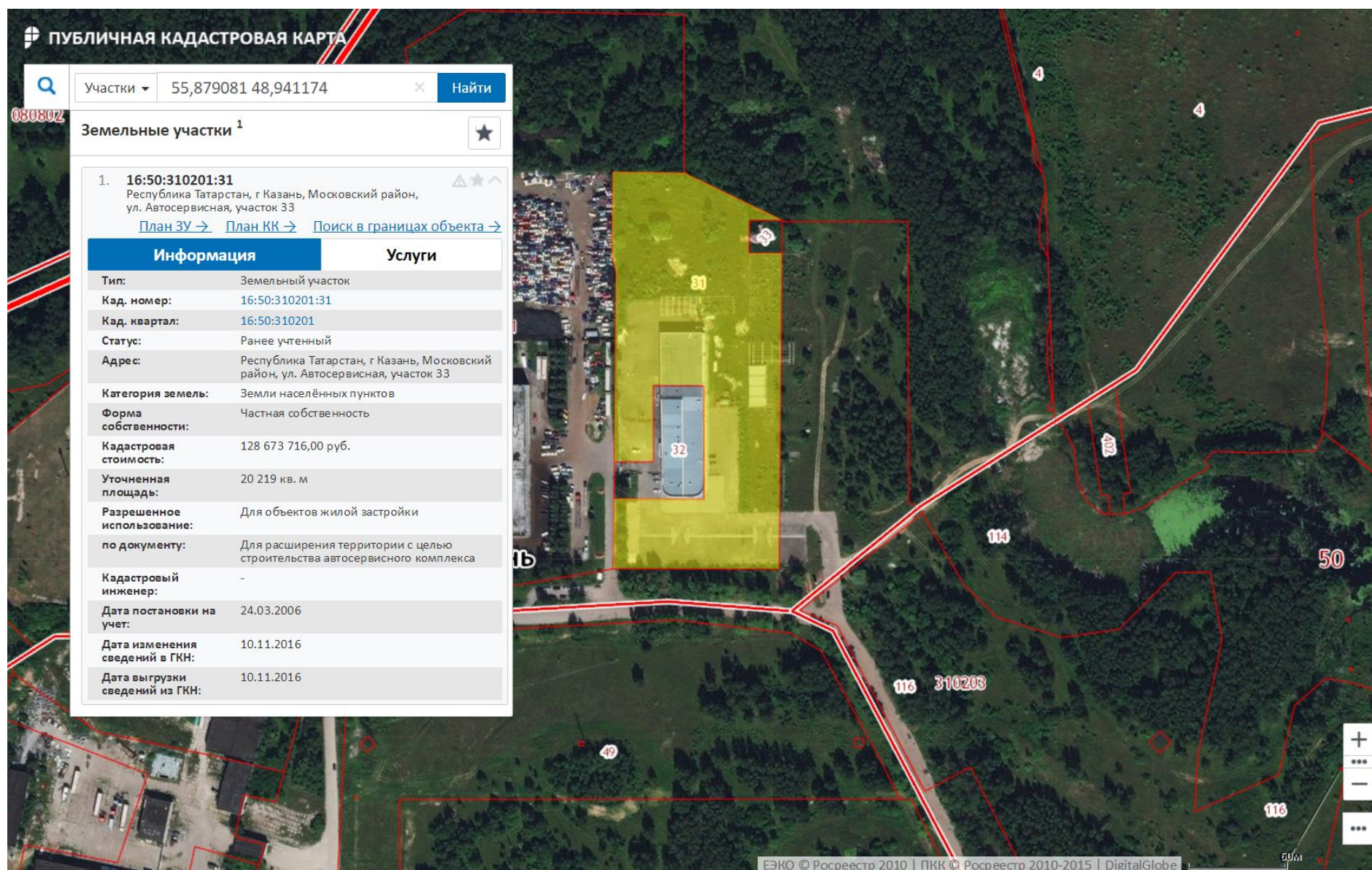


Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

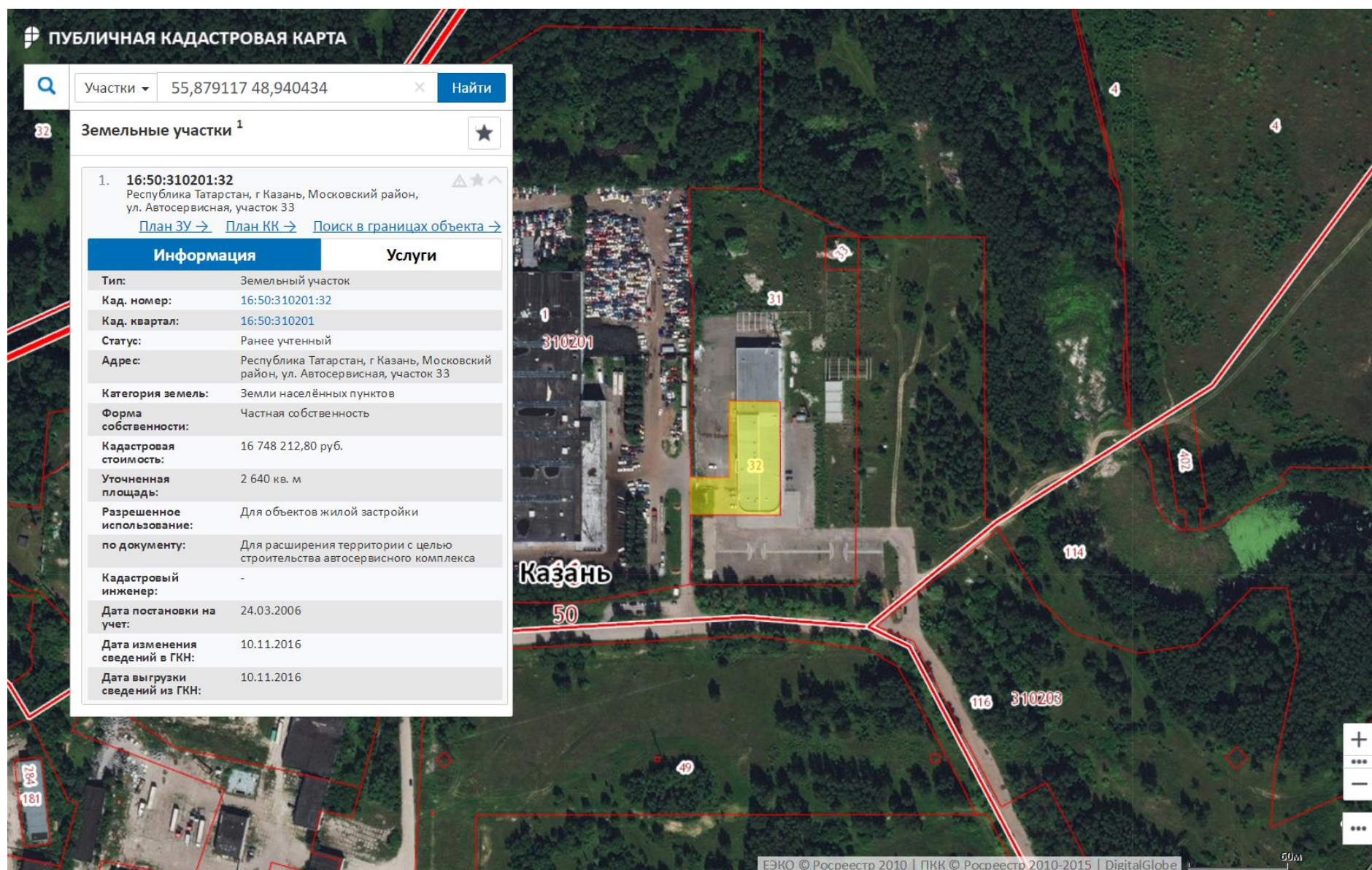


Рис. 6. Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

Таблица 4.2.1. Описание земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.
1	16:50:310201:31	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Автосервисная, участок 33	Земли населённых пунктов	Для расширения территории с целью строительства автосервисного комплекса	20 219	128 673 716,00
2	16:50:310201:32	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Автосервисная, участок 33	Земли населённых пунктов	Для расширения территории с целью строительства автосервисного комплекса	2 640	16 748 212,80
ИТОГО:					22 859	-

Таблица 4.2.2. Описание зданий производственной базы

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Кадастровый (условный) номер	Ширина основного строения, м	Длина основного строения, м	Площадь застройки, кв.м	Высота здания (основного строения), м	Строительный объем, куб.м	Площадь помещений, кв.м
1	Здание автоцентра "Форд"	2006	16:50:000000:12155	25,3	93,0	2 354	9,3	21 848	2 913,9
2	Строение (проходная)	1995	16:50:310201:112	-	-	-	-	-	12,3
ИТОГО:									2 926,2

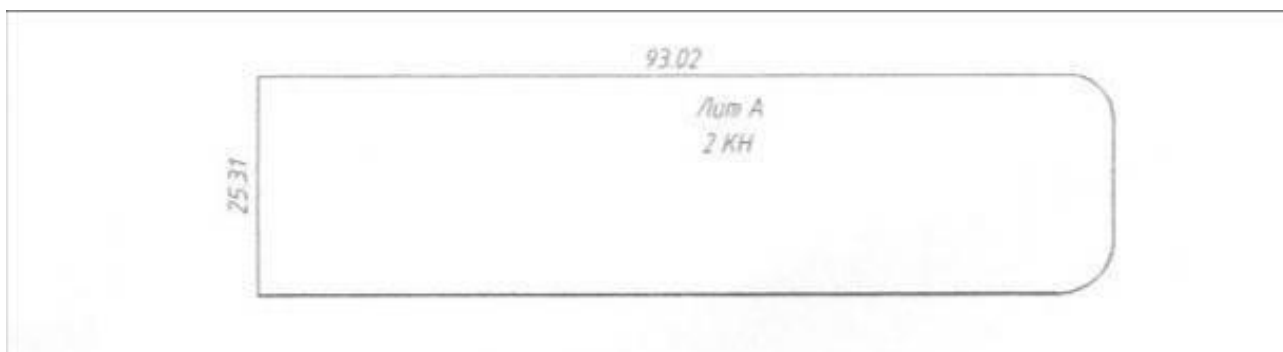
Примечание

Размеры зданий приведены по результатам собственных замеров с точностью, достаточной лишь для формирования общего представления об объекте оценки.

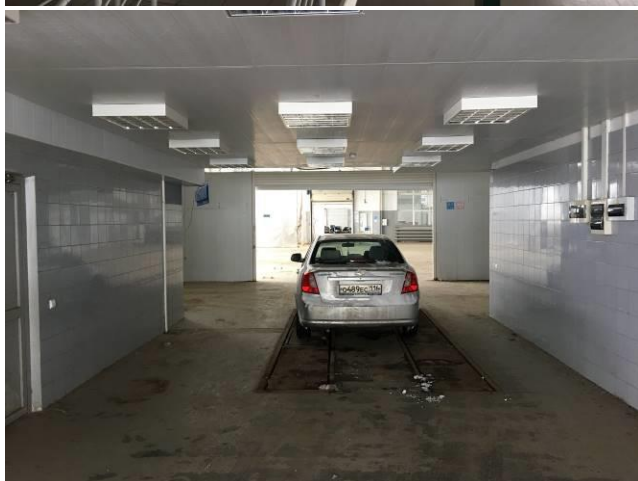
Объект оценки – здания автосервисного комплекса, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Автосервисная, 33.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе «Источники информации об объекте оценки». Ниже приведены описание земельного участка, физические и технические параметры улучшений согласно, а также описание конструктивного исполнения.

Здание автоцентра «Форд» (Лит. А) – здание прямоугольной формы в сечении, габаритными размерами: длиной 93 метра, шириной 25 метров. Площадь застройки ≈ 2354 кв.м. Высота здания около 9 метров. Ограждающие конструкции основного строения из сэндвич-панелей, каркас – металлический. Общая площадь помещений 2913,9 кв.м (первый этаж – 2388 кв.м, второй этаж – 525,9 кв.м).









Проходная – здание прямоугольной формы в сечении. Стены кирпичные, перекрытия – железобетонные.



4.3 Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в объект оценки, и данных, указанных в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Примечание. Если в результате соотнесения данных, указанных в правоподтверждающих и других документах на здания и сооружения, выявлено несовпадение, то для расчетов принимаются фактические данные, а результаты оценки отражаются в соответствии с правоподтверждающими документами.

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Осмотр оцениваемого имущества осуществлен непосредственно оценщиком. Были собраны и проанализированы правоустанавливающие документы, а также документация, устанавливающая количественные и качественные характеристики имущества, используемая в дальнейших расчетах.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе 10 «Источники информации об объекте оценки».

В процессе физической и правовой идентификации объекта оценки была осуществлена «привязка» объекта к конкретному земельному участку, т.е. сопоставлены данные о местонахождении объекта с имеющейся информацией по земельному участку. Такое сопоставление осуществлялось с использованием официального интернет-сайта Росреестра «Публичная кадастровая карта», программы веб-картографии и навигации SAS.Планета (<http://sasgis.ru/>) и спутниковых снимков, размещенных в открытом доступе на таких сервисах, как Google, Yandex, Bing, Yahoo, OSM, Kosmosnimki, Wikimapia и др.

