

ОТЧЕТ № 154/1
об оценке рыночной стоимости
**нежилого здания пл. 920,3 кв.м
К№ 16:52:040303:121,
нежилого здания пл. 666,5 кв.м
К№ 16:52:040303:99
с земельными участками
К№ 16:52:040303:117,
К№ 16:52:040303:114,**
расположенного по адресу:
Республика Татарстан, г. Набережные Челны,
пр. Хасана Туфана, в районе парка "Гренада"
по состоянию на 15.12.2017

Заказчик: ООО «Орбита К»

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/776/00603/7,
период страхования с 18.03.2017 по 17.03.2018,
страховая сумма 30 млн. руб.

2017 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Орбита К»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости нежилого здания пл. 920,3 кв.м К№ 16:52:040303:121, нежилого здания пл. 666,5 кв.м К№ 16:52:040303:99 с земельными участками К№ 16:52:040303:117, К№ 16:52:040303:114, расположенных в районе парка "Гренада" по проспекту Хасана Туфана г. Набережные Челны Республики Татарстан.

Оценка объектов недвижимости выполнена по состоянию на **15 декабря 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:

91 000 000 (Девяносто один миллион) 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	23
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	24
5. Анализ рынка недвижимости	27
5.1 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ	27
5.2 РЫНОК АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ Г. НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ.....	30
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	31
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	32
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	32
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	32
7.1.2 Определение рыночной стоимости земельного участка	33
7.1.3 Расчет затрат на строительство улучшений как новых с использованием сборников Ко-Инвест.....	43
7.1.4 Определение физического износа улучшений	45
7.1.5 Анализ признаков функционального износа.....	46
7.1.6 Анализ признаков функционального и внешнего (экономического) износа улучшений.....	46
7.1.7 Определение стоимости замещения улучшений с учетом износа.....	47
7.1.8 Сводный расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу.....	48
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	49
7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	49
7.2.2 Расчет по единому объекту оценки	50
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	61
7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....	61
7.3.2 Обоснование арендных ставок.....	63
7.3.3 Расчет денежных потоков и чистого операционного дохода	67
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	82
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	85
8.1 Источники информации об объекте оценки	85
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	85
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	85
10. Применяемые стандарты оценки.....	86
11. Декларация качества оценки.....	87

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Нежилое здание пл. 920,3 кв.м К№ 16:52:040303:121

Нежилое здание пл. 666,5 кв.м К№ 16:52:040303:99

Земельный участок пл. 498 кв.м К№ 16:52:040303:117

Земельный участок пл. 1527 кв.м К№ 16:52:040303:114

Адрес: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Хасана Туфана, в районе парка "Гренада"

Имущественные права на объект оценки

А) На улучшения (здания) земельного участка

Здания на праве собственности принадлежат заказчику. Предоставленные документы:

- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 27.09.2017;
- Технический паспорт на здание автосалона легковых автомобилей, подготовленный Межрайонным филиалом № 8 РГУП «БТИ» (по состоянию на 15.10.2015).

Оцениваемое право – право собственности

Б) На земельные участки

Земельные участки на праве собственности принадлежат заказчику. Предоставленные документы:

- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 27.09.2017.

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

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом. 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

Объект оценки обременен ипотекой. Однако 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 продажи в рамках процедуры банкротства через публичные торги

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

15 декабря 2017 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Орбита К»

ИНН 1650140350 КПП 165901001

ОГРН 1061650052970, дата присвоения ОГРН – 29.04.2006

Адрес: 420059, Республика Татарстан, г. Казань, Оренбургский тракт, 5

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, ул. Некрасова, д. 23, оф. 35

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

тел. +7-987-290-79-79 e-mail: rush2803@gmail.com

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Действительный 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/776/00603/7,
период страхования с 18.03.2017 по 17.03.2018, 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 № 154 от 09.11.2017

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Нежилое здание пл. 920,3 кв.м К№ 16:52:040303:121

Нежилое здание пл. 666,5 кв.м К№ 16:52:040303:99

Земельный участок пл. 498 кв.м К№ 16:52:040303:117

Земельный участок пл. 1527 кв.м К№ 16:52:040303:114

Адрес: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Хасана Туфана, в районе парка "Гренада"

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – 93 330 000 руб.

Сравнительный подход – 90 760 000 руб.

Доходный подход – 65 040 000 руб.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 91 000 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется при обосновании начальной цены торгов. Иное использование не предусматривается.

Дата составления и порядковый номер отчета

15 декабря 2017 года Порядковый № 154/1

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению либо в качестве торгово-офисного здания

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	Нежилое здание	16:52:040303:121	920,3	48 020 000	52 179
2	Нежилое здание	16:52:040303:99	666,5	34 780 000	52 183
3	Земельный участок	16:52:040303:117	498	2 020 000	4 056
4	Земельный участок	16:52:040303:114	1 527	6 180 000	4 047
ИТОГО:				91 000 000	-

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

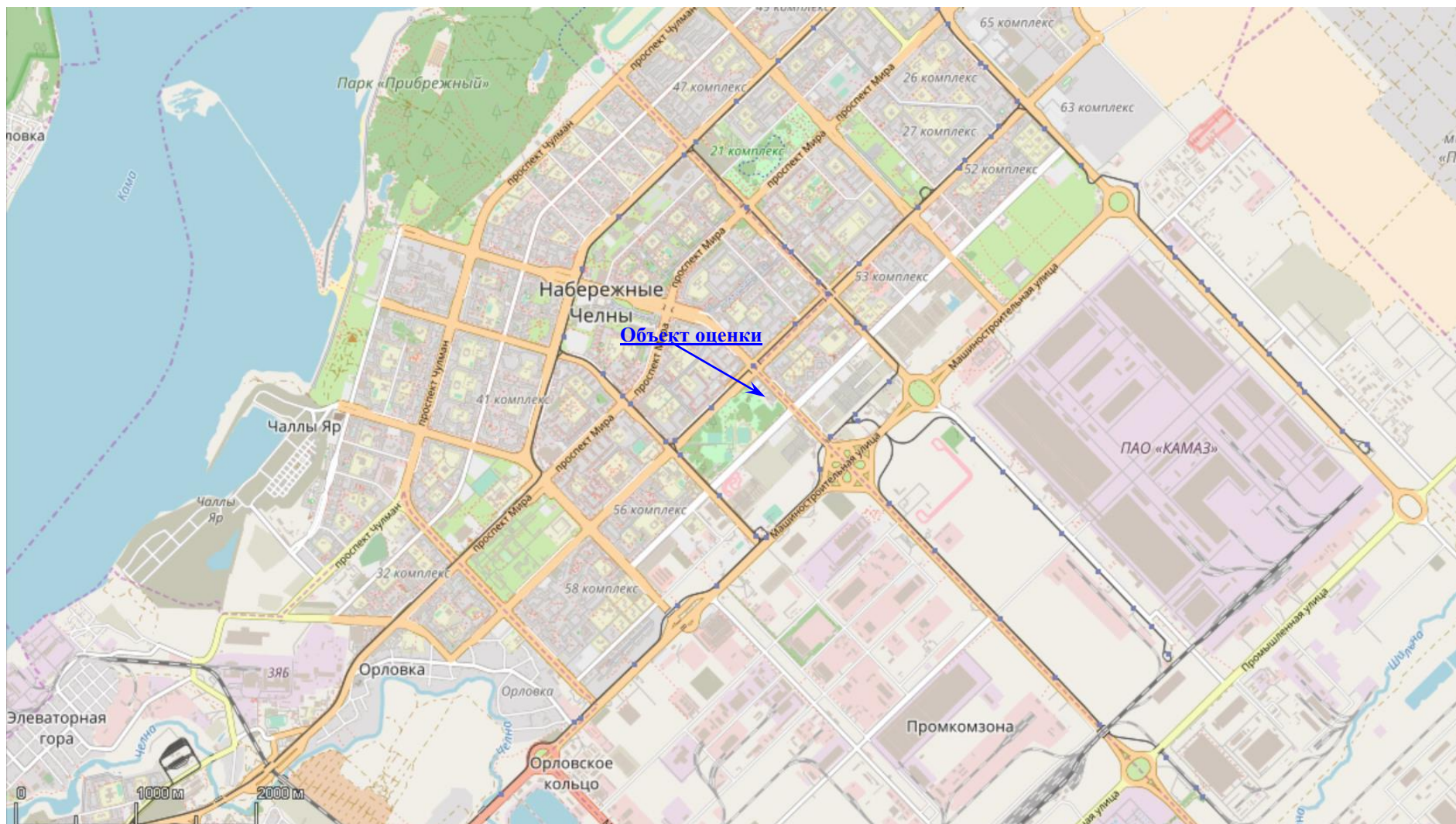


Рис. 1. Город и его окрестности



Рис. 2. Район парка «Гренада»