4.4 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

В результате сделки купли-продажи от продавца к покупателю переходит набор имущественных прав. При проведении данной оценки перед нами стояла задача определения рыночной стоимости права собственности на здания (помещения) и права собственности на земельные участки. Объект оценки принадлежит заказчику на праве собственности.

Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	16:50:000000:12155
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	08.11.2013
Площадь ОКС'а:	2913,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	66555574,01
Дата внесения стоимости:	15.12.2014
Дата утверждения стоимости:	09.12.2014
Дата определения стоимости:	01.01.2014
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г Казань, ул Автосервисная, д 33
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Станция технического обслуживания)
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Материал стен:	Из прочих материалов
(ОКС) Завершение строительства:	2006
Дата обновления информации:	09.11.2016
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	16-16-01/508/2012-165
Инвентарный номер:	1016
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 16-16-01/173/2013-692 от 10.06.2013 (Собственность)	№ 16-16-01/508/2012-165 от 26.12.2012 (Ипотека)

5. Анализ рынка недвижимости

Объектом оценки является довольно-таки типичный объект производственно-складского назначения.

В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определить достаточно просто – это производственно-складские объекты, расположенные в г. Казань.

Объект оценки включает в себя определенные права на занимаемый земельный участок. Поэтому необходимо рассмотреть цены и на земельные участки.

5.1 Рынок производственно-складских объектов недвижимости в г. Казань

По результатам проведенного исследования была сделана выборка предложений на продажу объектов производственно-складского назначения, которая представлена в табл. 5.1.

Таблица 5.1. Обзор предложений объектов недвижимости производственно-складского назначения в г. Казань

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Удельный показатель цены, руб./кв.м	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
1	г. Казань, Оренбургский тракт	Производственную базу. Площадь земельного участка 0,5 гектар. Производственное здание 1-этажное, площадь 2600 кв.м. Имеется кран-балка. В офисах проведён косметический ремонт. Имеются все коммуникации: газ, вода, электричество, котельная, телефон. Территория огорожена забором из профнастила, видеонаблюдение, охрана.	2600	22 000 000	8 462	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-157713460
2	г. Казань, ул. Архангельская, 12	Продается производственная база. Земельный участок 46 соток. Общая площадь помещений 1475,5 кв.м. На базе два помещения: 1 290,7 кв.м и 184,8 кв.м. Хорошие подъездные пути. Рядом ж/д пути.	1475,5	18 500 000	12 538	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-124420463
3	г. Казань, ул. Тэцевская	База на ул. Тэцевской. 6 Га земли. Аренда на 49 лет. 12000 кв.м произв-складских помещений. 3000 кв.м - административные помещения.	15000	80 000 000	5 333	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-154441302
4	г. Казань, ул. Липатова, 1	Продается производственно-складской комплекс. Площадь земельного участка 11 650 кв.м. Площадь производственных помещений 5 800 кв.м. Своя газовая котельная. Все в собственности.	5800	70 000 000	12 069	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-34222413
5	г. Казань, Левченко	Складское помещение 5000 м² в здании класса В. Площадь земельного участка 11 000 кв.м. Холодные склады 3 700 кв.м, теплые 840 кв.м, производственное помещение 340 кв.м, офисные 235 кв.м, вспомогательные 11 кв.м. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	5000	64 999 000	13 000	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-141854771

Таблица 5.1. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
6	г. Казань, пос. Киндери	Производственная база. Административное здание - 572,2 кв.м. Ремонтно-механическая мастерская -1030,8 кв.м. КПП-33.9 кв.м Ангарный склад - 465 кв.м. Эл.энергия-350 кВт. В настоящий момент база эксплуатируется, все помещения и склады в идеальном состоянии. Удобный асфальтированный подъезд для грузового транспорта. Ж/Д ветка рядом.	2102	70 000 000	33 302	http://www.domofond.ru/kommercheshkayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-139642910
7	г. Казань, ул. Беломорская	Производственный цех в полностью пригодном для эксплуатации состоянии, высота потолков 7м, второй свет, своя котельная, электрических мощностей до 300 кВт, водопровод и городская канализация. Возможно использование под цех автообслуживания, производство, склад. Вентиляционный этаж (дополнительные 150 кв.м) можно переделать под офисно-подсобные помещения.	1100	25 000 000	22 727	http://www.domofond.ru/kommercheshkayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-140988560
8	г. Казань, ул. Техническая, д. 23А	Производственно-складская база: общая площадь – 1984,4 кв.м (в т.ч. склад 1585,7 кв.м; офисы 301,7 кв.м; бытовые помещения 97 кв.м), 2-хэтажное (1-й этаж – склад, 2-й этаж – офисы). Отдельный въезд и парковка, территория огорожена бетонным забором. Земельный участок площадью 3237 кв.м. Мощность – 200 кВт.	2000	30 000 000	15 000	http://www.domofond.ru/kommercheshkayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-138881613
9	г. Казань, п. Юдино	Помещения - корпус 900 кв.м., административные 100 кв.м. Коммуникации (канализация, вода), своя ТП - 150 кВт. Земельный участок 50 сот. Хорошие подъездные пути.	1000	16 000 000	16 000	http://www.domofond.ru/kommercheshkayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-139041475
10	г. Казань, ул. Автосервисная, 3	Производственный комплекс. Земельный участок 37 360 кв.м. Административное здание 947,7 кв.м. Производственный корпус 1 813,4 кв.м и склад 649,5 кв.м. Мойка площадью 190,3 кв.м, пропускной пункт. Комплекс оборудован всеми коммуникациями Мощность 80 кВт.	3608	155 500 000	43 099	http://www.domofond.ru/kommercheshkayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-103133395
		- земельный участок	37 360	93 400 000	2 500	
		- здания (капитальные строения)	3 608	62 100 000	17 212	
11	г. Казань, пос. Киндери	Производственно-складской комплекс. Здание административное 1 309,10 кв.м. Земельный участок общей площадью 12 391 кв.м. Здание гаража 1 322,2 кв.м, отапливаемый. Здание склада 965,20 кв.м. Здание холодного склада 965 кв.м. Своя газовая котельная, скважина, электричество 250 кВт. В отличном техническом состоянии.	3600	50 000 000	13 889	http://www.domofond.ru/kommercheshkayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-122537323
12	г. Казань, Левченко	Производственно-складской комплекс в пос. Левченко пл. 11 000 кв.м2. Участок 13 290 кв.м (аренда). Здание фруктохранилища пл. 6 521,2 кв.м, платформа пл. 1 407,4 кв.м; подъездной железнодорожный путь (в собственности), протяженность 316 м; здание 2-хэтажное (цех переработки) пл. 3 884,6 кв.м; здание 2-хэтажное (контора базы) пл.368 кв.м; склады с холодильными камерами около 3000 кв.м.	11000	210 000 000	19 091	http://www.domofond.ru/kommercheshkayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-100758595

Таблица 5.1. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
13	г. Казань, ул. Восстания, 100	Здание после капитального ремонта. Свободная планировка помещений, здание каркасного типа, сетка колонн 6 х 6 м, наличие офисных помещений, электричество мощностью 140 кВт, централизованное отопление и водоснабжение/канализация, земельный участок в долгосрочной аренде.	2036,3	48 862 550	23 996	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-137946068
14	г. Казань, ул.Фатыха Амирхана	Цех производственный пл. 3089,5 кв.м и земельный участок пл. 28 384 кв.м. Здание цеха кирпичное, с ремонтом, состоит из складских помещений и офисов. Есть все коммуникации. По периметру бетонный забор. Подъездные пути и часть земельного участка заасфальтированы. Проходная. В собственности.	3089,5	75 000 000	24 276	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-79158552
15	г. Казань, ул. Техническая, 2	Продам складское помещение общей площадью 1141 кв.м. Потолки высотой 8 метров. Все коммуникации централизованы: вода, теплоснабжение, электроэнергия. Своя парковка,.На первом и втором этаже есть офисы с ремонтом общей площадью 130 кв.м.	1141	26 813 500	23 500	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-104441932
16	г. Казань, ул. Химическая	Производственно-складская база. Земельный участок 1 га в собственности. Площадь зданий и офисных помещений составляет 4200 кв.м. Имеются открытые площадки с кранбалкой. Наличие всех коммуникаций.	4200	73 000 000	17 381	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-123204507
17	г. Казань, ул. Восстания, 100	Многоэтажное производственно-складское здание	13500	135 000 000	10 000	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-124057495
18	г. Казань, ул. Алебастровая, 1	Производственно-складская база, земельный участок - 24782кв.м. Вблизи от железнодорожной грузовой платформы (270 м). Главное производственное здание с АБК - 3023,7 кв.м. Арочный склад - 760 кв.м. Все коммуникации.	3024	54 000 000	17 857	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-123615319
19	г. Казань, ул. Восстания, 100	Производственно-складское здание со встроенным административным блоком. Общая площадь 6000 кв.м., из которых 5000 кв.м. – производственно-складские помещения и 1000 кв.м. – офисы. Высота потолков 8 м., ж/д ветка, все коммуникации, удобные подъездные пути. Здание после реконструкции. Право собственности оформлено.	6000	100 000 000	16 667	http://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-141893341

Таблица 5.1. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
20	г. Казань, ул. Мухамедьярова, 31	Объект вблизи от ул. Декабристов и ветки ж/д. 3 этажа, высота потолков 2.7 – 4.3 м. 2 грузовых лифта. Земельный участок 4 000 кв.м.	5470	95 000 000	17 367	http://www.arena-kazan.ru/lots/detail/muhamedyarova/prodazha-proizvodstvenno-skladskogo-zdaniya-na-ul-muhamedyarova-31-g-kazan/#content
Минимальное значение:					5 333	-68%
Среднее значение:					16 889	0%
Максимальное значение:					33 302	97%

Средняя цена рынка на дату оценки 16 889 руб./кв.м. Отклонения от средней цены составляют -68%/+97%. Такой сильный разброс цен говорит о том, что значительная часть предложений носит декларативный характер и не отражает реальной возможности продажи объектов по заявленным ценам.

Многие имеющиеся предложения, представленные в популярных средствах массовой информации, еще не успели в должной мере отразить реалии рынка на дату оценки. Цены многих предложений сохранились на докризисном уровне.

В условиях кризиса деловая активность в регионе существенным образом снизилась. Это видно по количеству объявлений представленных в печати и интернете. Снижение цен приводит к тому, что многие участники рынка не готовы отказываться от своих объектов по сниженным ценам. И если объект не приобретался в кредит и его содержание не является непосильным бременем, то такие участники рынка ушли в позицию выжидания. С другой стороны, платежеспособный спрос многократно снизился и потенциальных покупателей или просто желающих покупать недвижимость стало крайне ограниченное число.

Указанные обстоятельства продиктовали определенные требования к отбору имеющихся предложений сопоставимых и альтернативных конкурентных аналогов для проведения достоверного сравнительного анализа. На основе анализа периодических изданий были отсеяны предложения тех объектов, которые начали выставляться еще до проявления признаков кризиса и выставляются по сей день без существенного снижения цены, а то и с ее повышением. Таких предложений выявлено большое количество. Акцент делался на предложения, которые в полной мере отражают текущее состояние и динамику рынка.

5.2 Анализ цен на земельные участки

Объект оценки включает в себя определенные права на занимаемый земельный участок. Поэтому необходимо рассмотреть цены и на земельные участки.

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации (преимущественно интернет-порталы «AVITO» и «Domofond»).

В результате исследования рынка было выявлено достаточное количество предложений участков производственно-складского назначения.

Таблица 5.2. Обзор предложений земельных участков под производство

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель цены, руб./кв.м	Источник информации
1	г. Казань, ул. В. Кулагина, 25	Участок 16:50:080102:52. Собственность.	609	1 200 000	1 970	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-kazan-137769775
2	г. Казань, ул. Крутовская	Земельный участок 16:50:080121:2 пл. 2,77 га, производственно-складская база, с ж/д веткой (длина 382 м). В собственности и участок и ж/д ветка. На территории: ангар металлический 642 кв.м, здание складское 109,2 кв.м, автовесовая на 30 т, будка охраны 36 кв.м. Есть своя КТП, газ по границе участка.	27 740	70 000 000	2 523	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-kazan-151309538
3	г. Казань, район Приволжский, ул. Южно-Промышленная, 3	Первая линия, заезд сразу с асфальта, дорога проходит непосредственно вдоль участка. Участок в собственности. Для размещения объектов промназначения. Торг не возможен. Газ, железнодорожная ветка и коммуникации вдоль базы. Участок огорожен по периметру в виде забора из железобетонных плит.	3 400	6 766 000	1 990	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-kazan-37201322
4	г. Казань, в районе завода СК (за пл. Вахитова)	Земельный участок промышленного назначения площадью 0,54 Га. На участке расположено здание (не достроено). Все в собственности.	5 400	20 000 000	3 704	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-kazan-155752975
5	г. Казань, район Приволжский, ул. Поперечно-Кукушкинская	Участок с причалом. Земля в собственности. На участке расположен дом охраны 23,6 кв.м, электричество, прибрежная территория засыпана, выровнена.	12 000	26 000 000	2 167	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-kazan-113664993
6	г. Казань, ул. Теплично-комбинатская, 15	Земельный участок 16:50:210202:67 промышленного назначения. Разрешённое использование для зоны П2. Асфальтированные подъездные пути, территория огорожена бетонным забором. Полученные технические условия на электричество.	7 250	10 500 000	1 448	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-kazan-109211368
7	г. Казань, ул. Тэцевская	Два участка 1.9 га и 2 га под строительство базы, в районе Вертолетного завода (Авиастроительный район). Коммуникации: паровое отопление вдоль участка, своя скважина глубиной 60 метров, электричество, газ рядом. Участок огорожен бетонным забором, отличные подъездные пути -асфальт.	19 000	19 000 000	1 000	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-kazan-135131153
8	г. Казань, ул. Автосервисная	В собственности. Коммуникации проходят вдоль участка, который огорожен крепким железобетонным забором. К участку ведет железнодорожный тупик. Для размещения производства.	17 000	20 000 000	1 176	http://www.domofond.ru/uchastokze-mli-na-prodazhu-kazan-154095281
Минимальное значение:					1 000	-50%
Среднее значение:					1 997	0%
Максимальное значение:					3 704	85%

Проведенный анализ рынка, цен продаж и предложения земельных участков, которые были проведены в период времени, наиболее близкий к дате оценки, а также анализ корректировок, устраняющих отличия на местоположение, позволил определить следующий мониторинг цен по г. Казань:

- рыночная стоимость земельных участков под строительство объектов производственно-складского назначения в зависимости от месторасположения и близости к основным транспортным магистралям со стабильными транспортно-пешеходными потоками, железнодорожным веткам, уровня налогообложения, величины общей площади и некоторых других факторов, находится ориентировочно в диапазоне от 1000 до 3700 рублей за 1 кв.м общей площади.

Следует также отметить, что значительная часть предложений носит декларативный характер и не отражает реальной возможности продажи объектов по заявленным ценам.

6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование имущества – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки, выбирается один способ использования называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключая сделку купли продажи объекта, на которую опирается определение рыночной стоимости, средний покупатель предполагает в дальнейшем эксплуатировать объект согласно наилучшему использованию. Поскольку задача оценки рыночной стоимости сводится к прогнозированию наиболее вероятной цены продажи, то мы исходим из того, что объект будет приобретен именно средним покупателем и, следовательно "привязываем" объект к наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Объект оценки расположен в коммунально-складской зоне. Поэтому считаем, что в перспективе объект оценки в чистом виде будет представлять собой именно производственно-складской объект.

Считаем, что наиболее эффективное использование в данном случае настолько очевидно в силу текущего использования и окружающей застройки, что не требует более детального анализа.

Определение ННЭИ является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым выражается лишь мнение, а не обусловленный факт, что представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта.

Учитывая специфику планировочных и конструктивных решений, месторасположение, окружение зданий из состава объекта оценки и транспортную доступность, наилучшее и наиболее эффективное использование определим как использование по прямому назначению в качестве базы производственно-складского назначения.

7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

7.1 Определение стоимости объекта затратным подходом

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа "наилучшего и наиболее эффективного использования".

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Данный принцип в контексте затратного подхода гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем улучшений, аналогичных по своим потребительским характеристикам (назначению, качеству и полезности) в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости воспроизводства (стоимости замещения) улучшений и стоимости соответствующего права (или совокупности имущественных прав) на земельный участок.

Под улучшениями понимаются все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка с целью его использования (здания, сооружения, инженерные сети).

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание улучшений, идентичных оцениваемым улучшениям, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа оцениваемых улучшений.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание улучшений, аналогичных оцениваемым улучшениям, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа оцениваемых улучшений.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом недвижимости на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и внешних факторов.

7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость соответствующего права на земельный участок (права аренды, права собственности или другой совокупности имущественных прав);
- рассчитать затраты на строительство аналогичных (идентичных) улучшений, входящих в состав объекта оценки, как новых;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости нового строительства и определить стоимость замещения (воспроизводства) улучшений с учетом износа;
- определить стоимость объекта оценки по затратному подходу путем суммирования стоимости земельного участка и стоимости замещения (воспроизводства) улучшений с учетом износа.

Технические параметры улучшений определены по результатам осмотра объекта оценки.

7.1.2 Определение рыночной стоимости земельного участка на базе декларируемых цен свободных от застройки участков

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки, количественные методы оценки, а также их сочетания.

В нашем случае рынок земельных участков не развит настолько, чтобы можно было подобрать пары, отличающиеся лишь по одному фактору, для применения метода парных продаж или провести регрессионный анализ.

Следует отметить также критическое отношение оценщика, выполнившего настоящую оценку, к таким методам качественных оценок, как например метод анализа иерархий (МАИ), т.к. они не отражают модель поведения типичных участников рынка. Для применения подобных методов необходима разработка стандартных моделей, апробированных и признанных оценочным сообществом в целом. Использование же собственных моделей приводит к доминированию субъективных оценок конкретного оценщика и на практике приводит к серьезным ошибкам.

Поэтому оценщик принял решение об использовании метода количественных корректировок.

В нашем случае нами был использован метод сравнения продаж, который описан в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 №568-р.

В соответствии с пунктом 22д ФСО № 7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

В нашем случае преимущественно используется метод количественных корректировок в сочетании с методом экспертных оценок. Количественные методы предпочтительнее, т.к. носят более объективный характер и опираются на данные рынка. Качественные методы используются в случае невозможности применения количественных.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор сделок с земельными участками, сопоставимыми с оцениваемым земельным участком;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016 г., Том 3, стр. 279). Скидка на торг принята на уровне среднего значения из интервала – 11,6%.

Таблица 7.1.1 Скидки на торг по данным справочника оценщика недвижимости

Скидка на торг, %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
Скидка на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%

Обоснование выбора единицы сравнения

Единица сравнения - единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости. Применяется для того, чтобы сравнивать объект оценки с объектами-аналогами по размеру. *Единица измерения – это количественная характеристика.*

В соответствии с действующим законодательством земельный участок – это часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В данном отчете согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади участка. Все предложения коммерческих объектов характеризуются ценой, его площадью и соответственно ценой 1 кв.м. объекта. Данным показателем (стоимость 1 кв.м) оперируют в работе все агентства недвижимости, а также сами продавцы недвижимости.

Поэтому единственно возможная единица сравнения – стоимость 1 кв.м.

Определение элементов сравнения

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели (характеристики) или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен продаж сопоставимых объектов недвижимости.

Элементы сравнения – это качественные характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Число элементов сравнения (как ценообразующих факторов) достаточно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом. Из рассмотрения могут быть исключены те элементы сравнения, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки.

Для определения рыночной стоимости земельного участка воспользуемся корректировками. В качестве критериев сравнения оцениваемого земельного участка и аналогов выделим следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав на земельный участок (право собственности, право аренды, совокупность имущественных прав).
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Местоположение земельного участка.
6. Масштаб участка.
7. Наличие (отсутствие) коммуникаций.
8. Физические характеристики участка (конфигурация участка, рельеф и др.).
9. Единицы сравнения (площадь земельного участка).

Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано несколько аналогов производственно-складского назначения.

www.domofond.ru

Domofond.ru

Продажа Аренда Новостройки Еще ▾

Дать объявление ★ Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Номер в каталоге: 158842663

< К результатам поиска Следующее >

4 865 000 РУБ. Промземли на продажу
п.Новоиколаевский,ул.Центральная, д.4, Казань, Татарстан
Казань

Связаться с владельцем **8 987 187-40-28**

Участок 35 сот. (промназначения)

Продается земельный участок в собственность промназначения. (Участки от 35 соток до 5 га, есть возможность межевания участков от 35 соток). Готовая к эксплуатации инженерная инфраструктура: газоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электричество, связь. Все коммуникации с технической возможностью и гарантированными лимитами. Наличие внутренней построенной дорожной сети, управляющей компании, круглосуточной охраны, ЗКПП.
Услуги по проектированию, строительству, обслуживанию коммуникаций.
Ровная поверхность, статус Green field, налог на землю – 5 рублей / кв. м.
Выгодное расположение: 300 м от федеральной трассы М7 (796-ой километр), 800 м от завода ПАО "КазаньОргсинтез". Удобные подъездные пути (лепестковая развязка).

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 4 865 000 РУБ.
Цена за сотку: 139 000 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Промземли

Площадь: 35 Соток
Дата обновления объявления: 07/03/2017
Дата публикации объявления: 12/05/2016
Номер в каталоге: 158842663

Расположение

п.Новоиколаевский,ул.Центральная, д.4, Казань, Татарстан

Это предложение

Компания:
ООО "Индустриальный парк "М-7"
Размещает объявления: 3 года 2 мес.
[Открыть другие объекты на продажу: 2](#)
Всего за 3 месяца: 0

8 987 187-40-28

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

- ☒ Запомнить меня
- ☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

Независимая стро́йэкспертиза! ▾

strojehkspertiza.aktiv-o.ru

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Новостройки](#)
[Еще ▾](#)

[Дать объявление](#)
[Войти ▾](#)

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Номер в каталоге: 178952661

[< К результатам поиска](#)
[Следующее >](#)

КАЗАНЬ, АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА

Офисы, торговые, производственные и складские помещения от 120р. Звоните!

7 000 000 РУБ.

Промземли на продажу

п.Новониколаевка, Казань, Татарстан

Казань

Рассчитать ипотеку

В избранное

Компания:

Александр Ш - частный брокер

Размещает объявления: 3 года 11 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 5

Открыть другие объекты в аренду: 12

Всего за 3 месяца: 30

8 962 556-46-90

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Связаться с владельцем

8 962 556-46-90

Участок 50 сот. (промназначения)

Участки под строительство производственных и складских объектов. Земли пром. назначения. От 0.5 га., и больше (до 15га.). Газ, электроэнергия, вода на участке. Есть участок с ж/д веткой. Земельный участок находится на выезде из Казани, около Авиастроительного рн., в 600 м. от трассы М7.

Цены за кв.м. **1250**/1390/1500/2000 руб. Стоимость зависит от площади земельного участка.

Площади делятся.

Без комиссии.

Я Александр Ш, частный брокер по индустриальной недвижимости. Работаю со многими индустриальными парками и площадками. Опыт с 2002г.

Нужна недвижимость под производство или склад? У меня есть объекты с коммуникациями и проверенными "цена-качество". Звоните, и решим ваш вопрос.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 7 000 000 РУБ.

Цена за сотку: 140 000 РУБ.

Тип: Участок

Тип объекта: Промземли

Площадь: 50 Соток

Дата обновления объявления: 27/02/2017

Дата публикации объявления: 27/02/2017

Номер в каталоге: 178952661

Расположение

п.Новониколаевка, Казань, Татарстан

Это предложение

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-178952661>

2017 г.

стр. 36

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Новостройки](#)
[Еще ▾](#)

[Дата объявление](#)
[★ Войти ▾](#)

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Московский > Номер в каталоге: 172938660

К результатам поиска
Следующее >

Как снизить налоги и не потерять бизнес. Способы оптимизации НДС. Законно! 18+

15 000 000 РУБ.
 Рассчитать ипотеку

Промземли на продажу
 ул Автосервисная 6, Московский, Казань, Татарстан
 Московский

В избранное

Компания:
Собственник
 Размещает объявления: 6 лет 5 мес.
[Открыть другие объекты на продажу:](#) 1
 Всего за 3 месяца: 1

8 937 777-17-17

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня
☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Создать заметку
 Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 15 000 000 РУБ.
 Цена за сотку: 88 235 РУБ.
 Тип: Участок
 Тип объекта: Промземли

Площадь: 170 Соток
 Дата обновления объявления: 23/02/2017
 Дата публикации объявления: 30/10/2016
 Номер в каталоге: 172938660

Расположение
 ул Автосервисная 6, Московский, Казань, Татарстан
 Московский

Это предложение
 Похожие предложения

Прокачайте отдел продаж!

bang.clubnec.ru

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Новостройки](#)
[Еще ▾](#)

[Дать объявление](#)
[Войти ▾](#)

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Московский > Северный вокзал > Номер в каталоге: 178764517

< К результатам поиска

BMW у официального дилера

BMW 3 серии за 1599000р. 5 серии за 1949000р.
X5 за 3599000р. X6 3899000р.

ТрансТехСервис

[Подробнее](#)

5 500 000 РУБ.

Промземли на продажу
г. Казань, ул. Хлебозаводская, Московский, Казань, Татарстан
Северный вокзал 1,99 км

[Рассчитать ипотеку](#)

[В избранное](#)

1 из 3

Частное лицо: ?
Лилия
Размещает объявления: 29 дн.
[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)
Всего за 3 месяца: 1

8 952 031-79-66

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)

Прокачайте отдел продаж! ▾

bang.clubnec.ru

Участок 50 сот. (промназначения)

Продаю участок на ул. Хлебозаводская, в г. Казань, пож производственные и офисные помещения. Проект на трехэтажное офисное здание и два производственных блока. Преимущество - железнодорожная ветка рядом, выезд на М7 и в сторону Леваченко, транспортная доступность отличная. Подключение к ТП - имеются мощности. Участок ровный. Звоните

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 5 500 000 РУБ.
Цена за сотку: 110 000 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Промземли

Площадь: 50 Соток
Дата обновления объявления: 22/02/2017
Дата публикации объявления: 22/02/2017
Номер в каталоге: 178764517

Расположение

г. Казань ул. Хлебозаводская, Московский, Казань, Татарстан
Московский

Северный вокзал 2 км

Яшьлек 2,7 км

Авиастроительная 2,3 км

Козья Слобода 4,3 км

Это предложение

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-178764517>

2017 г.