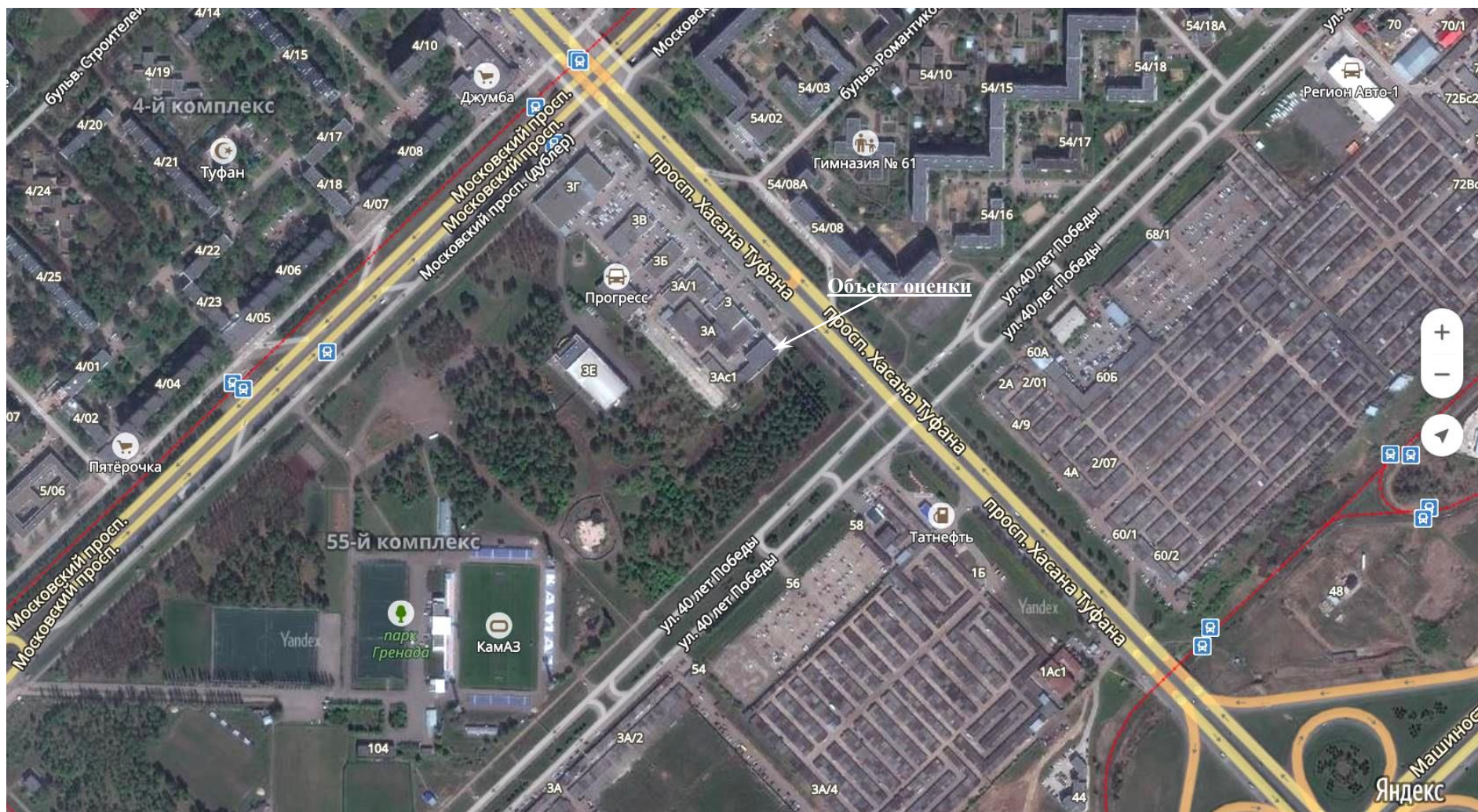


Рис. 3. Окружение объекта оценки

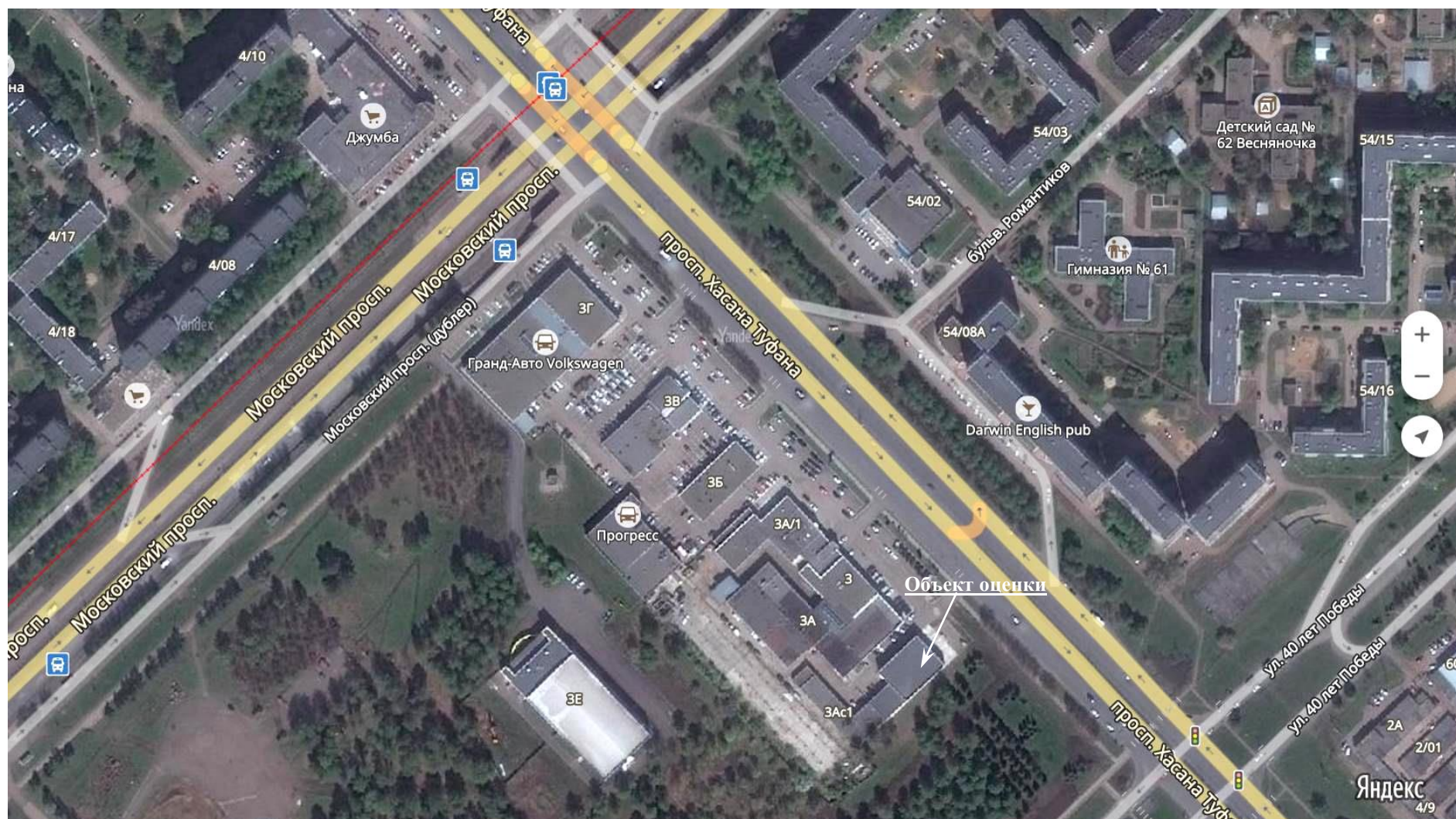


Рис. 4. Окружение объекта оценки

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 16:52:040303:117 Найти

Земельные участки ¹

1. **16:52:040303:117**
 Республика Татарстан, г Набережные Челны, пр-кт Хасана Туфана, в районе парка "Гренада"
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	16:52:040303:117
Кад. квартал:	16:52:040303
Статус:	Учтенный
Адрес:	Республика Татарстан, г Набережные Челны, пр-кт Хасана Туфана, в районе парка "Гренада"
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 049 001,08 руб.
Уточненная площадь:	498 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
по документу:	автоцентр
Кадастровый инженер:	Фролова Ирина Константиновна
Дата постановки на учет:	27.03.2015
Дата изменения сведений в ГКН:	18.08.2016
Дата выгрузки	18.08.2016

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 | DigitalGlobe

Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 16:52:040303:114 Найти

Земельные участки ¹

1. **16:52:040303:114**
 Республика Татарстан, г Набережные Челны, пр-кт Хасана Туфана, в районе парка "Гренада"
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	16:52:040303:114
Кад. квартал:	16:52:040303
Статус:	Учтенный
Адрес:	Республика Татарстан, г Набережные Челны, пр-кт Хасана Туфана, в районе парка "Гренада"
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	6 282 780,42 руб.
Уточненная площадь:	1 527 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
по документу:	автоцентр
Кадастровый инженер:	Фролова Ирина Константиновна
Дата постановки на учет:	27.03.2015
Дата изменения сведений в ГКН:	18.08.2016
Дата выгрузки сведений из ГИИ:	18.08.2016

ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПКК © Росреестр 2010-2015 | DigitalGlobe

20м

Рис. 6. Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

Объект оценки – нежилые здания с занимаемыми земельными участками, расположенные в административно-деловой зоне города.

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 данным технических паспортов и осмотра объекта оценки, а также описание конструктивного исполнения.

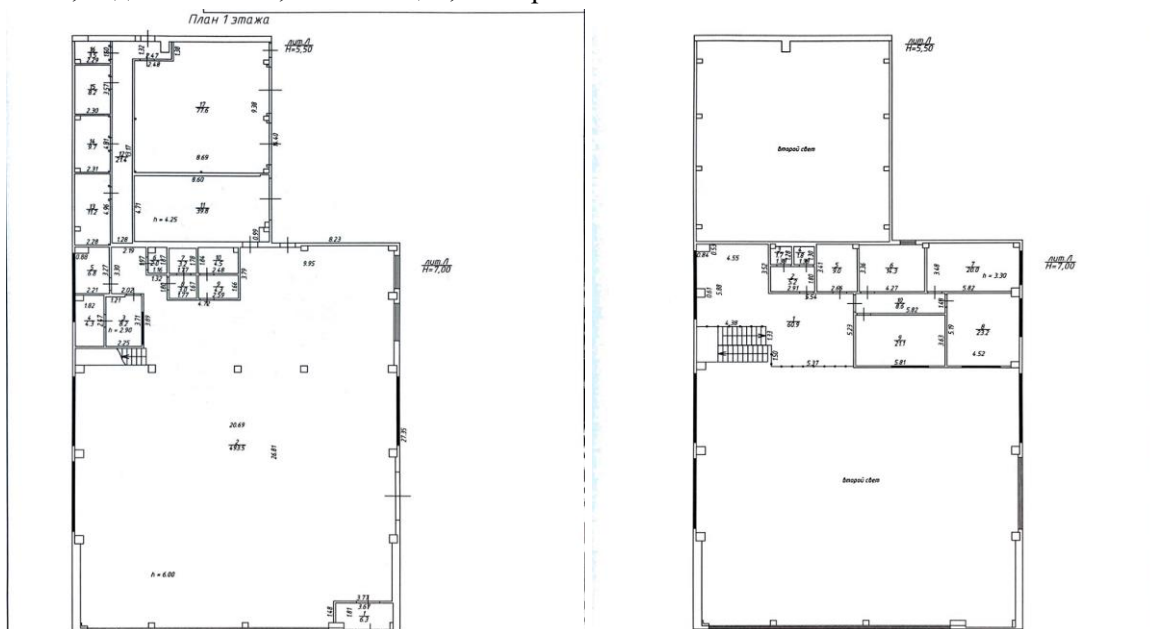
Таблица 4.2.1. Описание земельного участка

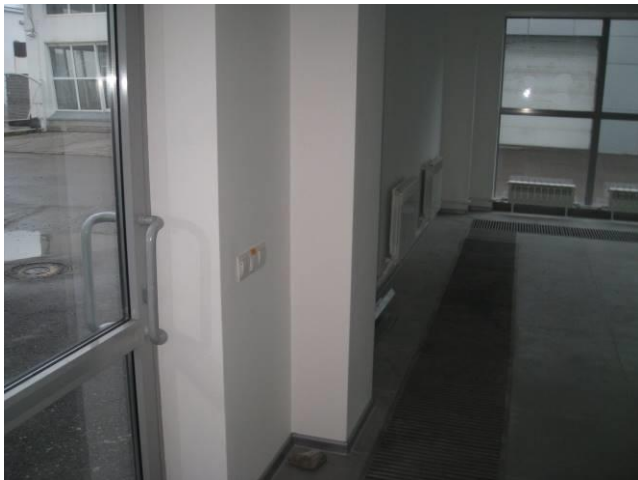
Информация по земельному участку	
Кадастровые номера	16:52:040303:117
Местоположение	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр-кт Хасана Туфана, в районе парка "Гренада"
Общая площадь земельного участка, кв.м	498
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение (разрешенное использование)	автоцентр
Рельеф участка	Относительно ровный
Правовой статус	Собственность
Кадастровая стоимость на 2017 г.	2 049 001,08 руб. или 4114,46 руб./кв.м
Информация по земельному участку	
Кадастровые номера	16:52:040303:114
Местоположение	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр-кт Хасана Туфана, в районе парка "Гренада"
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 527
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение (разрешенное использование)	автоцентр
Рельеф участка	Относительно ровный
Правовой статус	Собственность
Кадастровая стоимость на 2017 г.	6 282 780,42 руб. или 4114,46 руб./кв.м

Таблица 4.2.2. Описание оцениваемого здания

Наименование	Год постройки	Кадастровый (условный) номер	Площадь застройки, кв.м	Строительный объем, куб.м	Площадь помещений, кв.м
Нежилое здание	2015	16:52:040303:121	759,5	5 040	920,3
Нежилое здание	2013	16:52:040303:99	548,0	3 562	666,5

Здание автосалона легковых автомобилей – 2015 года постройки, состоит в сечении из частей прямоугольной формы габаритными размерами: 12,8x14,4 и 21,0x27,4 м. Площадь застройки 759,5 кв.м. Стены основного строения – из стеклопанелей и панелей типа сэндвич, перегородки - кирпичные, перекрытия – железобетонные плиты. Площадь помещений – 920,3 кв.м (по данным разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 30.10.2015). По данным технического паспорта БТИ площадь объекта составляет 873,3 кв.м (1 этаж – 707,5 кв.м, 2 этаж – 165,8 кв.м). Здание обеспечено всеми коммуникациями, необходимыми для нормальной хозяйственной деятельности: центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение.









Здание станции технического обслуживания – 2013 года постройки, состоит в сечении из частей прямоугольной формы габаритными размерами: 12,8x10 и 42x10 м. Площадь застройки ориентировочно 550 кв.м. Стены основного строения – кирпичные, перегородки - кирпичные, перекрытия – железобетонные плиты и сэндвич-панели. Площадь помещений – 666,5 кв.м. Здание обеспечено всеми коммуникациями, необходимыми для нормальной хозяйственной деятельности: центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение.







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 данные принимаются 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.

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 «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 земельный участок. 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.

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: 16:62:040303:121
 Статус объекта: Учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 01.12.2015

Площадь ОКСа: 920,3
 Единица измерения (код): Квадратный метр
 Кадастровая стоимость: 16627188,94
 Дата внесения стоимости: 01.12.2015
 Дата утверждения стоимости: 09.12.2014
 Дата определения стоимости: 01.12.2015

Адрес (местоположение): Республика Татарстан, г Набережные Челны, пр-кт Хасана Туфана, в районе парка Гренада

(ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание, Автосалон легковых автомобилей)
 (ОКС) Этажность: 1
 (ОКС) Материал стен: Из прочих материалов
 (ОКС) Ввод в эксплуатацию: 2015
 Дата обновления информации: 16.08.2016

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 16-16/031-16/099/005/2015-9445/1 от 30.12.2015 (Собственность)	№ 16-16/031-16/099/005/2015-9455/1 от 30.12.2015 (Залог в силу закона) № 16-16/031-16/099/006/2015-1432/1 от 30.12.2015 (Залог в силу закона) № 16-16/031-16/099/006/2015-1434/1 от 30.12.2015 (Залог в силу закона) № 16-16/031-16/099/006/2015-1436/1 от 30.12.2015 (Залог в силу закона)

> Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать информацию по объектам недвижимости в режиме online
 Проверка состояния запроса online
 Проверка электронного документа
 Сервис формирования квитанции
 Публичная кадастровая карта
 Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
 Открытые данные
 Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями
 Реестр кадастровых

← → ↻ 🏠 **ROSREESTR (RU)** https://rosreestr.ru/wps/p 80% 🔍 Поиск

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **16:52:040303:99**
 Статус объекта: **Ранее учтенный**
 Дата постановки на кадастровый учет: **29.11.2013**

Площадь ОКС'а: **666,5**
 Единица измерения (код): **Квадратный метр**
 Кадастровая стоимость: **23821109,9**
 Дата внесения стоимости: **15.12.2014**
 Дата утверждения стоимости: **09.12.2014**
 Дата определения стоимости: **01.01.2014**