стр. 38

На основе информации о подобранных объектах-аналогах при сравнении по выделенным параметрам произведем расчет стоимости земельного участка, занятого зданиями и сооружениями объекта оценки (таблица 7.1.2).

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

1. Корректировка на состав передаваемых прав. В качестве объектов-аналогов были подобраны к продаже земельные участки, находящиеся на праве собственности, как оцениваемый участок. Поправка по данному фактору не требуется.

2. Корректировка на условия финансирования. При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки.

3. Корректировка на условия продажи. Условия продажи во всех случаях были типичными, рыночными.

4. Корректировка на дату продажи. Рассчитывается по фактическим данным об изменении уровня цен на аналогичную недвижимость в конкретном регионе.

5. Корректировка на местоположение и назначение. Сопоставимые земельные участки могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции и экономическую привлекательность.

В нашем случае участки отличаются по местоположению. С учетом того, что кадастровая стоимость по участкам примерно одинаковая, поправка по данному фактору не требуется.

В нашем случае следует учесть, что оцениваемый участок имеет производственно-складское назначение. Цены на земельные участки производственно-складского назначения как по окраине города, так и по его центральной части носят более или менее однородный характер в отличие от цен на другие типы недвижимости (например, участки торгового назначения). Для организации многих видов производств более важна экономия на накладных расходах, нежели близость к центру города и стабильным покупательским потокам. Многие предприниматели предпочитают открывать производство в периферийных районах. Такое положение в значительной степени сужает разрыв цен на производственно-складские участки в разных частях города.

Местоположение производственно-складских участков рассматривается с точки зрения транспортной доступности и удобства подъезда для большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта, близости транспортных узлов, наличия развитой инженерной сети в микрорайоне. Причем, чем крупнее объект производственно-складского назначения, тем менее выражены различия по ценам в зависимости от местоположения. В нашем случае оцениваемый участок и размещающийся на нем объект вполне можно отнести к относительно крупным производственным объектам.

Считаем, что в нашем случае введение корректировки по данному фактору, если исходить из текущего использования объекта оценки как наиболее эффективного, не требуется.

6. Корректировка на масштаб объекта. В оценочной практике к одному из ценообразующих факторов зачастую относят «размер или масштаб объекта оценки», исходя из постулата, что площадь объекта влияет на его ликвидность на открытом рынке. Необходимость внесения поправки на

масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

В нашем случае подобной закономерности не выявлено.

7. Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций. Сопоставляемые земельные участки – аналоги имеют доступ преимущественно к электроснабжению и газоснабжению. Рассматриваемые земельные участки также имеют доступ к данным видам коммуникаций. Введение корректировок по данному фактору не требуется.

8. Корректировка на физические характеристики участка. Сопоставимые земельные участки имеют приблизительно одинаковую прямоугольную форму и относительно ровный рельеф, поэтому соответствующие корректировки не вносятся.

9. Корректировка на единицу сравнения – площадь земельных участков. Данная поправка вносится к ценам участков-аналогов, чтобы устранить различия между объектом оценки и аналогами по площади. Поправка вносится от сопоставимых объектов к оцениваемому. Тем самым рассчитывается цена объекта-аналога, имея он ту же самую площадь, что и объект оценки.

Т.е. речь идет об абсолютной денежной корректировке. К цене же удельного показателя поправка не вносится. Для большей прозрачности расчетов в таблице приводятся как абсолютные цены, так и относительные цены (по удельному показателю).

Расчет скорректированной по данному фактору цены объекта-аналога производится путем перемножения удельного показателя цены, полученного после введения предшествующих корректировок, на площадь объекта оценки. Размер же корректировки получается путем нахождения разности между полученной ценой и ценой, сформированной после введения предшествующих корректировок.

Или по другому, что арифметически тоже самое, расчет корректировок может быть произведен по формуле: $C: S_a * (S_o - S_a)$, где C - цена сопоставимого объекта (аналога) после введения предшествующих корректировок; S_a - площадь аналога, кв.м; S_o - площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.

Приведенная формула выводится чисто математически. Первый множитель в виде дроби показывает стоимость 1 кв.м по объекту аналогу после уже введенных корректировок. Вторым делителем является разницу в площади между сравниваемыми объектами.

Следует отметить, что получаемые в результате арифметических расчетов значения отображаются как целые числа по правилам округления. Однако в реальности расчет производится с применением компьютерной техники в электронных таблицах Excel без округления промежуточных значений.

С целью обоснования схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов поясняем следующее.

В расчетах при определении рыночной стоимости следует в наибольшей мере исходить из рыночных данных. Все методы, способы и процедуры оценки должны основываться на критериях, имеющих рыночное происхождение. Логика оценщика должна следовать логике основных субъектов анализируемого сегмента рынка. Принципы, лежащие в основе применяемых методов оценки, в максимальной степени должны соответствовать типичной мотивации основных субъектов соответствующего сегмента рынка недвижимости.

Согласование скорректированных цен осуществляется путем расчета простого среднего арифметического значения, т.е. при равных присвоенных удельных весах.

Рыночная стоимость рассчитывается путем умножения среднего значения удельных показателей по аналогам на площадь объекта оценки, табл. 7.1.2.

**Таблица 7.1.2 Расчет стоимости земельного участка
как условно свободного**

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки Республика Татарстан, г. Казань, ул. Автосервисная, 33 земельный участок под производственно- складскую базу	Сопоставимые объекты			
				г. Казань, 800 м от завода "КазаньОргсинтез" земельный участок под производство	г. Казань, около п.Новониколаевка земельный участок под производство	г. Казань, ул. Автосервисная, 6 земельный участок под производство	г. Казань, ул. Хлебозаводская земельный участок под производство
				Источник информации:			
				см объявление	см объявление	см объявление	см объявление
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Характеристика объекта						
1.1	Состав передаваемых прав	—	Право собственности	Право собственности 0%	Право собственности 0%	Право собственности 0%	Право собственности 0%
1.2	Условия финансирования	—	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно
1.3	Условия продажи	—	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.4	Дата продажи	—	—	2017, инфляция: 0%	2017, инфляция: 0%	2017, инфляция: 0%	2017, инфляция: 0%
1.5	Местоположение и назначение	—	См. раздел 4.3	Одинаково 0%	Одинаково 0%	Одинаково 0%	Одинаково 0%
1.6	Масштаб	—	-	- 0%	- 0%	- 0%	- 0%
1.7	Инженерно-технические коммуникации	—	Все коммуникации	Аналогичные 0%	Аналогичные 0%	Аналогичные 0%	Аналогичные 0%
1.8	Физические характеристики	—	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный
1.9	Общая площадь	кв.м	22 859	10 000	10 000	17 000	5 000
1.10	Цена предложения	руб.	—	13 900 000	14 000 000	15 000 000	5 500 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 390	1 400	882	1 100
1.11	Торг	—	не уместен	уместен -11,6%	уместен -11,6%	уместен -11,6%	уместен -11,6%
1.12	Цена продажи	руб.	—	12 288 000	12 376 000	13 260 000	4 862 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 229	1 238	780	972
2	Корректировка цен продажи, руб.						
2.1	Передаваемые права	руб.	—	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	—	12 288 000	12 376 000	13 260 000	4 862 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 229	1 238	780	972
2.2	Условия финансирования	руб.	—	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	—	12 288 000	12 376 000	13 260 000	4 862 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 229	1 238	780	972

Таблица 7.1.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
2.3	Условия продажи	руб.	—	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	—	12 288 000	12 376 000	13 260 000	4 862 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 229	1 238	780	972
2.4	Дата продажи	руб.	—	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	—	12 288 000	12 376 000	13 260 000	4 862 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 229	1 238	780	972
2.5	Местоположение	руб.	—	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	—	12 288 000	12 376 000	13 260 000	4 862 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 229	1 238	780	972
2.6	Масштаб	руб.	—	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	—	12 288 000	12 376 000	13 260 000	4 862 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 229	1 238	780	972
2.7	Коммуникации	руб.	—	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	—	12 288 000	12 376 000	13 260 000	4 862 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 229	1 238	780	972
2.8	Физические характеристики	руб.	—	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	—	12 288 000	12 376 000	13 260 000	4 862 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 229	1 238	780	972
2.9	Площадь	руб.	—	15 801 139	15 914 298	4 570 020	17 366 092
	Скорректированная цена	руб.	—	28 089 139	28 290 298	17 830 020	22 228 092
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 229	1 238	780	972
3	Удельный вес	-	—	0,25	0,25	0,25	0,25
4	Рыночная стоимость (округленно)	руб.	—	24 110 000			
	- в удельном измерении	руб./кв.м	—	1 055			

7.1.3 Расчет затрат на строительство улучшений как новых

В рамках настоящего отчета для расчета затрат на строительство улучшений использовалась технология проведения расчетов стоимости замещения с использованием сборников УПВС, составленных в ценах и тарифах, введенных в действие с 01.01.1969.

Для перехода к уровню цен Республики Татарстан по состоянию на дату оценки используются:

- Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства ($=1,18 \cdot 1,03$) с 01.01.1969 на 01.01.1984, приведенные в Постановлении Госстроя СССР от 11.05.1983 за №94;
- Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства ($=1,56 \cdot 0,97$) с 01.01.1984 на 01.01.1991, приведенные в приложении к письму Госстроя СССР от 06.09.1990 №14-Д;
- Индекс цен на строительно-монтажные работы на I квартал 2017 года по сравнению с 01.01.1991 ($55,99=49,46 \cdot 5,49/4,85$).

Данный коэффициент рассчитывается как отношение рассчитанных к одной и той же базе индексов цен на дату оценки и 01.01.2010. Так, согласно Приложению к Письму Минрегиона России от 20.01.2010 № 1289-СК/08 индекс СМР с 1991 г. на I квартал 2010 г. составляет 49,46 (без НДС), индекс ТЕР составляет 4,85 (без НДС); индекс цены для периода проведения оценки равен 5,49, а индекс цен на 01.01.2010 равен 4,85 (источник: приложение к Письму Минстроя России 20.03.2017 N 8802-ХМ/09 и приложение к Письму Минрегиона РФ от 20.01.2010 N 1289-СК/08).

- Коэффициент ($=1,18$), учитывающий налог на добавленную стоимость в размере 18%.

Общий индекс приведения к стоимости замещения на дату оценки составил (с НДС):

$121,5 (=1,18 \cdot 1,03 \cdot 1,56 \cdot 0,97 \cdot 49,46 \cdot 5,49 / 4,85 \cdot 1,18)$.

При расчете стоимости замещения была также учтена прибыль предпринимателя (прибыль инвестора). Предпринимательский доход представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска и доходности по сопоставимым объектам, т.е. величина рыночной обоснованной прибыли за организацию и реализацию проекта. В случае оценки объекта недвижимости прибыль инвестора – это величина наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений.

Прибыль предпринимателя (инвестора) определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016 г., том 2, стр. 73) и составила 17%.

Расчет стоимости замещения объекта представлен в таблице 7.1.3.

**Таблица 7.1.3 Расчет стоимости замещения без учета износа
(стоимости улучшений как новых)**

№ п/п	Наименование объекта	Нормативные данные, на основании которых произведен расчет	Дата, на которую взяты цены из справочника	Ед. изм.	Количество	Стоимость единицы измерения, руб.	Поправка на конструктивное исполнение	Индекс приведения к стоимости замещения	Индекс прибыли предпринимателя	Стоимость замещения объекта как нового, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Здание автоцентра "Форд"	УПВС №23, табл. 29 "а"	01.01.1969	куб.м	21 848	21,20	1,00	121,50	1,17	65 843 735	22 596
2	Строение (проходная)	-	-	-	-	-	-	-	-	277 936	22 596
ИТОГО:										66 121 671	22 596

7.1.4 Определение физического износа улучшений

Износ представляет собой уменьшение с течением времени стоимости объекта под действием различных факторов. Существует три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Физический износ здания (элемента) – величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени. Он выражается в снижении несущих способностей конструкций, старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности, срока службы и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на дату оценки может выражаться соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости (стоимости замещения). Кроме того, физический износ для целей оценки, определяемый как потеря стоимости объекта, может выражаться также через снижение срока службы конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и здания в целом. При этом может отсутствовать необходимость в проведении каких-либо ремонтных мероприятий. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым.

Исправимый физический износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неисправимый физический износ. Считается, что износ относится к неисправимому, если затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ определялся экспертным методом, который является наиболее точным и предусматривает следующую последовательность действий:

- визуальный осмотр и инструментально-натурное обследование отдельных конструктивных элементов и инженерных сетей оцениваемого здания;
- выявление признаков физического износа и установление их количественных характеристик на основе инструментально-натурного обследования, т.е. установление числа поврежденных участков, определение размеров повреждения (площади, длины, глубины и т.п.);
- сравнение выявленных показателей поврежденных участков с их количественными значениями, приведенных в ведомственных нормативных материалах.

Например, для оценки физического износа могут использоваться «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН53-86 (р), Госгражданстрой, 1988 г., "Методика определения физического износа гражданских зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

Для оценки физического износа производственных зданий следует учитывать требования к проведению оценки безопасности эксплуатации производственных зданий и сооружений соответствующих надзорных органов, например требования Госгортехнадзора России, а также соответствующих отраслевых нормативных документов. При этом осуществляется оценка условий эксплуатации конструкций объекта: наличие температурных воздействий, динамических ударных нагрузок, соблюдение условий обеспечения пространственной жесткости и устойчивости каркаса, оценка состояния грунтов основания. Оценка технического состояния конструктивных элементов здания по результатам проведенного обследования осуществляется с учетом произошедших изменений в нормативных документах с анализом соответствия фактического состояния объекта требованиям современной нормативной базы.

Расчет физического износа улучшений приведен в таблице 7.1.4.

Таблица 7.1.4 Расчет физического износа

Конструктивные элементы	Доля конструктивного элемента (У)	Нормативный срок жизни элемента, лет	Год капитального ремонта (замены)	Возраст хронологический, лет	Величина износа по нормативному методу или экспертизе состояния (Ик)	Износ (У*Ик)
Фундамент	10%	100	2006	11	11%	1,10%
Каркас, стены и перегородки	17%	100	2006	11	11%	1,87%
Перекрытия и покрытия	9%	100	2006	11	11%	0,99%
Кровля	9%	20	2006	11	55%	4,95%
Полы	6%	30	2006	11	37%	2,20%
Проемы	5%	30	2006	11	37%	1,83%
Отделочные работы	5%	20	2006	11	55%	2,75%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	32%	30	2006	11	37%	11,73%
Прочие работы (отмостки)	7%	30	2006	11	37%	2,57%
ИТОГО:	100%					30,0%

7.1.5 Анализ признаков функционального и внешнего (экономического) износа улучшений

Функциональный износ – это потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Факторы, вызывающие физический и функциональный износы, присущи самому объекту недвижимости.

Считаем, что оцениваемый объект носит универсальный характер и не имеет принципиальных недостатков по планировке и конструктивному исполнению.

Внешний износ (экономическое устаревание) характеризует потерю ценности объекта из-за внешних по отношению к нему факторов, находящихся вне контроля собственника. Под внешним (экономическим) износом понимают уменьшение полезности (стоимости) объекта недвижимости в результате изменения таких внешних условий, как социально-экономическая обстановка в регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка недвижимости, окружение объекта, транспортная и иная инфраструктура района.

Объект оценки в силу своего промышленного назначения крайне чувствителен к кризисным изменениям в экономике в целом и промышленности в частности.

Сложившаяся ситуация в экономике, затронувшая практически все отрасли, вызывает внешний (экономический) износ. Это подтверждает результат, полученный в рамках сравнительного подхода.

Оценщик, выполнивший настоящую оценку, счел допустимым отказаться от расчета величины внешнего (экономического) износа на базе обратного пересчета, опираясь лишь на результат сравнительного подхода, т.к. в этом случае теряется возможность сопоставления затрат, необходимых для воссоздания аналогичного объекта «с нуля», и расходов, необходимых для приобретения аналогичного объекта, исходя из конъюнктуры рынка. Тем самым можно проанализировать, насколько сильно рынок «просел».

Стоимость земельного участка и размещающихся на нем улучшений (зданий) – это две взаимозависимые величины. Не только стоимость земли влияет на стоимость зданий, но и наоборот: стоимость зданий влияет на стоимость земельного участка. Соответственно, рынок стремится сохранить долю земли в стоимости единого объекта недвижимости на постоянном уровне.

Соответственно, в результате влияния внешнего (экономического) износа снижается не только стоимость построек, но уменьшается стоимостное выражение вклада земельного участка в стоимость единого объекта недвижимости.

7.1.6 Сводный расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Таблица 7.1.5 Расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Стоимость замещения объектов как новых, руб.	Физический износ	Внешний (экономический) износ	Накопленный износ	Стоимость по затратному подходу (с НДС), руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Здание автоцентра "Форд"	2 913,9	65 843 735	30,0%	0,0%	30,0%	46 095 000	15 819
2	Строение (проходная)	12,3	277 936	30,0%	0,0%	30,0%	195 000	15 854
ИТОГО:		2 926,2	66 121 671	-	-	-	46 290 000	15 819
3	Земельный участок	20 219					21 326 000	1 055
4	Земельный участок	2 640					2 784 000	1 055
ИТОГО:		22 859					24 110 000	1 055
ВСЕГО:							70 400 000	24 059

7.2 Определение стоимости объекта сравнительным подходом

7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Это способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Этот подход основан на принципе замещения, который в контексте данного подхода гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности.

Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли-продажи и выставленных на продажу аналогичных объектах недвижимости.

Применение подхода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

- изучение рынка и выбор объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка данных о сделках по купле-продаже объектов, избранных в качестве сопоставимых с объектом оценки;
- анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий;
- согласование корректировок цен по каждому сопоставимому объекту и установление стоимости оцениваемого объекта.

Все методы расчета корректировок можно разделить на две категории: количественные и качественные. В соответствии с пунктом 22д ФСО № 7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Количественные методы анализа предусматривают использование математических методов. К количественным методам относят следующие: анализ пар данных; анализ групп данных; статистический анализ (техники факторного анализа); графический анализ; анализ чувствительности; анализ затрат; анализ вторичных данных и капитализация арендных различий; техники компенсационных корректировок цен и др. Качественные методы опираются в большей степени на логику участников рынка и/или специалистов (экспертов, риэлтеров). Возможность их применения объясняется несовершенным характером рынка.

К качественным методам относятся: 1) относительный сравнительный анализ — качественный классификационный анализ относительного сходства сравниваемых объектов без вычисления точных корректировок, а с использованием стандартных терминов качества, например качественной шкалы вида: — много лучше, — значительно лучше, — немного лучше, — равный, — немного хуже, — значительно хуже, — много хуже. Качественная классификация такого рода часто используется в комбинации с количественными методами; 2) метод общей группировки — когда на активном рынке есть много аналогичных продаж с узким разбросом цен, например участки в садоводстве. Оценщик не производит отдельные корректировки, а сравнивает объект недвижимости в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной

группы производится совокупная группировка. Таким образом, отпадает необходимость отдельно рассматривать каждую черту; 3) метод персональных интервью — применяется для активного рынка и несложных объектов и заключается в беседах со специалистами (юристами, районными архитекторами, управляющими и др.); 4) метод экспертных оценок (ранговый анализ); 5) техника качественного сравнения цен; 6) техника квалиметрического моделирования и др.

Основной недостаток качественных методик состоит в субъективности. Кроме того, для каждого элемента сравнения зачастую возникает необходимость введения экспертно оцениваемых коэффициентов значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако, отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

С целью обоснования выбора применяемого метода измерения корректировок поясняем следующее.

В расчетах при определении рыночной стоимости следует в наибольшей мере исходить из рыночных данных. Все методы, способы и процедуры оценки должны основываться на критериях, имеющих рыночное происхождение. Логика оценщика должна следовать логике основных субъектов анализируемого сегмента рынка. Принципы, лежащие в основе применяемых методов оценки, в максимальной степени должны соответствовать типичной мотивации основных субъектов соответствующего сегмента рынка недвижимости.

В условиях, когда большинство участников рынка не принимают решений на основе строго выверенных математических моделей, выявление последней на основе эмпирических данных может носить случайный характер для конкретного периода времени. Т.е. применяемые количественные методы должны быть на вооружении участников рынка. То же самое касается и качественных методов, в особенности применения метода анализа иерархий (МАИ). Построение той или иной модели должно отвечать самому простому критерию: модель должна быть понимаема и одобряема широким кругом участников рынка.

В нашем случае преимущественно используется метод количественных корректировок в сочетании с методом экспертных оценок. Количественные методы предпочтительнее, т.к. носят более объективный характер и опираются на данные рынка. Качественные методы используются в случае невозможности применения количественных.

7.2.2 Расчет по производственной базе как единому объекту оценки

Для определения стоимости объекта оценки по сравнительному подходу воспользуемся методом корректировок.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

- Состав передаваемых прав.
- Условия финансирования.
- Условия продажи.
- Дата продажи.
- Месторасположение.
- Конструктивное исполнение.
- Ликвидность (масштаб).
- Физическое состояние (накопленный износ).
- Единицы сравнения (площадь помещений).

Подберем несколько объектов для сравнения по выделенным параметрам и произведем расчет стоимости объекта.

235 000 000 РУБ.

Производство на продажу

ул Магистральная, 4, Приволжский, Казань, Татарстан

Суконная слобода 3,26 км

★ В избранное

Рассчитать ипотеку



Связаться с владельцем

8 843 225-55-51

Производственное помещение, 13000 м²

Продается современный Логистический комплекс: Магистральная 4. Удобные подъездные пути и близкое расположение к центру города (5-7 минут на автомобиле, 10-12 минут на городском транспорте). В непосредственной близости расположена автобусная остановка. По улице разрешено движение грузового транспорта. Данный объект огорожен бетонным забором, два въезда и выезда, которые находятся под круглосуточным контролем.

Складские комплексы занимают 11777 кв.м., Склады оборудованы воротами и пандусом, высота потолков 6 метров, полы выровнены под электроштабелеры. По всему комплексу имеется отличная заасфальтированная площадка для размещения грузового и легкового транспорта.

Так же есть офисные помещения общей площадью 1270 кв.м. с новым современным ремонтом. Обеспечен доступ в интернет, проложена телефонная линия. Есть все коммуникации для установки кондиционеров.

На данном объекте находятся уже такие арендаторы, как:

Транспортная компания - "Деловые линии"

X5 Retail Group - Магазины "Пятерочка"

Дистрибьюторская компания "Омега плюс"

Торговая компания "Три Кита"

Дистрибьюторская компания "ЛимбС"

и другие менее крупные арендаторы.

Подробная информация по объекту, планировки, презентация и фото на сайте компании АСК-Риэлт.

Мы предлагаем: большой выбор недвижимости, гарантии безопасности, профессиональную помощь, комфортное сотрудничество.

База недвижимости компании «АСК-Риэлт» располагает множеством вариантов объектов, по которым мы владеем полной информацией и уверены в их юридической чистоте. Мы предлагаем, подходящие Вам объекты из нашей базы абсолютно бесплатно. Ознакомьтесь с полным списком вы можете на нашем сайте.

Экономим Ваше время и деньги. Работа агентства четко выстроена и обеспечивает квалифицированную помощь риэлторов, юристов, ипотечных брокеров. Специалисты агентства обладают знаниями о современных тенденциях рынка недвижимости. Убедитесь в этом сами!

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 235 000 000 РУБ.

Цена за м²: 18 077 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Производство

Площадь: 13000 м²

Дата обновления объявления: 18/01/2017

Дата публикации объявления: 19/09/2016

Номер в каталоге: 170279329

Расположение

ул Магистральная, 4, Приволжский, Казань, Татарстан

Приволжский

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-170279329>

Компания:

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"

Размещает объявления: 4 года 4 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 14

Открыть другие объекты в аренду: 40

Всего за 3 месяца: 29

8 843 225-55-51

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня

☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

70245

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Яндекс Директ

Санация Татфонdbанка

realnoevremya.ru

47 000 000 РУБ.**Производство на продажу**

Адмиралтейская 3 к14, Кировский, Казань, Татарстан



Рассчитать ипотеку



Кремлёвская 3,63 км



В избранное



3 из 8



Связаться с владельцем

8 906 327-43-27

Производственное помещение, 2750 м²

Производственное помещение представляет собой 2 смежных здания. Общая площадь зданий 2736 м² (1793 и 943 м²).

- Офисное помещение 400м²

- Земельный участок 4343м² (43сот)

- Коммуникации:

- 1) электричество -420 квт

- 2) вода, канализация централизованная

- 3) газовая котельная на 400 квт (в эксплуатации с 2012 год)

- Огороженная охраняемая территория

- Есть возможность аренды складов и офисов в шаговой доступности

- Состояние зданий отличное: 1 из зданий построено в 2014 году

- Помещения в 5 минутах езды от центра Казани (рядом остановка общественного транспорта)

- Документы готовы

Торг, продажа частями.



Создать заметку



Распечатать



Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 47 000 000 РУБ.

Цена за м²: 17 091 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Производство

Площадь: 2750 м²

Дата обновления объявления: 24/01/2017

Дата публикации объявления: 28/12/2016

Номер в каталоге: 176120747

Расположение

Адмиралтейская 3 к14, Кировский, Казань, Татарстан

Кировский

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-176120747>

Компания:

Азат

Размещает объявления: 2 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 1](#)[Открыть другие объекты в аренду: 2](#)

Всего за 3 месяца: 7

8 906 327-43-27

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия [Пользовательского соглашения](#)



Яндекс.Директ

Нужна коммерческая недвижимость?