Адрес (местоположение): **Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, просп.Х.Туфана, 3**
 (ОКС) Тип: **Здание (Нежилое здание, СТО "Сапсан Трейд ОО")**
 (ОКС) Этажность: **2**
 (ОКС) Материал стен: **Из прочих материалов**
 Дата обновления информации: **15.02.2017**

Ранее присвоенные номера

Условный номер: **16:52:040303:0019:0025**
 Инвентарный номер: **1400**

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 16-16-32/029/2011-364 от 13.04.2011 (Собственность)	№ 16-16-32/099/2014-100 от 16.09.2014 (Ипотека) № 16-16-32/029/2011-364 от 13.04.2011 (Залог в силу закона) № 16-16-32/029/2011-364 от 13.04.2011 (Залог в силу закона)

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

- [Информация по объектам недвижимости в режиме online](#)
- [Проверка состояния запроса online](#)
- [Проверка электронного документа](#)
- [Сервис формирования квитанции](#)
- [Публичная кадастровая карта](#)
- [Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)
- [Открытые данные](#)
- [Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)
- [Реестр кадастровых](#)

← → ↻ 🏠 **ROSREESTR (RU)** https://rosreestr.ru/wps/p 80% 🔍 Поиск

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Земельный участок

Кадастровый номер: **16:52:040303:117**
 Статус объекта: **Учтенный**
 Дата постановки на кадастровый учет: **27.03.2015**

Категория земель: **Земли населенных пунктов**
 Разрешенное использование: **Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов**
 Площадь: **498**
 Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **2049001,08**
 Дата определения стоимости: **27.03.2015**
 Дата внесения стоимости: **21.12.2015**
 Дата утверждения стоимости: **08.12.2015**

Адрес (местоположение): **Республика Татарстан, г.Набережные Челны, пр-кт Хасана Туфана, в районе парка "Гренада"**
 Дата обновления информации: **18.08.2016**

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 16-16/031-16/099/005/2015-6339/1 от 10.12.2015 (Собственность)	№ 16-16-32/099/2014-102 от 10.12.2015 (Ипотека)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незазвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [автоцентр].

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

- [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)
- [Проверка состояния запроса online](#)
- [Проверка электронного документа](#)
- [Сервис формирования квитанции](#)
- [Публичная кадастровая карта](#)
- [Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)
- [Открытые данные](#)
- [Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)

← → ↻ 🏠 🔒 ROSREESTR (RU) | https://rosreestr.ru/wps/p 80% ... 📧 ☆ 🔍 Поиск ⏴ ⏵ 📄 🗨️ ☰

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **16:52:040303:114**
 Статус объекта: **Учтенный**
 Дата постановки на кадастровый учет: **27.03.2015**

Категория земель: **Земли населенных пунктов**
 Разрешенное использование: **Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов**
 Площадь: **1527**
 Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **6282780,42**
 Дата определения стоимости: **27.03.2015**
 Дата внесения стоимости: **21.12.2015**
 Дата утверждения стоимости: **08.12.2015**

Адрес (местоположение): **Республика Татарстан, г Набережные Челны, пр-кт Хасана Туфана, в районе парка "Гренада"**
 Дата обновления информации: **18.08.2016**

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 16-16/031-16/099/005/2015-6338/1 от 10.12.2015 (Собственность)	№ 16-16-32/099/2014-101 от 10.12.2015 (Ипотека) № 16-16-32/029/2011-363 от 10.12.2015 (Залог в силу закона) № 16-16-32/029/2011-363 от 10.12.2015 (Залог в силу закона)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [автоцентр].

[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

[Проверка состояния запроса online](#)

[Проверка электронного документа](#)

[Сервис формирования квитанции](#)

[Публичная кадастровая карта](#)

[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

[Открытые данные](#)

[Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)

5. Анализ рынка недвижимости

Объектом оценки является типичный для рынка объект торгово-офисного 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.



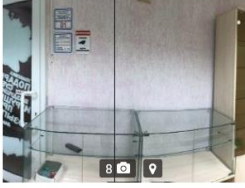
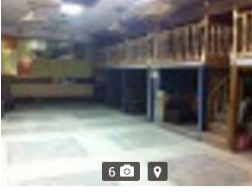

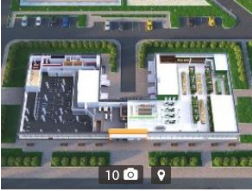
Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и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

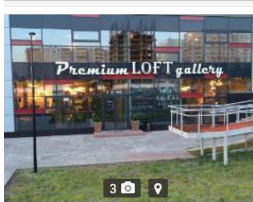
В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определить достаточно просто – это нежилые помещения и здания торгово-офисного назначения, расположенные в г. Набережные Челны.

В результате исследования рынка были выявлены предложения сопоставимых объектов в непосредственном или относительно близком окружении. Поэтому расчет ведется на основе данных аналогов.

5.1 Рынок коммерческой недвижимости г. Набережные Челны

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации. По результатам проведенного исследования была сделана выборка предложений на продажу объектов, которая представлена ниже.

	<p>10 000 000 РУБ. 42 017 РУБ. за м²</p> <p>Коммерческая недвижимость на продажу – район Автозаво или Вахитова пр-кт, 42А, Автозаводский, Набережные Челны.</p> <p>Удобное расположение. Первая линия. Места под парковку. Хорошая транспортная доступность. В шаговой доступности "Солнечный парк" В каждом кабинете проводка под кондиционер.</p>		<p>67 162 500 РУБ. 45 000 РУБ. за м²</p> <p>Коммерческая недвижимость на продажу – район Комсомольский, Мензелинский тракт, 35Б, Комсомольский, Набережные Челны.</p> <p>Корпус 1492,5 кв.м. расположен на территории Торгово-ярмарочного комплекса Шелковый путь, который расположен по адресу: г. Набережные Челны, Мензелинский тракт, 35 (трасса М</p>
	<p>1 400 000 РУБ. 55 777 РУБ. за м²</p> <p>Коммерческая недвижимость на продажу – район Централ 62/29 цокольный этаж, офис 32, Центральный, Набережные Челны</p> <p>Продаю торгово-офисное помещение 62/29, цокольный этаж / № 32, площадь 25,1 кв. м. Новый кирпичный дом, выход на проспект. Первый вход в торговые площади (вход "Сбербанк") с</p>		<p>17 307 000 РУБ. 45 000 РУБ. за м²</p> <p>Коммерческая недвижимость на продажу – район Централ Хасана Туфана пр-кт, 6/01, Центральный, Набережные Челны</p> <p>Продается помещение на 1 этаже (Бывшее кафе "Золотая подкова"). Возможна аренда.</p>
	<p>98 000 000 РУБ. 40 765 РУБ. за м²</p> <p>Коммерческая недвижимость на продажу – район Централ Ул.Ш.Усманова,38А, Центральный, Набережные Челны, Тата</p> <p>Адрес: РТ, г.Набережные Челны, ул.Ш.Усманова, д.38А Расположен в центральной части города. Действующий доходный стабильный бизнес. Большой постоянный клиентский трафик.</p>		<p>77 600 000 РУБ. 80 000 РУБ. за м²</p> <p>Коммерческая недвижимость на продажу – район Комсомольский, Сармановский тракт, 26 мкр ЖК На Сармановском, Комсомольский</p> <p>Коммерческая недвижимость расположена на 1 этаже ЖК "На Сармановском". Высота потолков в помещении 4,5м, фасады витражные, удобные подъездные пути, большая гостевая стоя</p>



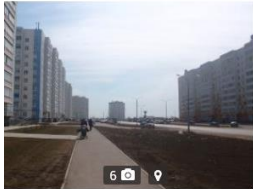
37 000 000 РУБ.

70 076 РУБ. за м²

Коммерческая недвижимость на продажу – район Централ Набережные Челны, Хасана Туфана проспект, 48а, Централь

Срочно! Продам помещение свободной планировки в отдельном 2х-этажном здании. Отдельный вход, центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение. Есть авт

Пл: 528 м²



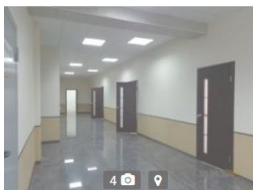
5 600 000 РУБ.

50 909 РУБ. за м²

Коммерческая недвижимость на продажу – район Централ ул Раскольникова, 36, Центральный, Набережные Челны, Татар

Набережные Челны. Ул. Раскольникова, 36. Нежилое помещене не 109,8 кв.м., 1-я линия, площадь 33,5+22,1+8,8+32,3 кв.м., с/у зел, лоджия, входная группа на 2 помещения с соседним. Еще

Пл: 110 м²



44 166 000 РУБ.

60 000 РУБ. за м²

Коммерческая недвижимость на продажу – район Комсомо... Набережночелнинский пр-кт, 60, Комсомольский, Набережн...

Предлагаемая площадь: в 2х-этажном здании цокольный этаж, общая площадь 736,1 м2 Коммуникации: водоснабжение, канализация, центральное отопление, электроснабжение. Инжене

Пл: 736,1 м²



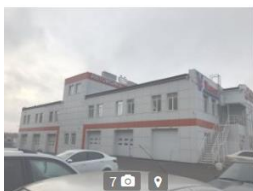
13 050 000 РУБ.

46 942 РУБ. за м²

Коммерческая недвижимость на продажу – район Комсомо Набережночелнинский проспект, 58, Комсомольский, Набере

Уникальное и очень выгодное предложение: таунхаус оптимальной планировки по минимальной цене в центре города! Кирпичное 3-х-этажное здание с гаражом. Отдельная котельная, пр

Пл: 278 м²



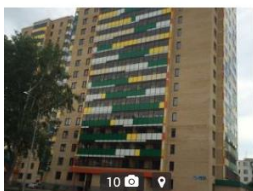
70 000 000 РУБ.

47 880 РУБ. за м²

Коммерческая недвижимость на продажу – район Централ... ул Машиностроительная, Центральный, Набережные Челны, ...

Продается здание 1462 кв.м. на земельном участке площадью 0,36 Га. Налаженный бизнес, арендаторы. Все коммуникации, парковка, пожарно-охранная сигнализация, видеонаблюдение.

Пл: 1462 м²



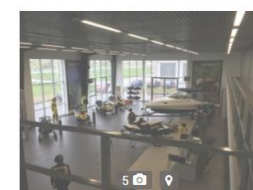
7 141 680 РУБ.

42 010 РУБ. за м²

Коммерческая недвижимость на продажу – район Комсомо комсомольская набережная 3, Комсомольский, Набережные

Продается помещение свободного назначения, 42 000 руб. за кв.м., Высокий цоколь, предчистовая отделка,возможен торг, так же рассмотрим различные варианты обмена. Так же есть

Пл: 170 м²



65 000 000 РУБ.

43 403 РУБ. за м²

Магазин на продажу – район Автозаводский ул. Машиностроительная, д.103, Автозаводский, Набережны...

Здание торгового центра 2014 года постройки. Напротив ТЦ "Лента". Площадь торговая - 752,15 кв.м. Площадь офисная - 19 3,60 кв.м. Складская площадь - 373,9 кв.м. Земельный участок

Пл: 1497,6 м²



15 600 000 РУБ.

66 838 РУБ. за м²

Офис на продажу – район Центральный Чулман пр-кт, 50, Центральный, Набережные Челны, Татарст

Продаю помещение свободного назначения расположенное на 2 этаже в ЖК PLAZMA по проспекту Чулман. В помещении поведена система водоснабжения и канализации, с чистой о

Пл: 233,4 м²



4 680 000 РУБ.

52 000 РУБ. за м²

Магазин на продажу – район Центральный 59/21, Центральный, Набережные Челны, Татарстан

Продается помещение бывшего детского сада. Хороший ремонт кавролин на полу, 5 комнат и прихожая. Сан узел. Видим ость с проспекта Московский. Отдельный вход 1 этаж. Возмо

Пл: 90 м²



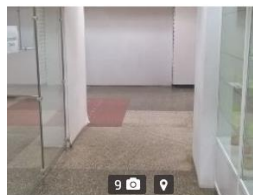
5 000 000 РУБ.

63 857 РУБ. за м²

Коммерческая недвижимость на продажу – район Централ СЮЮМБИКЕ пр-кт, 10, Центральный, Набережные Челны, Тата

Продается нежилое помещение в оживленном месте проспект СЮЮМБИКЕ в г. Набережные Челны. Рядом крупные федеральные ретейлеры, такие как Х5 "Пятёрочка", "Сбербанк", кафе Ар

Пл: 78,3 м²



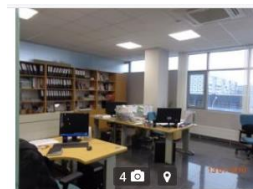
25 000 000 РУБ.

41 667 РУБ. за м²

Магазин на продажу – район Комсомольский 3ЯБ.Сармановский тракт, Комсомольский, Набережные Чел

Торговое помещение состоящее из 1 этажа-234 кв.м с входной группой 2 эт.48,8 (офисные кабинеты,столовая) и Подвальное теплее помещене,кафельные полы,складские помещения. Ес

Пл: 600 м²



39 296 400 РУБ.