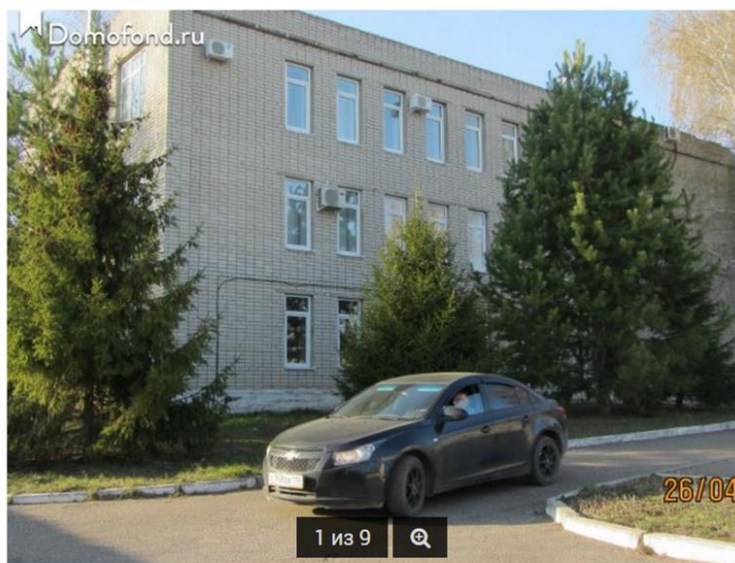
75 000 000 РУБ.**Производство на продажу**

Тэцевская, 191, Московский, Казань, Татарстан

М Авиастроительная 3,78 км

Рассчитать ипотеку

★ В избранное



Связаться с владельцем

8 843 207-02-57

Производственное помещение, 3638 м²

Республика Татарстан, город Казань, ул. Тэцевская, 1 (по карте 191)

Производственно-складская база.

Земельный участок 9689 квадратных метров (1 Га).

Площадь помещений 3638 м², из них:

1. Здание производственного корпуса механического цеха 999,5 кв.м

2. Склад 210,8 кв.м

3. Склад 424,1 кв.м

4. Проходная 11,8 кв.м

5. Административно-бытовой комплекс 2000 кв.м

6. Корпус по сборке и ремонту водометных узлов 1117,7 кв.м

В цеху установлен кран-балка грузоподъемностью 5 тонн.

Электроснабжение выделенная мощность 365 кВт.

Выполнена внутренняя разводка электроснабжения и электроосвещения с оборудованием электрощитовой, ВРУ, ЩР, ЩС, ЩО.

Полы бетонные.

Каркас стен и кровли выполнены из бетонных изделий заводского изготовления.

Отопление централизованное.

Централизованное водоснабжение.

Централизованная канализация.

Высота потолков 9 метров, высота ворот 4м.

Здание административного комплекса, с хорошим ремонтом.

Интернет, телефония.

Асфальтировано до участка помещения.

Рядом остановки транспорта, рядом улицы Дементьева, Челюскина, Копылова, Гудованцева, Беломорская

Беломорская

В собственности, все документы готовы.

Будем рады вашему визиту по звонку, как заинтересует наше предложение.

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 75 000 000 РУБ.

Цена за м²: 20 616 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Производство

Площадь: 3638 м²

Дата обновления объявления: 19/01/2017

Дата публикации объявления: 01/11/2016

Номер в каталоге: 173093999

Расположение

Тэцевская, 191, Московский, Казань, Татарстан

Московский

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-173093999>

Компания:

ООО ЖАК

Размещает объявления: 3 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 3

Открыть другие объекты в аренду: 9

Всего за 3 месяца: 74

8 843 207-02-57

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

☒ Запомнить меня☒ Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Яндекс Директ

Санация Татфондбанка

realnoevremya.ru

182 000 000 РУБ.**Производство на продажу**

Восстания ул, 100, Московский, Казань, Татарстан

М Яшьлек 2 км

★ В избранное

 Рассчитать ипотеку
АО «ИНТЕРКОМ БАНК», ИНН 1602003833

1 из 3



Связаться с владельцем

8 962 556-46-90

Компания:

компания

Размещает объявления: 3 года 9 мес.

[Открыть другие объекты на продажу: 13](#)[Открыть другие объекты в аренду: 4](#)

Всего за 3 месяца: 14

8 962 556-46-90

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

**Отдельно стоящее здание, 10000 м². Промназначение**

Химград. Этажность от 1 до 3 этажей. Высота потолков от 4,5 до 9,5 метров. Минимальный шаг колон 6 метров. Отопление, электричество(есть возможность получить любую требуемую мощность), промышленная канализация. 2 грузовых лифта, грузоподъемность 3т., с площадкой 1,9 x 2,4, высотой 2,6 м. Земельный участок 1,2 га. На данный момент действует 3 вида, собственного производства: картонная упаковка, навивные гильзы и клейкая лента(скотч). Производства входят в стоимость. Часть сдана в аренду, под производство и склады.

Находится на территории техно полиса Химград. Общая площадь техно полиса 130 га., где работают производственные компании, самых разных направлений. Это самая крупная и развивающаяся промышленная площадка в Казани. На площадке действуют льготные программы кредитования, субсидии, гос поддержки.

Место нахождения северо западная часть Казани, рядом с трассой м7. Удобная транспортная доступность.

Состояние здания хорошее, рекомендуется косметический ремонт.. Наружные сети новые.

Внутренние - рабочие и удовлетворительные.

Продается с производством и всем оборудованием.

Я Александр Ш, частный брокер по индустриальной недвижимости. Работаю со многими индустриальными парками и площадками.

Нужна недвижимость под производство или склад? У меня есть объекты с коммуникациями и проверенными "цена-качество". Звоните, и решим ваш вопрос.

 Создать заметку  Распечатать  Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 182 000 000 РУБ.

Цена за м²: 18 200 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Производство

Площадь: 10000 м²

Дата обновления объявления: 09/01/2017

Дата публикации объявления: 11/04/2016

Номер в каталоге: 155333623

Расположение

Восстания ул, 100, Московский, Казань, Татарстан

Московский

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-155333623>

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости Приволжского центра финансового консалтинга и оценки (Нижний Новгород, 2016 г. Том 1, часть 2, стр. 158) среднее значение скидки на торг на цены производственно-складских объектов составляет 12%.

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Корректировки на состав передаваемых прав, условия финансирования, условия и дату продажи, а также некоторые другие отраженные в справочнике факторы, в данном случае не потребовались.

Корректировка на местоположение. Сопоставимые объекты могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции (между сопоставимыми объектами) и экономическую привлекательность.

Объект оценки по местоположению значительно уступает другим производственно-складским зонам города. Объекты, которые располагаются в районе промышленной зоны «Казаньоргсинтеза», «ТЭЦ» и дальше них от города, характеризуются существенным снижением цены. Кроме того, объект оценки расположен фактически на тупиковой дороге в стороне от центральных автомагистралей.

Для участников рынка недвижимости характерно сравнение цен не только между сопоставимыми по социально-экономическому положению населенными пунктами. Зачастую потенциальные покупатели производят сравнение с так называемыми региональными центрами. Это населенные пункты, состояние рынка в которых оказывает непосредственное влияние на все окружающие относительно малые города. Между региональными центрами и периферией устанавливаются достаточно устойчивые пропорции и соотношения цен в соответствующих сегментах. Региональным центром по отношению к Зеленодольску выступает город Казань. Такое обстоятельство позволяет в случае отсутствия достаточного количества достоверной информации на местном уровне обратиться к данным рынка по указанному населенному пункту.

Корректировку на расположение рыночными данными, в силу слабого развитого ранка, выявить не имелось возможности.

Согласно пособию «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016 г., Том 1, часть 1, стр. 120) соответствующая корректировка по среднему значению может достигать 23% и более.

На основе субъективного анализа подфакторов местоположения оценщик пришел к выводу о приемлемости поправки в размере 15%.

Местоположение производственно-складских объектов рассматривается с точки зрения следующих подфакторов. Местоположение производственно-складских участков рассматривается с точки зрения транспортной доступности и удобства подъезда для большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта, близости транспортных узлов, наличия развитой инженерной сети в

микрорайоне. Причем, чем крупнее объект производственно-складского назначения, тем менее выражены различия по ценам в зависимости от местоположения.

Корректировка на структуру площадей по функциональному назначению и конструктивному исполнению. В нашем случае следует ввести корректировку на наличие административных/бытовых помещений, помещений под пищевое производство и неотапливаемых производственно-складских помещений. Все перечисленные виды помещений отличаются по стоимости от принятых в качестве базовых «отапливаемых производственно-складских».

К пищевому производству предъявляются более высокие требования в плане обеспеченности инженерными коммуникациями, качеству отделочных работ, планировке, высоте помещений и т.п.

В результате исследования рынка не было выявлено объектов-аналогов, предназначенных для размещения пищевого производства. Поэтому возникает необходимость введения корректировки по данному фактору.

Поскольку объекты-аналоги, используемые при применении сравнительного подхода, содержат в своем составе офисные и/или бытовые помещения, а также другие указанные виды помещений, различной площади, необходимо приведение корректировки стоимости объектов-аналогов и объекта оценки по назначению.

Корректировка рассчитывается исходя из данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» г.Нижний Новгород о том, что

- отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса составляет 1,54 (Источник - «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1, Часть 1» 2016 г., Нижний Новгород, Лейфер Л.А.; стр. 243);
- отношение удельной цены объекта под пищевое производство к удельной цене отапливаемого производственно-складского объекта, не приспособленного под пищевое производство, составляет 1,24 (Источник - «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1, Часть 1» 2016 г., Нижний Новгород, Лейфер Л.А.; стр. 222);
- отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого производственно-складского объекта составляет 0,73 (Источник - «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1, Часть 1» 2016 г., Нижний Новгород, Лейфер Л.А.; стр. 185);
- отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта составляет 0,81 (Источник - «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1, Часть 1» 2016 г., Нижний Новгород, Лейфер Л.А.; стр. 203).

Помещения, имеющие разные функциональные назначения, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках оценки применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением.

Для расчета общей величины корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением и конструктивным исполнением в начале находится коэффициент, условно именуемый как коэффициент назначения ($K_{\text{наз}}$), по каждому сравниваемому объекту. Данный коэффициент определяется по формуле:

$$K_{\text{наз}} = D_{\text{оф}} \times K_{\text{оф}} + D_{\text{пищ}} \times K_{\text{пищ}} + D_{\text{пр.-скл.от.}} \times K_{\text{пр.-скл.от.}} + D_{\text{неот.кап.}} \times K_{\text{неот.}} + D_{\text{неот.некап.}} \times K_{\text{неот.}} \times K_{\text{некап.}},$$

где:

$K_{\text{наз}}$ – сводный коэффициент, характеризующий отношение цены объекта заданной структуры площадей по отношению к объекту, в котором представлены лишь производственно-складские отопливаемые помещения, естественно при прочих равных условиях;

$D_{\text{оф}}$ – доля помещений офисного назначения объекта;

$K_{\text{оф}}$ – коэффициент, отражающий соотношение стоимостей офисных и отопливаемых производственно-складских помещений;

$D_{\text{пищ}}$ – доля помещений под пищевое производство;

$K_{\text{пищ}}$ – коэффициент, отражающий соотношение стоимостей помещений под пищевое производство и отопливаемых производственно-складских помещений;

$D_{\text{пр.-скл.от.}}$ – доля отопливаемых производственно-складских помещений;

$K_{\text{пр.-скл.от.}}$ – коэффициент, равный единице, т.к. в качестве базовых приняты отопливаемые производственно-складские помещения;

$D_{\text{неот.кап.}}$ – доля неотапливаемых капитальных производственно-складских помещений;

$K_{\text{неот.}}$ – коэффициент, отражающий соотношение стоимостей неотапливаемых и отопливаемых производственно-складских помещений;

$D_{\text{неот.некап.}}$ – доля неотапливаемых некапитальных производственно-складских помещений;

$K_{\text{некап.}}$ – коэффициент, отражающий соотношение стоимостей капитальных и "облегченных" производственно-складских помещений.

Коэффициент назначения или коэффициент структуры площадей ($K_{\text{наз}}$) для объекта оценки и аналогов составили соответственно:

$$K_{\text{наз}} \text{ объекта оценки} = 1,54 \cdot 18\% + 1,24 \cdot 0\% + 1 \cdot 82\% + 0,73 \cdot 0\% + 0,73 \cdot 0,81 \cdot 0\% = 1,097$$

$$K_{\text{наз}} \text{ аналога №1} = 1,54 \cdot 9,7\% + 1,24 \cdot 0\% + 1 \cdot 90,3\% + 0,73 \cdot 0\% + 0,73 \cdot 0,81 \cdot 0\% = 1,05$$

$$K_{\text{наз}} \text{ аналога №2} = 1,54 \cdot 14,6\% + 1,24 \cdot 25,6\% + 1 \cdot 59,8\% + 0,73 \cdot 0\% + 0,73 \cdot 0,81 \cdot 0\% = 1,14$$

$$K_{\text{наз}} \text{ аналога №3} = 1,54 \cdot 24,0\% + 1,24 \cdot 0\% + 1 \cdot 48,6\% + 0,73 \cdot 0\% + 0,73 \cdot 0,81 \cdot 27,4\% = 1,02$$

$$K_{\text{наз}} \text{ аналога №4} = 1,54 \cdot 20,0\% + 1,24 \cdot 0\% + 1 \cdot 80\% + 0,73 \cdot 0\% + 0,73 \cdot 0,81 \cdot 0\% = 1,11$$

На основе соотношения между значениями данного коэффициента по аналогу и объекту оценки рассчитывается поправка к цене аналога по следующей формуле: $(K_{\text{наз}}^{\text{ОО}} / K_{\text{наз}}^{\text{АН}} - 1) \cdot 100\%$, где $K_{\text{наз}}^{\text{ОО}} / K_{\text{наз}}^{\text{АН}}$ – коэффициент структуры площадей, рассчитанный в отношении объекта оценки и объекта аналога соответственно.