78 000 РУБ. за м²

Офис на продажу – район Центральный Мира пр-кт, 25В, Центральный, Набережные Челны, Татарстан

Продается офис на 4 этаже Торгово-офисного центра, на первой линии главного проспекта города, пр. Мира. Офис полностью меблирован, оснащен всеми коммуникациями (водоснабж

Пл: 503,8 м²



4 223 100 РУБ.

70 035 РУБ. за м²

Коммерческая недвижимость на продажу – район Комсомо Россия, Республика Татарстан, Набережные Челны, перелок

Продается помещение свободного назначения на первом этаже в новом строящемся деловом центре по проспекту М. Джалиля в районе пересечения с улицей Гагарина. Помещение под

Пл: 60,3 м²



31 356 500 РУБ.

59 275 РУБ. за м²

Коммерческая недвижимость на продажу – район Комсомо пр. Мусы Джалиля, 79В, Комсомольский, Набережные Челны

Компания «Аква-Регион» реализует уникальный проект Делового центра (класса "А") на 1-й линии Комсомольской набережной по пр. М. Джалиля. Предлагаем помещение 1 этажа свобод

Пл: 529 м²



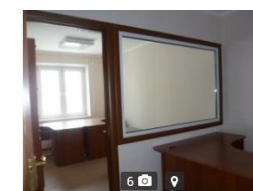
11 800 000 РУБ.

60 825 РУБ. за м²

Коммерческая недвижимость на продажу – район Централ ул Шамиля Усманова, Центральный, Набережные Челны, Татар

Два помещения 111,8 кв.м и 83 кв.м; отдельный вход, с ремонтом, есть арендаторы! Собственник, Торг

Пл: 194 м²



6 322 330 РУБ.

49 900 РУБ. за м²

Офис на продажу – район Центральный ул.Раскольникова, д.23 (36/6/1), Центральный, Набережные

д.36/6/1 расположен в новом молодом заселенном комплексе вдоль улицы Раскольникова, удобное расположение: подъездные пути, карманы для парковки автомобилей, рядом магазин

Пл: 126,7 м²

Проведенный анализ рынка и информации о предложениях объектов недвижимости офисного назначения, которые были сделаны в период времени, наиболее близкий к дате оценки, позволил определить следующий мониторинг цен по объектам в г. Набережные Челны:

- рыночная стоимость по объектам торгово-офисного назначения в зависимости от качества отделочных (строительных) работ и материалов, близости к транспортно-пешеходным потокам (первая/вторая линия), величины площади (эффекта масштаба) колеблется в диапазоне от 40 000 до 80 000 рублей за 1 кв.м общей площади;
- среднее значение рынка – 55 000 рублей за 1 кв.м общей площади.

Нижняя граница цен из указанного диапазона характерна для зданий с неудовлетворительным техническим состоянием, слабым местоположением, неудовлетворительным конструктивным исполнением (планировкой), низкой ликвидностью и т.п. Т.е. нижняя граница цен из указанных диапазонов характерна для зданий с негативным сочетанием всех указанных факторов, а верхняя граница, соответственно, характерна для объектов, по которым рассматриваемые факторы оказывают преимущественно положительное влияние.









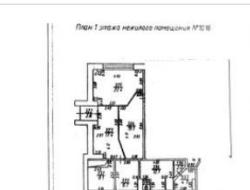





Нижняя граница ценового диапазона определена на основе следующей логики по данным рынка жилой недвижимости. Несмотря на отсутствие сделок по коммерческой недвижимости, на рынке, как правило, работает следующее правило: цены на офисную недвижимость тяготеют к ценам на квартиры при прочих равных условиях, а цены на торговую недвижимость всегда выше цен на офисную недвижимость также при прочих равных условиях.

По своей природе офисные помещения по ценам тяготеют к квартирам. Во многом это объясняется тем, что большая часть офисов организуется путем выведения квартир на первых этажах из нежилого фонда.

Практически из любой торговой площади можно сделать офис, но не из любого офиса можно сделать торговое помещение. Поэтому цены на офисные площади определяют нижнюю границу цен на торговые объекты недвижимости. ***Доходность торговой недвижимости в свою очередь определяет то, насколько цены на нее превышают цены на офисную недвижимость.***

Стандартные квартиры в г. Набережные Челны стоят около 46 000 – 55 000 руб./кв.м. Офисы дороже примерно на сумму затрат по выводу из нежилого фонда и организацию отдельной входной группы. Офисная площадь позиционируется в диапазоне до 60 000 руб./кв.м. Данные значения по сути определяют нижнюю границу цен для торговых объектов относительно небольшой площади.

5.2 Рынок аренды коммерческих площадей г. Набережные Челны

	<p>350 000 РУБ. Без комиссии Коммерческая недвижимость в аренду – район Комсомольский... ул. Академика Королева, 1В с1, Комсомольский, Набережные Челны... Сдается в аренду помещение (Сервисная зона (с автомобильной)) площадью 450 кв. м. Шоурум - 200 кв.м. Если требуется Сервисное оборудование - подъемники, шиномонтажное оборудова</p> <p>Пл: 650 м²</p>		<p>275 000 РУБ. Без комиссии Магазин в аренду – район Комсомольский им Габдуллы Тукая наб, 93/100, Комсомольский, Набережные Челны Сдается в аренду площадь от 100 - до 1000 м2 в современном торговом центре ТД МЕРБАУ (общая площадь ТЦ-3500 м2), расположенном на первой линии Набережной Г. Тукая п. ГЭС, с х</p> <p>Пл: 500 м²</p>
	<p>322 500 РУБ. Без комиссии Офис в аренду – район Комсомольский Казанский пр-кт 215, Комсомольский, Набережные Челны, Татарстан Сдам в аренду офисные помещения . 2 этаж Новые помещения. Разного типа и планировки. Охрана на входе. На первой дороге. М7. Высокий автомобильный трафик. Интернет + телефоны</p> <p>Пл: 645 м²</p>		<p>100 000 РУБ. Без комиссии Коммерческая недвижимость в аренду – район Комсомольский ул. Академика Королева, 1В с1, Комсомольский, Набережные Челны Сдается в аренду помещение (Шоурум - площадью 200 кв. м. И имеются два входа : со стороны автодороги №1 и со стороны города) ТАКЖЕ РАССМОТРИМ РАЗДЕЛЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА Д</p> <p>Пл: 200 м²</p>
	<p>96 000 РУБ. Без комиссии Магазин в аренду – район Комсомольский Набережные Челны, 32, Комсомольский, Набережные Челны Сдается в аренду торговое помещение 113 кв.м на 2м этаже ТЦ Челны (ост Студенческая). Удобное расположение. Высокая проходимость. Просторное светлое помещение в отличном со</p> <p>Пл: 113 м²</p>		<p>49 000 РУБ. Без комиссии Магазин в аренду – район Центральный бульвар Энтузиастов, 14, Центральный, Набережные Челны, Сдаются торговые площади в ТЦ "Одежда" на 2 этаже от 20 кв. м. до 70 кв.м. под промтовары. Цена от 500 рублей/кв.м.</p> <p>Пл: 70 м²</p>
	<p>90 000 РУБ. Без комиссии Офис в аренду – район Центральный 37/07, Центральный, Набережные Челны, Татарстан Сдам в аренду помещения под офис 136 кв.м по адресу проспект Дружбы Народов 37/07 - 1/10 эт.доме с отдельным входом. М.В шаговой доступности Челны яр !!!!</p> <p>Пл: 136 м²</p>		<p>20 000 РУБ. Без комиссии Коммерческая недвижимость в аренду – район Комсомольский Московский пр-кт, Комсомольский, Набережные Челны, Татарстан В помещении имеется мини бар+магазин с алкоголем, идеально подойдет часть помещения 20или 50кв.м под производство суши, доставка или продажа продуктов (продукты, мясомолоч</p> <p>Пл: 50 м²</p>
	<p>44 000 РУБ. Без комиссии Коммерческая недвижимость в аренду – район Комсомольский Набережночелнинский пр-кт 17А1, Комсомольский, Набережные Челны Помещение под любой вид деятельности, высота потолков 3700, типовой ремонт. Внутри все стены не несущие, возможна любая перепланировка, большая стоянка. Удобные подъезды</p> <p>Пл: 80 м²</p>		<p>63 000 РУБ. Без комиссии Коммерческая недвижимость в аренду – район Комсомольский Набережночелнинский пр-кт д.62/05, Комсомольский, Набережные Челны Выход на два центральных проспекта Нового города Помещение 90м2 на первом этаже жилого дома с отдельным входом 1 вариант - сдается все помещение на длительный срок, только</p> <p>Пл: 90 м²</p>
	<p>163 500 РУБ. Без комиссии Магазин в аренду – район Центральный пр. Сююмбике, 29, Центральный, Набережные Челны, Татарстан Торгово-деловой центр «Апельсин», общей площадью 3900 кв. м., расположен в самом центре города, на первой линии проспекта Сююмбике. В здании находятся продуктовые магазины «</p> <p>Пл: 272,5 м²</p>		<p>331 830 РУБ. Без комиссии Коммерческая недвижимость в аренду – район Комсомольский Мензелинский тракт, 35, Комсомольский, Набережные Челны Корпус 1332 кв.м. расположен на территории Торгово-ярмарочного комплекса Шелковый путь, который расположен по адресу: г. Набережные Челны, Мензелинский тракт, 35 (трасса М-</p> <p>Пл: 737,4 м²</p>
	<p>254 880 РУБ. Без комиссии Коммерческая недвижимость в аренду – район Центральный Мира пр-кт, 18, Центральный, Набережные Челны, Татарстан Сдается в аренду помещение 318,6 м2 на 1 эт. Жилого дома "Европа Тауэр" в черновой отделке, свободная планировка, смонтирована система отопления Высота потолка - 3,6 м Остеклен</p> <p>Пл: 318,6 м²</p>		<p>30 000 РУБ. Без комиссии Коммерческая недвижимость в аренду – район Автозаводский ул Машиностроительная, 76, Автозаводский, Набережные Челны Площадь под офис или магазин в здании ТСЦ "Автомолл" (10 метров от Вахитовского кольца) на 2-ом этаже. Отдельный вход с улицы, так же внутренний вход через здание, светлый оф</p> <p>Пл: 50 м²</p>

Диапазон арендных ставок – от 400 до 1000 руб./кв.м. Нижняя граница характерна для большей части офисных помещений, верхняя – для торговых.

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 – здание автоцентра, размещенное в административно-деловой зоне города. По конструктивному исполнению объект вполне может быть использован в качестве административно-торгового назначения. Поэтому считаем, что в перспективе объект оценки в чистом виде будет представлять собой именно такой 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 либо в качестве административно-торгового здания.

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 на основании технического паспорта на здание, а также по результатам осмотра объекта оценки.

7.1.2 Определение рыночной стоимости земельного участка

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.

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.

В качестве критериев сравнения оцениваемого земельного участка и аналогов, как правило, выделяют следующие параметры: состав передаваемых прав на земельный участок (право собственности, право аренды, совокупность имущественных прав); условия финансирования; условия продажи; дата продажи; местоположение земельного участка; масштаб участка; наличие (отсутствие) коммуникаций; физические характеристики участка (конфигурация участка, рельеф и др.); единицы сравнения (площадь земельного участка).

Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано несколько аналогов сопоставимого назначения.