Корректировка на ликвидность (масштаб). В качестве характеристики ликвидности объекта рассматривается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. Ликвидность того или иного объекта может быть существенным образом снижена в виду его ряда индивидуальных характеристик, серьезным образом

отличающих его от широко представленных на рынке объектов. Это удлинит требуемый срок экспозиции. Однако в соответствии с концепцией рыночной стоимости продолжительность выставления объекта должна лишь быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей, и не может быть чрезмерной, свидетельствующей о принципиальной невозможности реализации объекта.

То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. При этом критерий аналогичности в этом случае должен учитывать характеристики наиболее широко представленных на рынке объектов. По-другому, срок экспозиции должен быть приемлемым для рынка и его участников. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (принцип продажи наиболее эффективным образом).

В том случае, когда ликвидность в силу ряда индивидуальных свойств, не характерных для широко представленных на рынке объектов, серьезным образом снижена, то она становится самостоятельной ценовой характеристикой. При этом речь не идет о расчете так называемой ликвидационной стоимости, а также о рыночной, но учитывающей принципиальную возможность реализации в адекватные сроки.

На основе анализа того, как изменение площади и некоторых других характеристик, сужает или увеличивает число потенциальных покупателей определяется необходимость введения соответствующей корректировки.

Эффект ликвидности легко проследить на примере рынка квартир как наиболее развитого и однородного по составу, что в значительной степени облегчает прямое сравнение. Так, по удельному показателю при прочих равных условиях трехкомнатные квартиры значительно дешевле однокомнатных квартир.

Если объект по своим характеристикам значительно уступает широко представленным на рынке объектам, то вероятность его продажи значительно снижается. А потому для привлечения к нему внимания потенциальных покупателей и в целях повышения способности конкурировать с другими объектами потребуется дополнительная скидка.

По той причине, что в федеральных стандартах оценки обособленно закреплено понятие ликвидационной стоимости, но при этом не раскрыты критерии определения "типичности" для срока экспозиции, в оценочной практике ликвидность как характеристика цены рассматривается лишь в разрезе эффекта масштаба, который по сути является частным случаем эффекта ликвидности.

В оценочной практике к одному из ценообразующих факторов зачастую относят «размер или масштаб объекта оценки». Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого ранка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2016. Том 1, часть 1» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016 г., стр. 158).

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $1.5531 * S^{-0.096}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(1.5531 * S_{oo}^{-0.096}) / (1.5531 * S_{oa}^{-0.096}) - 1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

Корректировка на техническое состояние. Оцениваемые здания имеют различное техническое состояние.

Корректировка рассчитывается исходя из данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» г.Нижний Новгород о том, что

- отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии составляет 0,80 (Источник - «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1, часть 1» 2016 г., Нижний Новгород, Лейфер; стр. 166);
- отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 0,69 (Источник - «Справочник оценщика недвижимости» 2016 г., Нижний Новгород, Лейфер; стр. 166).

В нашем случае отдельные отличия учтены при введении корректировки на структуру площадей. В отношении несущих конструкций корректировка не требуется.

За стоимость объекта оценки по методу сравнения продаж принимается среднеарифметическая величина скорректированных цен объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов подбирались максимально близкие к оцениваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения их настоящего использования.

**Таблица 7.2.1 Расчет стоимости оцениваемой базы на основе
метода количественных корректировок**

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Казань, ул. Автосервисная, 33 Здание СТОА	г. Казань, ул. Магистральная, 4 Логистический комплекс		г. Казань, ул. Адмиралтейская, д.3 к14 Пищевое производство		г. Казань, ул. Тэцевская, 191 Производственная база		г. Казань, ул. Восстания, 100 Производственная база	
			Источник информации:							
			domofond.ru тел. 8-843-225-55-51		domofond.ru тел.: 8-906-327-43-27		domofond.ru тел.: 8-843-207-02-57		domofond.ru тел.: 8-962-556-46-90	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Цена аналога	руб.	–	235 000 000		47 000 000		75 000 000		182 000 000	
Общая площадь помещений	кв.м	2 926,2	13 047,0		2 736,0		3 638,0		10 000,0	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	18 012		17 178		20 616		18 200	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-12,0%	-2 161	-12,0%	-2 061	-12,0%	-2 474	-12,0%	-2 184
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15 850		15 117		18 142		16 016	
Корректировка №2										
Расположение	–	в глубине промзоны	ближе к городу		ближе к городу		ближе к городу		ближе к городу	
Корректировка	–	–	-15%	-2 378	-15%	-2 268	-15%	-2 721	-15%	-2 402
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	13 473		12 849		15 421		13 614	
Корректировка №3										
Структура площадей	–	1,0970	1,05		1,14		1,02		1,11	
- административные помещения	%	18,0%	9,7%		14,6%		24,0%		20,0%	
- под пищевое производство	%	0,0%	0,0%		25,6%		0,0%		0,0%	
- прочие отапливаемые пр.-складские	%	82,0%	90,3%		59,8%		48,6%		80,0%	
- неотапливаемые капитальные	%	0,0%	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
- неотапливаемые облегченные	%	0,0%	0,0%		0,0%		27,4%		0,0%	
Корректировка	–	–	4,2%	569	-3,8%	-489	7,8%	1 199	-1,0%	-135
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	14 042		12 361		16 619		13 479	

Таблица 7.2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Корректировка №4										
Масштаб	–	крупный	крупный		средний		средний		крупный	
Коэффициент масштаба	–	0,722	0,625		0,727		0,707		0,642	
Корректировка	–	–	15,4%	2 167	-0,6%	-79	2,1%	351	12,5%	1 688
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	16 209		12 281		16 971		15 167	
Корректировка №5										
Физическое состояние	–	хорошее	хорошее		хорошее		хорошее		хорошее	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	16 209		12 281		16 971		15 167	
Стоимость по методу сравнения продаж (округленно)	руб.	–	44 352 000							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	15 157							

7.2.3 Поэлементное выделение стоимости каждого объекта

В предыдущем параграфе рассчитана стоимость единого объекта оценки - всей базы с учетом прав на землю. Поэтому следует выделить стоимость каждого объекта. При распределении стоимости учитывалась структура стоимости по результатам затратного подхода.

Таблица 7.2.2 Поэлементный расчет стоимости каждого объекта

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Стоимость по затратному подходу (с НДС), руб.	Удельный вес	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Здание автоцентра "Форд"	2 913,9	46 095 000	65,48%	29 040 000	9 966
2	Строение (проходная)	12,3	195 000	0,28%	123 000	10 000
ИТОГО:		2 926,2	46 290 000	65,75%	29 163 000	9 966
3	Земельный участок	20 219	21 326 000	30,29%	13 435 000	664
4	Земельный участок	2 640	2 784 000	3,95%	1 754 000	664
ИТОГО:		22 859	24 110 000	34,25%	15 189 000	664
ВСЕГО:			70 400 000	100,00%	44 352 000	-

7.3 Определение стоимости объекта доходным подходом

7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Согласно, данному подходу стоимость объекта оценки определяется его потенциальной способностью приносить доход.

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

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

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с требованиями инвестора. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Определение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено применением метода капитализации дохода и метода дисконтирования денежных потоков.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие: только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат инвестиций и т. д.; учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных.

Недостатки доходных методов состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий, в особенности на долгосрочную перспективу.

Доход, который способен принести объект недвижимости, определяется тем, насколько высоко рынок оценивает присущие объекту свойства (месторасположение, размер и форма земельного участка, характеристика улучшений на участке).

Существуют две основные формы получения дохода от операций с недвижимостью: периодический арендный доход и выручка от продажи объекта в конце периода владения.

Для расчета стоимости объекта доходным подходом, как правило, используется метод дисконтирования денежных потоков либо метод капитализации дохода.

Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного периода владения;
- оценку будущей (реверсивной) стоимости в конце периода владения;
- выбор соответствующей ставки дисконта;
- пересчет потока периодических доходов и реверсивной стоимости в текущую стоимость с использованием процесса дисконтирования по ставке дисконта.

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые оцениваемый объект недвижимости генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни, в стоимость.

Возможны следующие источники получения дохода от объекта недвижимости:

- аренда объекта в целом (здания, земельного участка);
- аренда части объекта (отдельных помещений);
- эксплуатация объекта недвижимости по прямому назначению;
- продажа объекта по частям.

При использовании того или иного вида дохода для оценки необходимо, чтобы источник дохода был непосредственно и неразрывно связан с оцениваемым объектом. Доход, генерируемый некоторым бизнесом, размещенным на объекте недвижимости, включает в себя доход, генерируемый собственно объектом недвижимости и активами, присущими бизнесу. В соответствии с теорией оценки в случае использования в качестве основы оценки объекта недвижимости дохода, генерируемого бизнесом, необходимо надлежащим образом выделить в общем доходе от бизнеса доход, приходящийся на недвижимость.

Рыночную стоимость объекта недвижимости по методу дисконтирования денежных потоков можно представить в виде формулы:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}, \text{ где}$$

- PV – стоимость объекта, рассчитанная методом дисконтированных денежных потоков;
 CF_i – денежный поток в i -ый год прогнозного периода;
 n – число лет прогнозного периода (предполагаемого периода владения);
 r – ставка дисконта;
 V – стоимость перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода (стоимость реверсии).

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Ставка капитализации по своему экономическому содержанию соответствует ставке дисконта, а метод капитализации является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков и выводится из модели Гордона.

Метод капитализации доходов применяется, если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Для расчета денежного потока по состоянию на дату оценки необходимо определить потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход и чистый доход. На основе последней величины определяется чистая арендная ставка по помещениям объекта оценки, т.е. арендная ставка без учета налогов и коммунально-эксплуатационных затрат по содержанию помещений.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект оценки или, иными словами, валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы. При расчете потенциального валового дохода, как правило, используются ставки аренды, определяемые по данным договоров на аренду помещений объекта оценки либо помещений объектов-аналогов. В любом случае принятые арендные ставки должны соответствовать рыночным ставкам арендной платы.

Рыночная ставка арендной платы – наиболее вероятная ставка арендной платы, по которой объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов. Недоиспользование объекта оценки может быть связано с хронической незанятостью площадей и/или промежутками времени между сменой арендаторов на сдаваемых площадях.

Чистый операционный доход – это действительный валовой доход от объекта оценки за вычетом операционных расходов, т.е. расходов для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Чистый же доход определяется также за вычетом расходов по налоговым платежам.

Выбор арендной ставки при сдаче в аренду площадей объекта производится по среднерыночным ставкам на соответствующий вид помещений (административные, производственные и складские) с учетом месторасположения объекта оценки, а также конструктивного исполнения здания (высота помещения, группа капитальности, обеспеченность инженерно-техническими коммуникациями). Недоагрузка связана с потерями во время смены арендатора, несвоевременными платежами.

7.3.2 Обоснование отказа от использования доходного подхода

Основным мотивом отказа от применения того или иного подхода является отсутствие или низкая достоверность необходимой для применения этого подхода информации.

Но не только отсутствие рыночной информации может служить поводом для отказа от использования того или иного подхода.

В соответствии с международными стандартами оценки (ч. 2, доп. 1, п. 8 «Доходная недвижимость и механизм инвестиций»), для применения доходного подхода в первую очередь необходимо определить потенциальную способность недвижимости приносить доход. Кроме того, основным обстоятельством, определяющим необходимость и одновременно допустимость применения доходного подхода к оценке, являются ***доминирующие на рынке мотивы приобретения*** тех или иных объектов.

Мотивы, по которым приобретается недвижимость как таковая, разнообразны и включают:

- использование для удовлетворения физиологических запросов (например, в качестве жилья) и некоторых других потребностей;
- использование для удовлетворения психологических запросов (например, из соображений престижа);
- использование для удовлетворения хозяйственных и производственных нужд;
- средство страхования сбережений от обесценения (в условиях инфляции);
- получение дохода.

В соответствии с международными стандартами оценки (пункт 5.12.2 МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества») ***доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются, исходя из их способности приносить доходы.***

В некоторых случаях, отказ от применения подхода может быть связан с нецелесообразностью или плохой применимостью результатов подхода для данного типа объекта оценки. Основные случаи отказа от применения подходов связаны с низкой достоверностью возможных результатов.

Отказ от использования какого-либо подхода к оценке допускается, если таковой не отражается негативно на точности получаемого результата. Отказ от того или иного подхода к оценке допустим, если мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается соответствующий подход к оценке. Необходимость применения методов того или иного подхода снижается в той степени, в какой они перестают отражать модель поведения участников рынка.

Результат по доходному подходу в максимальной степени соответствует рыночной стоимости только в том случае, когда потеря арендного дохода неизбежно ведет к полной или достаточно существенной потере стоимости объекта. Так, если гипотетически предположить, что допустимо было бы поставить перед новым собственником ограничение (обременение), влекущее невозможность сдачи объекта недвижимости в аренду, то не в отношении всякой недвижимости это обстоятельство отразилось бы на рыночной стоимости.

Рассмотрим ситуацию, когда оценщик принял решение рассчитать стоимость объекта оценки, в отношении которого доступна рыночная информация об арендных ставках аналогичных объектов. Предположим, он смог последовательно рассчитать арендные платежи, валовый доход, недозагрузку и операционные расходы, что позволило получить величину чистого дохода. Далее необходимо рассчитать ставку капитализации. Последнюю рекомендуется рассчитывать методом рыночной экстракции. Но природу или точнее экономическое содержание ставки капитализации и самого метода капитализации отражает классическая формула (модель) Гордона. Последняя связана с рядом известных допущений. Чтобы устранить различия между реальностью и данными допущениями возникает необходимость учесть в ставке капитализации некоторые обстоятельства, самые критичные из которых – это возможность дополнительного дохода от роста цен на саму недвижимость и наличие остаточной стоимости объекта после потери арендного дохода. Данные проблемы детально рассматриваются Лейфером Л.А. в Справочнике оценщика недвижимости (Том. 2, 2014 г.).

Насколько доход от роста цен на саму недвижимость более существенен, чем непосредственно доход от аренды, настолько причинно-следственная связь между арендой и стоимостью ослабевает. Возможность сохранения значительной остаточной стоимости объекта после потери арендного дохода также существенным образом снижает ставку капитализации, достоверность результата доходного подхода и нивелирует влияние арендных доходов на итоговую величину рыночной стоимости.

При исследовании рынка были выявлены предложения производственно-складских объектов к аренде. ***Обстоятельство о том, что объект оценки способен приносить доход не вызывает сомнения.*** Однако наличие причинно-следственной связи между доходами от аренды и ценами на производственно-складскую недвижимость вызывает обоснованные сомнения. Цены на производственно-складскую недвижимость между городами республики существенным образом

отличаются, однако арендные ставки достаточно близки друг к другу. Ожидаемый доход от роста цен на саму недвижимость более существенен, чем непосредственно доход от аренды, поэтому причинно-следственная связь между арендой и стоимостью ослаблена. Кроме того, возможность сохранения значительной остаточной стоимости объекта после потери арендного дохода также существенным образом снижает эту связь и соответственно влияние результата доходного подхода на итоговую величину рыночной стоимости.

Производственно-складская недвижимость формально позиционируется как коммерческая, учитывая ее явное противопоставление жилой недвижимости. Однако не всякая такая недвижимость позиционируется как доходная. Зачастую она преимущественно приобретается и возводится для хозяйственных (производственных) целей. Участники рынка при принятии решения о цене такой недвижимости не всегда ориентируются на ее доходность.

В результате исследования рынка были выявлены предложения в аренду различных складов и цехов. Однако прогнозировать степень загрузки и доходы от объекта в целом, учитывая его сложное конструктивное исполнение и ряд принципиальных с точки зрения рынка особенностей, не представляется возможным с надлежащей степенью достоверности и надежности. Спрогнозировать общую величину доходов относительно всего объекта, а также стабильность денежных потоков крайне затруднительно.

Действующие ставки принимают достаточно низкие значения (от 70 до 150 руб./кв.м), инвестиции в производственно-складскую недвижимость нерентабельны. Коэффициенты капитализации, рассчитываемые путем рыночной экстракции, принимают настолько низкие значения, что необходимость отказа от доходного подхода очевидна.

Производственная и складская недвижимость по большей части не позиционируется как доходная. Она преимущественно приобретается и возводится для хозяйственных целей. Участники рынка при принятии решения о цене такой недвижимости ориентируются не на ее доходность, а на стоимость возведения и соответствие (ценность) улучшений для удовлетворения конкретных хозяйственных нужд.

В отношении производственно-складской недвижимости доходный подход не применим по тем же самым причинам, что и в отношении квартир. Казалось бы: рынок аренды и тех и других объектов развит и они однозначно приносят доход. Однако мотивы приобретения такой недвижимости большинства участников рынка не связаны с извлечением дохода. Применение доходного подхода заведомо даст заниженный результат (ровно как и по квартирам).

Производственно-складская недвижимость способна приносить доход, ровно как и жилая недвижимость, однако мотивы приобретения такой недвижимости все-таки зачастую не связаны с извлечением дохода от аренды.

Кроме того, в нашем случае объектом оценки выступает недвижимость молочного завода. Здания приспособлены под конкретные технологические нужды. Т.е. объект оценки не вписывается в образ типичного производственно-складского объекта, широко представленного на рынке и предлагаемого к аренде.

Следует отметить, что в результате исследования рынка не было выявлено предложений зданий подобного конструктивного исполнения в аренду.

Мотивы приобретения подобной недвижимости большинства участников рынка не связаны с извлечением дохода. Применение доходного подхода заведомо даст заниженный результат.

Учитывая то обстоятельство, что доходному подходу и без того присущи недостатки субъективности, применение доходного подхода в данном случае приведет к существенным погрешностям.

Таким образом, отказ от применения доходного подхода в данном случае связан одновременно с несколькими обстоятельствами. Во-первых, это отсутствие необходимой рыночной информации, позволяющей с надлежащей степенью достоверности спрогнозировать величину и стабильность денежных потоков от аренды. Во-вторых, для данного сегмента

рынка, на котором позиционируется объект оценки (как территориально, так и по назначению), доходы от аренды не лежат в основе мотивации потенциальных покупателей. В-третьих, отказ от использования доходного подхода к оценке в данном случае не отражается негативно на точности получаемого результата.

7.4 Согласование (обоснованное обобщение) результатов по подходам к оценке

Согласование – получение итоговой величины стоимости объекта оценки как обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В соответствии с п.28 Федерального стандарта оценки №7 в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, *объяснить расхождение промежуточных результатов* и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

Имевшиеся в распоряжении оценщиков данные о состоянии оцениваемого объекта позволили использовать при выполнении данной работы затратный подход. Затратный подход в наибольшей степени учитывает затраты на создание подобного объекта. В отличие от подхода сравнительного анализа продаж он не может в полном объеме учесть затруднения в поисках потенциального покупателя, которому необходим был бы объект именно с таким функциональным назначением, а также с особенностями конструктивных и планировочных решений и с данным местоположением. Результат стоимости, полученный применением затратного подхода к оценке недвижимости, не учитывает его коммерческую привлекательность и состояние рынка недвижимости в регионе.

Состояние же рынка такое, что сложившиеся цены на подобную недвижимость значительно ниже предполагаемых затрат на возведение подобного объекта «с нуля», т.е. объект оценки характеризуется наличием существенного внешнего (экономического) износа.

Удельный вес, присваиваемый результату по затратному подходу, напрямую зависит от вероятности появления потенциального покупателя, который бы ориентировался именно на строительство необходимой ему аналогичной производственной базы. Такая вероятность весьма низка с учетом сложившейся конъюнктуры рынка.

Отклонение между результатами по подходам к оценке может отражать разницу между декларируемыми ценами предложения и фактически сложившимися ценами спроса (ценами фактических сделок).

Степень развития рынка недвижимости на дату оценки, наличие достаточного объема информации по сделкам с производственно-складскими объектами для проведения достоверного сравнительного анализа, положительно влияет на достоверность результата сравнительного подхода. В сложившихся условиях этот подход дает более достоверный результат. Поэтому результату по сравнительному подходу присваивается при согласовании более высокий удельный вес.

Доходный подход не был использован. Оцениваемые производственно-складские здания в явном виде нельзя отнести к сектору доходной недвижимости, т.е. его способность приносить именно стабильный и прогнозируемый доход не так очевидна.

Подобная по конструктивному исполнению, техническому состоянию и местоположению недвижимость по большей части не позиционируется как доходная. Участники рынка при принятии решения о цене такой недвижимости ориентируются не на ее доходность, а на стоимость возведения и соответствие (ценность) улучшений для удовлетворения конкретных хозяйственных нужд.

Плохая применимость результатов подхода для данного типа объекта оценки, как правило, приводит к низкому значению результата по доходному подходу.

Считаем, что потенциальные покупатели, принимая решение о цене покупки подобной недвижимости, не ориентируются на возможные доходы от аренды. Т.е. мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается доходный подход. Связь между арендными доходами и ценами на рынке подобной недвижимости достаточно низка. Это косвенно подтверждается низкими значениями коэффициентов капитализации, получаемых методом рыночной экстракции, и их серьезным отставанием от коэффициентов капитализации, свойственных другим типам коммерческой недвижимости.

Необходимость применения (согласования) методов того или иного подхода снижается в той степени, в какой они перестают отражать модель поведения участников рынка.

Результат по доходному подходу в максимальной степени соответствует рыночной стоимости только в том случае, когда потеря арендного дохода неизбежно ведет к полной или достаточно существенной потере стоимости объекта.

В соответствии с п. 30 ФСО-7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Профессиональное мнение оценщика, выполнившего настоящий отчет, заключается в том, что в данном случае возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки составляют диапазон между 35 и 54 млн. руб.

Согласование полученных результатов производится по формуле:

$$(C_z \cdot R_z + C_p \cdot R_p + C_d \cdot R_d) / (R_z + R_p + R_d), \text{ где}$$

C - стоимость объекта, рассчитанная по одному из методов;

R - рейтинг каждого метода.

Согласование результатов приведено в таблице 7.4.

Таблица 7.4. Согласование результатов

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Результаты расчетов по						Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./ед.
			затратному подходу, руб.	уд.вес	сравнительному подходу, руб.	уд.вес	доходному подходу, руб.	уд.вес		
1	Здание автоцентра "Форд"	2 913,9	46 095 000	0,35	29 040 000	0,65	нет	-	35 009 000	12 014
2	Строение (проходная)	12,3	195 000	0,35	123 000	0,65	нет	-	148 000	12 033
ИТОГО:		2 926,2	46 290 000	-	29 163 000	-	нет	-	35 157 000	12 015
3	Земельный участок	20 219	21 326 000	0,35	13 435 000	0,65	нет	-	16 197 000	801
4	Земельный участок	2 640	2 784 000	0,35	1 754 000	0,65	нет	-	2 115 000	801
ИТОГО:		22 859	24 110 000	-	15 189 000	-	нет	-	18 312 000	801
ВСЕГО:			70 400 000	-	44 352 000	-	нет	-	53 469 000	18 273

***Рыночная стоимость объекта оценки
округленно составляет:***

53 469 000 (пятьдесят три миллиона четыреста шестьдесят девять тысяч) рублей.

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

8.1 Источники информации об объекте оценки

Оценщик при проведении оценки использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 591402 от 11.06.2013;
2. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АК 242711 от 21.06.2011;
3. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АМ 591403 от 11.06.2013;
4. Свидетельство о государственной регистрации права 16-АК 242908 от 21.06.2011;
5. Технический паспорт на здание автоцентра (инв. № 1016, по состоянию на 12.03.2009).

8.2 Используемая информация

Объект оценки осмотрен оценщиком лично. При проведении оценки оценщик использовал полученные от заказчика технические параметры и характеристики оцениваемого имущества. В случае отсутствия таковых производились собственные замеры, но с точностью достаточной для целей настоящего отчета.

Анализ рынка был проведен преимущественно на основе открытых источников в сети Интернет. Информация по объектам-аналогам, использованным при проведении оценки, соответствующие ссылки на адреса страниц и копии распечаток (так называемые скриншоты, т.е. снимки экранов) приведены в разделах отчета, в которых непосредственно применялись.

Иные использованные информационно-аналитические материалы, нормативная и методическая литература представлены в расчетных таблицах и тексте отчета также в тех его частях, где непосредственно применяются. Из наиболее важных следует указать «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, редактор – Лейфер Л.А., все тома и части издания за 2016 год.

9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

В рамках настоящей оценки под допущениями понимается то, что изначально принимается за истину и не требует проверки. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Ограничительные условия – это пределы применения полученного результата. Принятые допущения непосредственно влияют на ограничения, поэтому данные формулировки приводятся в комплексе.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями (принятые допущения при оценке объекта, ограничения и пределы применения полученного результата, общие условия о применении полученного результата):

1. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

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

3. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. При проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

6. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком. В случае отсутствия таковых производились собственные замеры, но с точностью достаточной для целей настоящего отчета.

8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

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

11. Относительно косвенных налогов (НДС и т.п.). Поскольку, «Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов» (Стандарт № 1 «Международных стандартов оценки» п.п. 3.3), оценщик не обязан выделять налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества (окончательной ценой сделки), то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

10. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки:

- ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;
- ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;
- ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;
- ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611.

При оценке земельных участков, которые занимают объекты недвижимости из состава объекта оценки, были использованы:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р;
- Методические рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, осуществивший оценку в рамках настоящего отчета, идентичны федеральным стандартам оценки.

11. Декларация качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
3. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
4. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.
5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.