Аналог 1: https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-196572498

5 500 000 РУБ. Промземли на продажу

Россия, Республика Татарстан, Набережные Челны, проспект Раиса Беляева, 1, Центральный, Набережные Челны, Татарстан
Центральный

Рассчитать ипотеку

В избранное
Получать похожие объявления

агентство
Размещает объявления: 3 года 11 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 9
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 11

8 917 909-44-27


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

vk g+ f+ tw+ s+

2КТП-630. Цены завода Транс-КТП
tr-ktp.pro



Яндекс Директ

Связаться с владельцем 8 917 909-44-27

Участок 10 сот. (промназначения)

Продаю земельный участок, на пересечении ул.40 лет Победы и пр.Беляева, 10 соток, в собственности, назначение под размещение производственных и административных зданий, сооружений, цена 5500 т.р, звоните договоримся.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

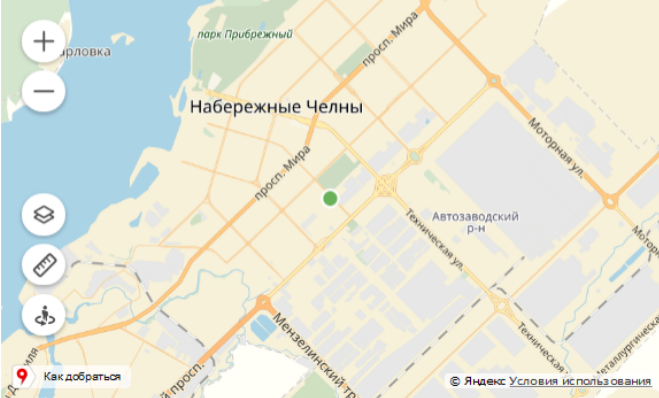
Информация о предложении

Цена: 5 500 000 РУБ.	Площадь: 10 Соток
Цена за сотку: 550 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 06/12/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 06/12/2017
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 196572498

Расположение

Россия, Республика Татарстан, Набережные Челны, проспект Раиса Беляева, 1, Центральный, Набережные Челны, Татарстан
Центральный

Это предложение



© Яндекс Условия использования

Аналог 2: https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-195712617

8 000 000 РУБ. Промземли на продажу
ул 40 лет Победы, Автозаводский, Набережные Челны, Татарстан
Автозаводский

[Рассчитать ипотеку](#)

★ В избранное
🔄 Получать похожие объявления

Андрей
Размещает объявления: 4 года 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 7
Всего за 3 месяца: 10

8 927 245-41-61


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](#)

[VK](#) [G+](#) [F](#) [T](#) [G+](#)

Дом «под ключ» в чистовой за 3,5 млн.
poselok.svetly-kazan.ru



Яндекс Директ



Участок 20 сот. (промназначения)

Продаётся участок под автомойку, за 56 комплексом, по ул. 40 лет Победы. Есть эскизный проект, согласованный и подписанный.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)


Информация о предложении

Цена: 8 000 000 РУБ.	Площадь: 20 Соток
Цена за сотку: 400 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 01/12/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 01/12/2017
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 195712617

Расположение

ул 40 лет Победы, Автозаводский, Набережные Челны, Татарстан
Автозаводский

● Это предложение



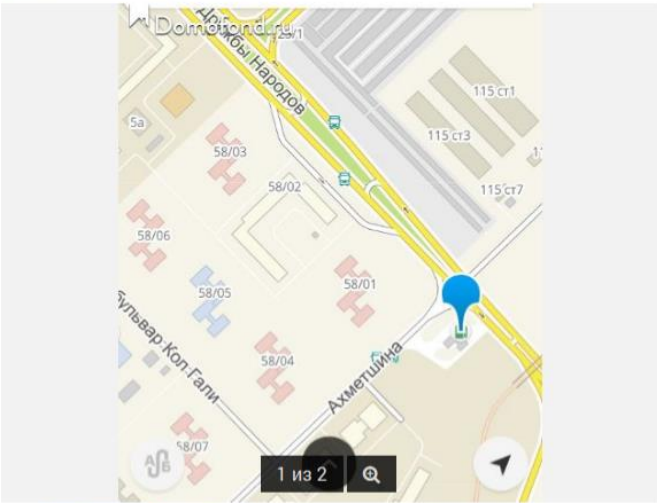
© Яндекс Условия использования

Аналог 3: https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-195609586

10 500 000 РУБ. Промземли на продажу

60-й комплекс, Центральный, Набережные Челны, Татарстан
Центральный

[Рассчитать ипотеку](#)



1 из 2

[Связаться с владельцем](#) 8 967 361-18-88

[★ В избранное](#)

[🔔 Получать похожие объявления](#)

Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ».

✔ Агентство отмечено «знаком качества» Domofond.ru ?

Размещает объявления: 5 лет 9 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 293
Открыть другие объекты в аренду: 15
Всего за 3 месяца: 176

8 967 361-18-88

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](#)

[VK](#)
[G+](#)
[F](#)
[TW](#)
[G+](#)

Ремонт квартир под ключ - 9500 р/м2

promo.rssspb.ru



Яндекс Директ

[Как покупать](#)

Участок 22 сот. (промназначения)

Продаю участок 22 сот, под строительство здания, 60комплекс, ул. Ахметшина рядом с домом 132 (где заправка на холме). Есть все разрешения и проект на двухэтажное здание. ВСЕ ТО ПРОПЛАЧЕНЫ! Все договора на руках. Начинать строительство можно сразу. Отличное место для постройки коммерческого помещения и ведения любого бизнеса. Звоните. Реальным покупателям возможен торг.

[🔖 Создать заметку](#)
[🖨 Распечатать](#)
[🔔 Получать похожие](#)
[🗨 Пожаловаться](#)

[📄 Образцы документов для сделки](#)

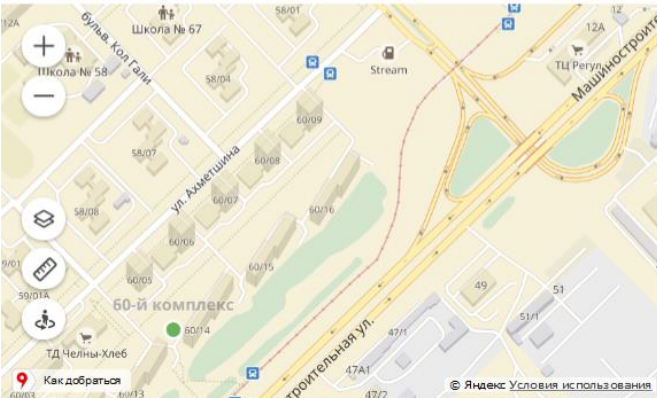
Информация о предложении

<p>Цена: 10 500 000 РУБ. Цена за сотку: 477 273 РУБ. Тип: Участок Тип объекта: Промземли</p>	<p>Площадь: 22 Сотки Дата обновления объявления: 10/12/2017 Дата публикации объявления: 10/11/2017 Номер в каталоге: 195609586</p>
---	---

Расположение

60-й комплекс, Центральный, Набережные Челны, Татарстан
Центральный

● Это предложение

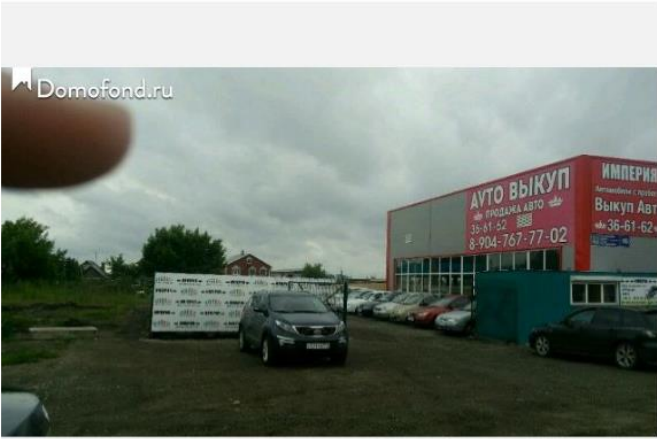


Аналог 4: https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-185472714

7 500 000 РУБ. Промземли на продажу
ул. Ак. Королева д. 9а, Комсомольский, Набережные Челны, Татарстан
Комсомольский

[Рассчитать ипотеку](#)

[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)



1 из 2

[Связаться с владельцем](#) 8 953 409-08-65

Участок 34 сот. (промназначения)
Отличное место для размещения автосалона, автосервиса, автомойки придорожного бизнеса. Подъездные пути имеются. Первая линия 34 сотки земли, можно располовинить по 17 соток.

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)


[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Цена: 7 500 000 РУБ.	Площадь: 34 Сотки
Цена за сотку: 220 588 РУБ.	Дата обновления объявления: 30/11/2017
Тип: Участок	Дата публикации объявления: 27/06/2017
Тип объекта: Промземли	Номер в каталоге: 185472714

Расположение
ул. Ак. Королева д. 9а, Комсомольский, Набережные Челны, Татарстан
Комсомольский

● Это предложение ● Похожие предложения



Наталья
Размещает объявления: 2 года 2 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 15
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 8

[8 953 409-08-65](#)


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](#)


[VK](#) [G+](#) [F](#) [TW](#) [S+](#)

Недвижимость рядом с Бутово. А101
a101.ru/Испанские-кварталы



Проектная декларация на рекламируемом сайте. Загрузка...

Яндекс Директ



Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

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

Корректировка на торг. 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, табл. 77-80). Скидка на торг принята в размере 9,7%.

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг
Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

Корректировка на местоположение в пределах города. 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.

Таблица 22

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Стальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Стальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, зоны городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 25

Под индустриальную застройку	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки I	1,00	1,16	1,26	1,31	1,27	1,23
II	0,86	1,00	1,09	1,13	1,10	1,06
III	0,79	0,92	1,00	1,04	1,01	0,98
IV	0,76	0,89	0,96	1,00	0,97	0,94
V	0,79	0,91	0,99	1,03	1,00	0,97
VI	0,81	0,94	1,02	1,06	1,03	1,00

В нашем случае поправка по данному фактору не потребовалась.

Корректировка на местоположение относительно красной линии.

Все объекты располагаются на первой линии дорог (у красной линии). Анализ цен предложений показал, что стоимость земельных участков, расположенных на второй линии может быть значительно дешевле. Данное наблюдение нашло подтверждение в Справочнике оценщика недвижимости (редактор – Лейфер Л.А., том III «Земельные участки», 2016 г.).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,33	1,31	1,35

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.

Такая характеристика как «масштаб» влияет на цену в тех случаях, когда значительная площадь объекта делает его менее привлекательным по сравнению с меньшими объектами с точки зрения потенциального платежеспособного покупателя (при рассмотрении объекта целиком), т.е. круг платежеспособных покупателей объекта оценки значительно изменяется по сравнению со спросом на аналоги. Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта.

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 рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том III Земельные участки» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016 г., ISBN 978-5-9908684-0-3, Том 3, стр. 180).

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $1.9152 * S^{-0.094}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(1.9152 * S_{oo}^{-0.094}) / (1.9152 * S_{oa}^{-0.094}) - 1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций. Сопоставляемые земельные участки – аналоги имеют доступ ко всем основным видам инженерных коммуникаций, а именно: электроснабжение, отопление, водоснабжение. Рассматриваемый земельный участок также имеет доступ ко всем видам коммуникаций. Введение корректировок по данному фактору не требуется.

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

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.

В таблице 7.1.1 произведена оценка земельного участка.

Таблица 7.1.1 Расчет стоимости земельного участка на основе внесения метода количественных корректировок

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки Республика Татарстан, г. Набережные Челны, в районе парка "Гренада" земельный участок под автосалон	Сопоставимые объекты			
				г. Наб. Челны, пр. Р. Беляева, 1 земельный участок	г. Наб. Челны, ул. 40 лет Победы земельный участок	г. Наб. Челны, ул. Ахметшина земельный участок	г. Наб. Челны, ул. Королева, 9а земельный участок
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	–	–	Декабрь 2017, инфляция: 0%	Декабрь 2017, инфляция: 0%	Декабрь 2017, инфляция: 0%	Декабрь 2017, инфляция: 0%
1.5	Местоположение	–	окраина города, первая линия	сопоставимо 0%	сопоставимо 0%	сопоставимо 0%	вторая линия 33%
1.6	Масштаб	–	0,936289559	1,000493181 -6%	0,937383519 0%	0,929022861 1%	0,891774634 5%
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	2 025	1 000	2 000	2 200	3 400
1.10	Цена предложения	руб.	–	5 500 000	8 000 000	10 500 000	7 500 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	–	5 500	4 000	4 773	2 206
1.11	Торг	–	не уместен	уместен -9,7%	уместен -9,7%	уместен -9,7%	уместен -9,7%
1.12	Цена продажи	руб.	–	4 967 000	7 224 000	9 482 000	6 773 000
	- в удельном измерении	руб./кв.м	–	4 967	3 612	4 310	1 992

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-196572498

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-195712617

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-195609586

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-185472714

Таблица 7.1.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
2	Корректировка цен продажи, руб.						
2.1	Передаваемые права	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	4 967 000	7 224 000	9 482 000	6 773 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	4 967	3 612	4 310	1 992
2.2	Условия финансирования	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	4 967 000	7 224 000	9 482 000	6 773 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	4 967	3 612	4 310	1 992
2.3	Условия продажи	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	4 967 000	7 224 000	9 482 000	6 773 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	4 967	3 612	4 310	1 992
2.4	Дата продажи	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	4 967 000	7 224 000	9 482 000	6 773 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	4 967	3 612	4 310	1 992
2.5	Местоположение	руб.	–	0	0	0	2 235 090
	Скорректированная цена	руб.	–	4 967 000	7 224 000	9 482 000	9 008 090
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	4 967	3 612	4 310	2 649
2.6	Масштаб	руб.	–	-318 742	-8 431	74 167	449 659
	Скорректированная цена	руб.	–	4 648 258	7 215 569	9 556 167	9 457 749
	- в удельном измерении	руб./кв.м	–	4 648	3 608	4 344	2 782
2.7	Коммуникации	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	4 648 258	7 215 569	9 556 167	9 457 749
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	4 648	3 608	4 344	2 782
2.8	Физические характеристики	руб.	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	руб.	–	4 648 258	7 215 569	9 556 167	9 457 749
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	4 648	3 608	4 344	2 782
2.9	Площадь	руб.	–	4 764 464	90 195	-760 150	-3 824 825
	Скорректированная цена	руб.	–	9 412 722	7 305 764	8 796 017	5 632 924
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб./кв.м	–	4 648	3 608	4 344	2 782
3	Удельный вес	-	–	0,30	0,30	0,30	0,10
4	Рыночная стоимость (округленно)	руб.	–	8 200 000			
	- в удельном измерении	руб./кв.м	–	4 049			

7.1.3 Расчет затрат на строительство улучшений как новых с использованием сборников Ко-Инвест

В рамках настоящего отчета для расчета затрат на строительство улучшений использована технология проведения расчетов стоимости замещения с использованием сборников Ко-Инвест.

К справочной стоимости удельного показателя в ценах 2016 года применяются следующие корректировки:

- региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Республика Татарстан	0,991	0,958	1,058	0,839	0,995	1,003	1,018	1,013	1,022	0,989

	Класс конструктивных систем								
	КС-8	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	
Республика Татарстан	0,952	0,990	0,971	1,045	0,983	0,989	1,004	1,009	

- корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{снр}$	K_0	$S_0/S_{снр}$	K_0
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

- прочие коэффициенты (регионально-климатический, сейсмичности и т.п.) равны единице.

При расчете стоимости замещения, как правило, должна быть 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 – 2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016 г., ISBN 978-5-9908029-6-4, Том 2, стр. 259) и составила 21,1%.

Расчет стоимости замещения объекта представлен в таблице 7.1.2.

**Таблица 7.1.2 Расчет стоимости замещения без учета износа
(стоимости улучшений как новых)**

Наименование объекта	Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	Справочник КО-ИНВЕСТ	Код по справочнику	Ед. изм.	Количество	Стоимость единицы измерения, руб.	Региональный коэффициент по классам конструктивных систем	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади	Индекс цен	Коэффициент на НДС	Индекс прибыли предпринимателя	Стоимость замещения объекта как нового, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
Нежилое здание	КС-6	2016 Общественные здания "Автосалоны" стр. 387	ruO3.09.000.0018	куб.м	5 040	6804	1,018	1,000	1,034	1,18	1,211	51 594 723	56 063
Нежилое здание	КС-6	2016 Общественные здания "Автосалоны" стр. 387	ruO3.09.000.0018	куб.м	3 562	6804	1,018	1,000	1,034	1,18	1,211	36 464 703	54 711

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 определяется 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 7.1.3.

Таблица 7.1.3 Расчет физического износа

Наименование объекта	Год постройки	Хронологический возраст	Срок полезной службы	Физический износ
Нежилое здание	2015	2	85	2%
Нежилое здание	2013	4	85	5%

7.1.5 Анализ признаков функционального износа

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.

7.1.6 Анализ признаков функционального и внешнего (экономического) износа улучшений

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.

Считаем, что риски возникновения внешнего (экономического) износа в данном случае минимальны.

Расчет накопленного износа производится по следующей формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \cdot (1 - I_{\text{функ}}) \cdot (1 - I_{\text{внеш}}), \text{ где}$$

- $I_{\text{нак}}$ – накопленный износ улучшений, выраженный в долях;
 $I_{\text{физ}}$ – физический износ улучшений, выраженный в долях;
 $I_{\text{функ}}$ – функциональный износ улучшений, выраженный в долях;
 $I_{\text{внеш}}$ – внешний (экономический) износ улучшений, выраженный в долях.

7.1.7 Определение стоимости замещения улучшений с учетом износа

Таблица 7.1.4 Расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа

Наименование объекта	Стоимость замещения объекта как нового, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Физический износ	Стоимость замещения объекта, руб.
Нежилое здание	51 594 723	56 063	2%	50 381 000
Нежилое здание	36 464 703	54 711	5%	34 749 000

7.1.8 Сводный расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Таблица 7.1.5 Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

№ 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	Нежилое здание	920,3	51 594 723	2,4%	0,0%	2,4%	50 381 000	54 744
2	Нежилое здание	666,5	36 464 703	4,7%	0,0%	4,7%	34 749 000	52 137
3	Земельный участок	498					2 020 000	4 056
4	Земельный участок	1 527					6 180 000	4 047
ИТОГО:							93 330 000	58 816

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 квалитметрического 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. Тоже 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 единому объекту оценки

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

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделены лишь те факторы, которые имеют наиболее существенное значение для целей настоящей оценки и по которым сравниваемые объекты отличаются между собой.


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

Аналог №2






70 000 000 РУБ.

Рассчитать ипотеку

Коммерческая недвижимость на продажу
 ул Машиностроительная, Центральный, Набережные Челны, Татарстан
 Центральный



2 из 7

Связаться с владельцем 8 965 610-47-48






rees
 Размещает объявления: 4 года 5 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 2
 Всего за 3 месяца: 2

8 965 610-47-48

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








Дом от 500 т.р под ключ! ▾ ×

ooo-коттедж.рф



Яндекс: Директ



Помещение свободного назначения, 1462 м²

Продается здание 1462 кв.м. на земельном участке площадью 0,36 Га. Налаженный бизнес, арендаторы. Все коммуникации, парковка, пожарно-охранная сигнализация, видеонаблюдение. Действует автомойка, кафе, магазины, автосалон, офисы. Удобные подъездные пути. Торг уместен, предлагать варианты. Рассмотрим вариант продажи 1-го этажа.

Создать заметку
 Распечатать
 Получать похожие
 Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

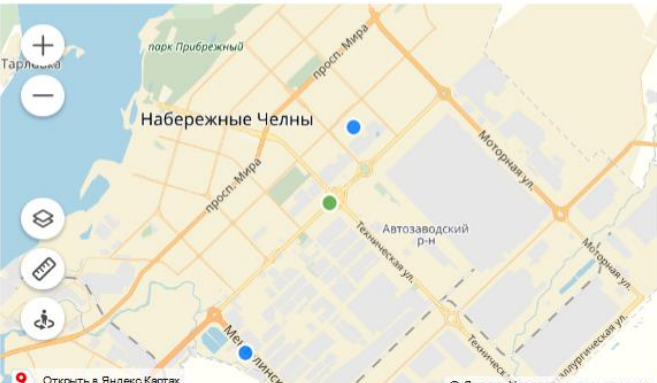
Информация о предложении

<p>Цена: 70 000 000 РУБ. Цена за м²: 47 880 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Другое</p>	<p>Площадь: 1462 м² Дата обновления объявления: 11/12/2017 Дата публикации объявления: 16/06/2017 Номер в каталоге: 184998000</p>
---	---

Расположение

ул Машиностроительная, Центральный, Набережные Челны, Татарстан
 Центральный

● Это предложение
● Похожие предложения



Открыть в Яндекс.Картах © Яндекс. Условия использования

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-184998000

Аналог №3

65 000 000 РУБ.

Магазин на продажу
ул. Машиностроительная, д.103, Автозаводский, Набережные Челны, Татарстан
Автозаводский

Рассчитать ипотеку

В избранное

Получать похожие объявления


Евгений Юрьевич
Размещает объявления: 3 года 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 3
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 1

8 917 398-31-56






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



5 из 5

Связаться с владельцем
8 917 398-31-56

Торговый центр, 1497.6 м²

Здание торгового центра 2014 года постройки. Напротив ТЦ "Лента".
Площадь торговая - 752,15 кв.м.
Площадь офисная - 193,60 кв.м.
Складская площадь - 373,9 кв.м.
Земельный участок в собственности, площадь 0,3 га, кадастровый номер 16:52:100102:17.
Цена указана с НДС, к возмещению принять возможно.

Создать заметку
 Распечатать
 Получать похожие
 Пожаловаться

Образцы документов для сделки v

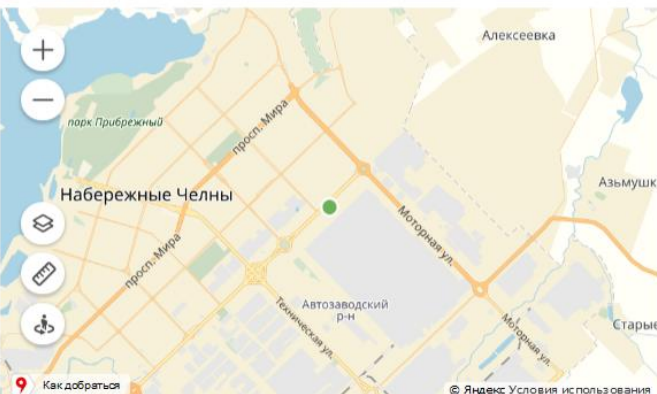
Информация о предложении

Цена: 65 000 000 РУБ.	Площадь: 1497,6 м ²
Цена за м ² : 43 403 РУБ.	Дата обновления объявления: 08/12/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 04/05/2016
Тип объекта: Магазин	Номер в каталоге: 157939153

Расположение

ул. Машиностроительная, д.103, Автозаводский, Набережные Челны, Татарстан
Автозаводский

● Это предложение



© Яндекс. Условия использования

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-157939153

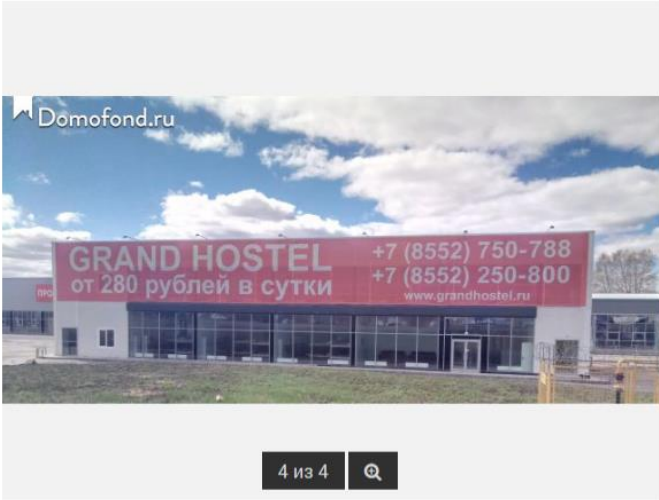
2017 г.

стр. 53


Аналог № 4

67 162 500 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
 Мензелинский тракт, 35Б, Комсомольский, Набережные Челны,
 Татарстан
 Комсомольский

[Рассчитать ипотеку](#)



4 из 4



[Связаться с владельцем](#) 8 855 274-73-99

[В избранное](#)
[Получать похожие объявления](#)


Европа Тауэр
 Размещает объявления: 3 года 9 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 18
 Открыть другие объекты в аренду: 15
 Всего за 3 месяца: 13

8 855 274-73-99

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](#)



Свободного назначения 1492.5 м²

Корпус 1492,5 кв.м. расположен на территории Торгово-ярмарочного комплекса Шелковый путь, который расположен по адресу: г. Набережные Челны, Мензелинский тракт, 35 (трасса М-7). Хорошая транспортная доступность обеспечивается тем, что комплекс расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей на первой линии. Наличие всех коммуникаций: водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление, газоснабжение, телефония, интернет. Помещение готово к эксплуатации, возможно использование под склад, производство, а также торговлю. Рядом с комплексом "Шелковый путь" расположились: торгово-сервисный комплекс "Фарт-М" (автоцентр), Техно База М-7 (электроинструменты и слесарно-монтажное оборудование), ДрайвМото (мототехника и водно-спортивный транспорт).

На сегодняшний день на площади 5,8 тыс. кв.м. открылся Международный Торгово-Выставочный Комплекс "ШЕЛКОВЫЙ ПУТЬ", арендаторами которого являются российские, китайские и вьетнамские предприниматели и продуктовый дискаунтер "ТАБЫШ".

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

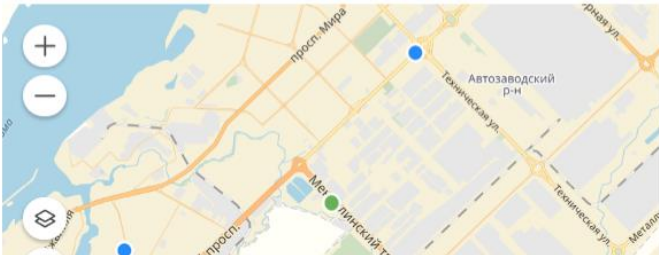
Информация о предложении

Цена: 67 162 500 РУБ.	Площадь: 1492,5 м ²
Цена за м ² : 45 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 15/12/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 31/08/2017
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 188269549

Расположение

Мензелинский тракт, 35Б, Комсомольский, Набережные Челны, Татарстан
 Комсомольский

● Это предложение
 ● Похожие предложения



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimosť-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-188269549

Аналог № 5

31 896 000 РУБ.

Магазин на продажу

Мензелинский тракт, 35А, Комсомольский, Набережные Челны, Татарстан
Комсомольский

[Рассчитать ипотеку](#)

☆ В избранное

🔄 Получить похожие объявления

Европа Тауэр

Размещает объявления: 3 года 9 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 18
Открыть другие объекты в аренду: 15
Всего за 3 месяца: 13

8 855 274-73-99

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](#)

1 из 5
🔍

Связаться с владельцем
8 855 274-73-99

Магазин 708.8 м²

Торгово-армарочный комплекс «Шелковый путь» общей площадью 10,1 тыс. кв. м. состоит из 3-х зданий. Комплекс расположен в районе Новый город, по адресу: г. Набережные Челны, Мензелинский тракт, 35 (трасса М-7). Хорошая транспортная доступность обеспечивается тем, что комплекс расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей на первой линии.

Наличие всех коммуникаций: водоснабжение, канализация, электроснабжение, отопление, газ, телефония, интернет.

Рядом с комплексом «Шелковый путь» расположились: торгово-сервисный комплекс "Фарт-М" (автоцентр), Техно База М-7 (электроинструменты и слесарно-монтажное оборудование), ДрайвМото (мототехника и водно-спортивный транспорт).

На сегодняшний день на площади 5,8 тыс. кв.м. открылся Международный Торгово-Выставочный Комплекс "ШЕЛКОВЫЙ ПУТЬ", арендаторами которого являются российские, китайские и вьетнамские предприниматели и продуктовый дискаунтер "ТАБЫШ".

Стоимость 45-50 тыс руб/ за м2

[Создать заметку](#)
[Распечатать](#)
[Получать похожие](#)
[Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Цена: 31 896 000 РУБ.	Площадь: 708,8 м ²
Цена за м ² : 45 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 30/11/2017
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 18/02/2017
Тип объекта: Магазин	Номер в каталоге: 178546391

Расположение

Мензелинский тракт, 35А, Комсомольский, Набережные Челны, Татарстан
Комсомольский

● Это предложение
● Похожие предложения

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-178546391

2017 г.

стр. 55

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016 г., ISBN 978-5-9908029-6-4, Том 2, стр. 299) и составила 5% по торгово-офисным объектам.

Остальные корректировки также были приняты с учетом данных указанного справочника. Используемые корректировки проверены экспертом на адекватность рынку и соответствие сложившимся на дату оценки рыночным реалиям.

Корректировка на расположение в пределах города.

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.

На стоимость торгово-офисных объектов существенное влияние оказывают местоположение (расположение на 1 линии проездной/проходной улицы или внутриквартально, близость остановок общественного транспорта и т.д.), доступ в помещение (наличие отдельного входа с улицы или расположение на огороженной территории и т.д.) и т.д.

Корректировка определена с учетом данных в Справочнике оценщика недвижимости (редактор – Лейфер Л.А., том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016 г., стр. 92, табл. 23):

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 20.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

цены	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки I	1,00	1,15	1,28	1,41	1,67	1,37
II	0,87	1,00	1,11	1,22	1,45	1,19
III	0,78	0,90	1,00	1,10	1,30	1,07
IV	0,71	0,82	0,91	1,00	1,19	0,97
V	0,60	0,69	0,77	0,84	1,00	0,82
VI	0,73	0,84	0,94	1,03	1,22	1,00

Корректировка на расположение относительно красной (первой) линии. Объект оценки расположен в первой линии от магистрали с интенсивными транспортно-пешеходными потоками. Последние размещаются около транспортных автомагистралей.

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

Корректировка на наличие свободной от застройки земли. Площадь занимаемого объектом оценки земельного участка составляет 2025 кв.м. Оцениваемое здание занимает практически весь участок. Свободная для застройки часть отсутствует, поэтому поправка не потребовалась.

Корректировка на поэтажное размещение. Цены помещений в одном здании различаются в зависимости от этажа, на котором они расположены. В отдельные ценовые группы выделяются помещения на 1-м этаже, цокольном, подвальном, средних и мансардных этажах.

За базовые цены принят 1-й этаж. Цены средних этажей приблизительно на 13% дешевле (коэффициент 0,87), подвала – на 29% (коэффициент 0,71).

По каждому из объектов рассчитывался коэффициент этажности, т.е. средневзвешенное значение. На основе соотношений данного коэффициента рассчитывалась в свою очередь поправка.

5.5. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

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 удлиняет 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.

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 потребуются 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 слабого развитого рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе справочных данных.

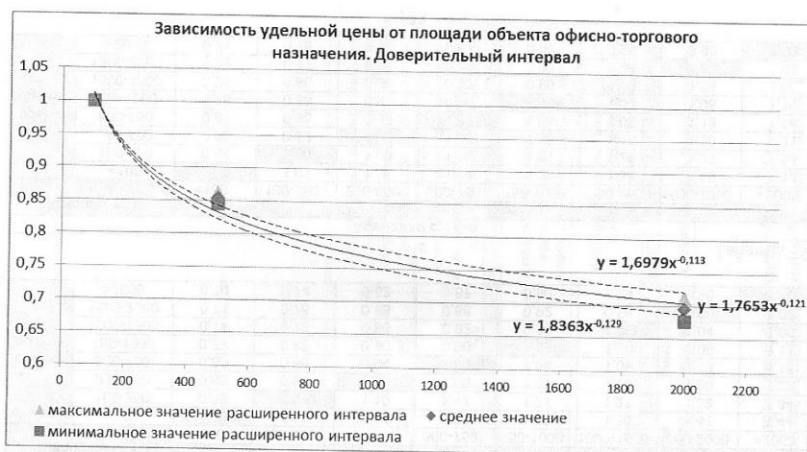


Рис. 60.³

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $1.7653 * S^{-0.121}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(1.7653 * S_{oo}^{-0.121}) / (1.7653 * S_{oa}^{-0.121}) - 1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

Корректировка на состояние отделки. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие корректирующие коэффициенты на состояние отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Все объекты имеют сопоставимую отделку, внесение корректировки не требуется.

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

**Таблица 7.2.1 Расчет стоимости единого объекта
(здание с земельным участком)**

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки г. Наб. Челны, район парка "Гренада" Автосалон	Сопоставимые объекты				
			г. Наб. Челны, ул. 40 лет Победы, д.55А (53/11) Здание свободного назначения	г. Наб. Челны, ул. Машино-строительная Здание свободного назначения	г. Наб. Челны, ул. Машино-строительная, 103 Здание свободного назначения	г. Наб. Челны, Мензелинский тракт, 35Б Здание свободного назначения	г. Наб. Челны, Мензелинский тракт, 35А Здание свободного назначения
			Источник информации:				
1	2	3	4	5	6	7	8
Цена аналога	руб.	–	82 000 000	70 000 000	65 000 000	67 162 500	31 896 000
Общая площадь помещений	кв.м	1 586,8	1 250,0	1 462,0	1 497,6	1 492,5	708,8
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	65 600	47 880	43 403	45 000	45 000
Корректировка №1							
Торг	–	не уместен	уместен	уместен	уместен	уместен	уместен
Корректировка	–	–	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	62 320	45 486	41 233	42 750	42 750
Корректировка №2							
Расположение	–	вдоль транспортной магистрали	спальный район	окраина города	окраина города	окраина города	окраина города
Корректировка	–	–	0%	30%	30%	30%	30%
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	62 320	59 131	53 602	55 575	55 575
Корректировка №3							
Площадь земельного участка	кв.м	2 025	-	-	-	-	-
- площадь земли свободная от застройки	кв.м	-	-	-	-	-	-
Корректировка	–	–	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	62 320	59 131	53 602	55 575	55 575

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-50131638

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-184998000

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-157939153

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-188269549

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-naberezhnye_chelny-178546391

Таблица 7.2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8	
Корректировка №4								
Коэффициент этажности	–	0,98	0,95	0,94	1,00	1,00	0,87	
- цокольный	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
- 1-й этаж	%	82,0%	60,0%	50,0%	100,0%	100,0%	0,0%	
- 2-й этаж и выше	%	18,0%	40,0%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
Корректировка	–	–	3%	4%	-2%	-2%	12%	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	64 200	61 762	52 348	54 275	62 385	
Корректировка №5								
Масштаб	–	0,724	0,745	0,731	0,729	0,729	0,7978	
Корректировка	–	–	-3%	-1%	-1%	-1%	-9%	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	62 373	61 153	51 983	53 874	56 588	
Корректировка №6								
Тип отделки	–	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	современный ремонт	
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Корректировка	–	–	0%	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	62 373	61 153	51 983	53 874	56 588	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	руб.	–	90 760 000					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	57 197					

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.

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.**

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). Недозагрузка связана с потерями во время смены арендатора, несвоевременными платежами.

В целях оптимизации расходов от сдачи в аренду нежилого помещения наиболее эффективным будет применение упрощенной системы налогообложения. Применение упрощенной системы налогообложения организациями предусматривает их освобождение от обязанности по уплате налога на прибыль организаций, налога на имущество организаций и единого социального налога. Организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, не признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость, за исключением налога на добавленную стоимость, подлежащего уплате в соответствии с налоговым кодексом при ввозе товаров на таможенную территорию Российской Федерации.

В нашем случае небольшая величина единого налога вполне может учитываться в рисках, закладываемых в величине ставки дисконтирования (капитализации), поэтому в затратах, относимых к объекту недвижимости, не рассматривается.

7.3.2 Обоснование арендных ставок

По сопоставимым помещениям арендные ставки колеблются в диапазоне 500-700 руб./кв.м. Учитывая достаточно большую площадь объекта оценки, для расчетов принимаем значение по нижней границе.

30 000 РУБ.

Без комиссии

Коммерческая недвижимость в аренду

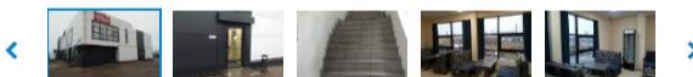
ул Машиностроительная, 76, Автозаводский, Набережные Челны, Татарстан
Автозаводский

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления



1 из 8



Связаться с владельцем

8 927 670-12-32

Сергей

Размещает объявления: 5 лет 3 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 2

8 927 670-12-32

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



Квартиры на старте от 35 000 Р/м²

набережныечелны.талан.рф



КВАРТИРЫ НА СТАРТЕ ОТ 35 000 Р /М²

Яндекс.Директ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "КЛОВЕР ХАУС" - ДАРИТ "ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКТ"

Помещение под офис или магазин, 50 м²

Площадь под офис или магазин в здании ТСЦ "Автомолл" (10 метров от Вахитовского кольца) на 2-ом этаже. Отдельный вход с улицы, так же внутренний вход через здание, светлый офис - большой витраж на проспект Вахитова, кондиционер, отдельный санузел. Без мебели. Подходит как для офиса, так и для магазина. Возможен круглосуточный режим работы. Уборка, отопление, включены в арендную плату. Электричество - по счетчику. В здании так же находятся автосервис, автомойка, автосалон, магазин автозапчастей. Очень удобное месторасположение для Вашего бизнеса. Звоните - договоримся.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

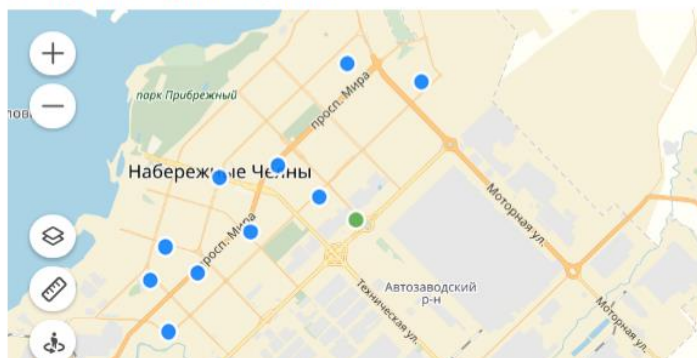
Цена: 30 000 РУБ.
Цена за м²: 600 РУБ.
Цена за кв. метр в год: 7 200 РУБ.
Комиссия: нет
Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Другое
Площадь: 50 м²
Дата обновления объявления: 12/12/2017
Дата публикации объявления: 02/12/2016
Номер в каталоге: 174898879

Расположение

ул Машиностроительная, 76, Автозаводский, Набережные Челны, Татарстан
Автозаводский

🟢 Это предложение 🔵 Похожие предложения



350 000 РУБ. Коммерческая недвижимость в аренду

Без комиссии

ул. Академика Королева, 1В с1, Комсомольский, Набережные Челны, Татарстан
Комсомольский

★ В избранное

🔄 Получать похожие объявления



Руслан
Размещает объявления: 4 года 2 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 2
Всего за 3 месяца: 2

8 905 372-54-49

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



Продам киосковую подстанцию КТП

uztt.ru



Яндекс Директ



1 из 14

Связаться с владельцем 8 905 372-54-49

Помещение свободного назначения, 650 м²

Сдается в аренду помещение !Сервисная зона (с автомойкой) - площадью 450 кв. м. Шоурум - 200 кв.м. Если требуется Сервисное оборудование - подъемники, шиномонтажное оборудование, балансировочный станок, развал/схождение, моечные аппараты и многое другое можем предоставить! Также есть отдельная комната ожидания для Клиентов с ТВ и кондиционером! Подвал со складскими помещениями идет БОНУСОМ! Идеальное место для автосервиса, автосалона, магазина запчастей и т. д. Рассмотрим любые варианты! Место с хорошей проходимостью! Есть подъездные пути на автомобиле и также в шаговой доступности места остановки общественного транспорта! Коммунальные услуги- Вода и Электричество по счетчику! Расходы по Отоплению берем на себя! Более подробная информация по указанному номеру телефона!

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔄 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки

Информация о предложении

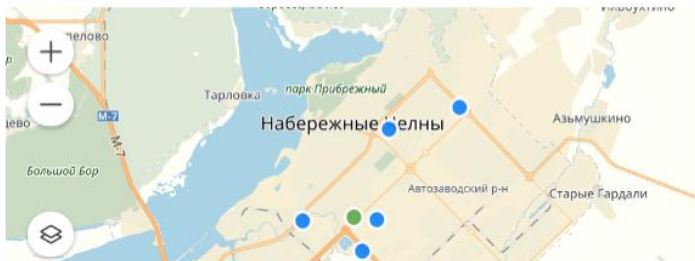
Цена: 350 000 РУБ.
Цена за м²: 538 РУБ.
Цена за кв. метр в год: 6 462 РУБ.
Комиссия: нет
Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Другое
Площадь: 650 м²
Дата обновления объявления: 18/12/2017
Дата публикации объявления: 17/10/2017
Номер в каталоге: 194198404

Расположение

ул. Академика Королева, 1В с1, Комсомольский, Набережные Челны, Татарстан
Комсомольский

🟢 Это предложение 🟡 Похожие предложения



15 000 РУБ.

Без комиссии

Офис в аренду

пр. Московский, д.120, Автозаводский, Набережные Челны, Татарстан
Автозаводский

★ В избранное

📌 Получать похожие объявления



Размещает объявления: 2 года 7 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 917 263-73-95

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

8 917 263-73-95

2 крыла офисных помещений, 652.6 м²

Сдаётся в аренду 2 крыла офисных помещений на втором этаже банка Камский горизонт. Площади помещений можно посмотреть на фото плана. Также возможен полный выкуп помещений. Также сзади здания имеется 2 гаража (площадь 105,1 м²) с отдельным въездом, площадкой и закрывающимся забором.

Стоимость аренды 480-500 р (договорная)

Все подробности по телефону.

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 📌 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 15 000 РУБ.

Цена за м²: 23 РУБ.

Цена за кв. метр в год: 276 РУБ.

Комиссия: нет

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Офис

Площадь: 652,6 м²

Дата обновления объявления: 02/12/2017

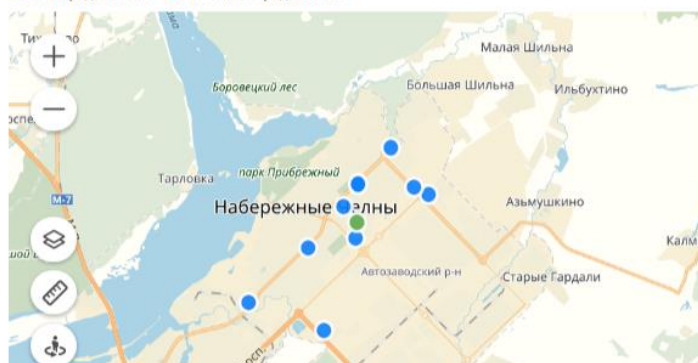
Дата публикации объявления: 12/11/2016

Номер в каталоге: 173707619

Расположение

пр. Московский, д.120, Автозаводский, Набережные Челны, Татарстан
Автозаводский

🟢 Это предложение 🟡 Похожие предложения



7.3.3 Расчет денежных потоков и чистого операционного дохода

Таблица 7.3.1 Расчет доходов от аренды помещений

№ п/п	Назначение помещений и объектов	Рыночная арендная ставка (по ценам предложений), руб./кв.м	Площадь, кв.м	Потенциальный валовой доход, руб.	Недогрузка	Действительный валовой доход, руб.	Арендная ставка, приведенная к общей площади, руб./кв.м
1.1	Арендопригодная площадь	500,0	1 586,8	793 400	12,3%	695 812	438,5
1.2	Прочая площадь	0,0	0,0	-	12,3%	-	-
ИТОГО:		500,0	1 586,8	793 400	12,3%	695 812	438,5

Примечание

Поправка на недогрузку и торг принята в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., 2016 г., стр. 215, том 2)

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Таблица 7.3.2 Расчет чистого дохода и чистой арендной ставки

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Прогнозное ежемесячное значение - автосалон
1	Потенциальный валовой доход (ПВД)	руб.	793 400
	- общая площадь	кв.м	1 586,8
	- средневзвешенная ставка по площади	руб./кв.м	500
2	Потери доходов от недозагрузки (недоиспользования)	руб.	97 588
	- в относительном выражении	-	12,3%
3	Действительный валовой доход (с НДС)	руб.	695 812
	- площадь в аренде	кв.м	1 586,8
	- средневзвешенная ставка по площади	руб./кв.м	439
4	Операционные расходы	руб.	109 941
4.1	Постоянные расходы	руб.	65 863
	- налог на землю	руб.	10 415
	- налог на имущество	руб.	40 448
	- страховые платежи	руб.	15 000
4.2	Переменные расходы	руб.	0
4.3	Затраты на замещение короткоживущих элементов	руб.	44 078
	- удельный показатель	руб./кв.м	28
5	Общая площадь	кв.м	1 586,8
6	Операционные расходы на 1 кв.м площади	руб./кв.м	69
7	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./мес.	585 871
8	Удельный вес ЧД в ПВД	-	73,8%
9	Средневзвешенная чистая арендная ставка	руб./кв.м	369,22
10	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./год	7 030 452

Чистый операционный доход, как уже указывалось, равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду объектов недвижимости.

Потенциально сдаваемая в аренду площадь объекта оценки должна определяться как общая либо как полезная в зависимости от типичных условий предоставления в аренду объектов в сегменте рынка, к которому относится объект оценки.

В нашем случае были рассмотрены ставки аренды, когда сдается общая площадь, т.е. с учетом площадей общего пользования (коридоров, санузлов, вентиляционных помещений и т.п.).

Наиболее типичные расходы арендодателя представлены следующими позициями:

- страхование объектов недвижимости;
- налог на землю или арендная плата за земельный участок;
- расходы на управление и персонал, обслуживающий объекты недвижимости и территорию производственной базы;
- коммунальные платежи (электроосвещение, отопление, водоснабжение, стоки);
- прочие платежи (вывоз мусора, уборка территории, экологические платежи).

Рассмотрим особенности расчета (определения) отдельных показателей.

1. Налог на за землю

В соответствии со ст. 394 части II Налогового кодекса РФ налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать 1,5 процента в отношении земельных участков под производственные объекты.

В нашем случае ставка земельного налога в процентах от кадастровой стоимости для земельных участков под подобными объектами установлена в размере 1,5%.

Сумма налога на землю составит:

$$= (2049001,08 + 6282780,42) * 1,5\% / 12 = 10415 \text{ руб. в месяц.}$$

2. Налог на имущество

Действующее законодательство предполагает постепенный переход на уплату налога, исходя из кадастровой стоимости. В Республике Татарстан на 2016 год принята ставка в размере 1,2% от кадастровой стоимости (по торговым объектам площадью свыше 2000 кв.м).

$$= (16627188,94 + 23821109,9) * 1,2\% / 12 \approx 40\,448 \text{ руб./мес.}$$

3. Расходы на страхование

В ходе осуществления хозяйственной деятельности требуется страхование объектов недвижимости. По договору страхования имущества "от огня и других опасностей" предоставляется страховое покрытие в отношении следующих рисков: пожар; удар молнии; взрыв; стихийные бедствия; повреждение имущества водой в результате аварий инженерных коммуникаций; кража со взломом, грабеж и разбой; умышленные противоправные действия третьих лиц (умышленное повреждение или уничтожение имущества, хулиганство, вандализм); падение пилотируемых летающих объектов, их частей или груза; бой оконных стекол, зеркал, витрин; воздействие электротока в форме короткого замыкания, перенапряжения, повреждения изоляции и других аналогичных причин. Страховая сумма устанавливается в размере, не превышающем страховую стоимость застрахованного имущества в месте его нахождения на момент заключения договора страхования. В качестве основания для определения страховой стоимости имущества, как правило, используется оценочная стоимость. Тарифная ставка устанавливается по результатам предварительного осмотра объекта страхования представителем страховой компании (предстраховой экспертизы) либо по результатам анализа заполненного клиентом заявления-вопросника. Размер тарифной ставки зависит от конкретного объекта страхования, его технического состояния, характера и наличия систем, обеспечивающих его сохранность и минимизацию ущерба (наличие и характер охраны и охранной сигнализации, степень пожарной безопасности, условия эксплуатации, подготовленность персонала и т.п.). Кроме того, тарифные ставки дифференцируются по срокам страхования, по характеру и набору страховых рисков. К тарифным ставкам могут быть применены понижающие и повышающие коэффициенты, которые зависят от следующих факторов: род деятельности Страхователя, тип здания, сооружения, постройки; наличие пожарной и охранной сигнализации, организация охраны; местоположение объекта страхования; условия и место эксплуатации оборудования, год выпуска; вид сырья, материалов, продукции; условия хранения, содержания; тип материалов (пожароопасные, горючие и пр.).

Тарифные ставки при страховании имущества подавляющего большинства страховых компаний колеблются в диапазоне от 0,1% до 0,5%. На основе консультаций со страховыми компаниями в расчетах принята ставка в размере 0,2%. Страховая сумма определена, исходя из ориентировочной рыночной стоимости объекта оценки.

Страховая премия рассчитана следующим образом (округленно):

$$= 90\,000\,000 \text{ руб.} \cdot 0,2\% / 100\% / 12 \text{ мес.} = 15\,000 \text{ руб./мес.}$$

4. Расходы на управление

Расходы на управление представляют собой вознаграждение менеджера, который будет заниматься поиском клиентов (арендаторов), размещением рекламы, оформлением договоров и прочими сопутствующими делами. Размер расходов принят исходя из уровня средней зарплаты управленческого персонала в регионе.

5. Прочие переменные расходы

В нашем случае принята схема расчетов, когда все здание сдается целиком. Исходя из такого посыла определена и арендная ставка. В таких условиях коммунальные расходы берет на себя арендатор.

6. Затраты на замещение короткоживущих элементов

Система технического обслуживания, ремонта и реконструкции должна обеспечивать нормальное функционирование зданий и объектов в течение всего периода их использования по назначению.

Сроки проведения реконструкции зданий, объектов и элементов зданий должны определяться их техническим состоянием с учетом сложившихся социальных потребностей в обществе.

Расходы на замещение или резервы предполагают расходы на регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы (кровля, оконные и дверные заполнения, покрытия пола, санитарно -

и электротехнические устройства и т.п.). Размер расходов на замещение определяется как стоимость нового элемента, деленная на его нормативный срок службы.

Расчет затрат на замещение короткоживущих элементов определен усреднено, исходя из их величины в размере 5000 руб./кв.м (среднерыночный удельный показатель комплексного ремонта офисов и торговых объектов). Средний срок службы – 15 лет. В пересчете на месяц составляют 28 руб./кв.м (=5000/15/12).

7. Расходы на налоговые платежи

В соответствии с принципом оценки «наилучшего и наиболее эффективного использования» деятельность по сдаче объектов в аренду рассматривается в рамках упрощенной системы налогообложения. В нашем случае эти затраты учитываются в рисках, закладываемых в величине ставки дисконтирования (капитализации).

7.3.4 Расчет ставки дисконтирования

Под термином «ставка дисконта» или «ставка дисконтирования» понимается процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) в текущую стоимость.

Ставка дисконтирования отражает, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой – требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Принимая решение об инвестировании средств в недвижимость, предприниматель сравнивает все альтернативные возможности инвестиций, анализирует доходность по альтернативным инвестициям с сопоставимым уровнем риска.

Так, участники рынка недвижимости принимают к сведению банковские ставки по кредитам, которые в настоящее время колеблются от 12% до 20%. Минимальная процентная ставка ограничивается ключевой ставкой Центрального банка РФ, которая на дату оценки составляет 8,5% годовых (введена с 15.09.2017).

Средневзвешенные процентные ставки кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО Сбербанк (% годовых)								
Операции	Срок	Январь 2017	Февраль 2017	Март 2017	Апрель 2017	Май 2017	Июнь 2017	Июль 2017
Кредиты нефинансовым организациям	всего до 1 года, включая "до востребования"	11,73	11,65	11,57	11,19	10,93	10,83	10,67
	в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства	14,77	14,04	14,15	13,87	14,09	13,67	13,60
	всего свыше 1 года	12,78	12,45	11,73	11,91	11,36	10,74	10,64
	в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства	14,15	13,78	13,18	13,36	13,00	13,12	13,10

http://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=int_rat

Считаем, что среднерыночный уровень доходности по альтернативным инвестициям, которые по уровню риска сопоставимы с инвестициями в недвижимость, колеблется около 13-15% годовых.

В нашем случае, ставка дисконта рассчитывается методом кумулятивного построения. За основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск, премия за низкую ликвидность и премия за управление инвестициями в рассматриваемом секторе рынка.

Безрисковая ставка – это норма сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

По своему экономическому содержанию безрисковая ставка доходности должна обеспечивать уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции. Уровень инфляции по годам по данным Росстата:

- 2007 год – 11,9%
- 2008 год – 13,3%
- 2009 год – 8,8%
- 2010 год – 8,8%
- 2011 год – 6,1%
- 2012 год – 6,6%
- 2013 год – 6,5%
- 2014 год – 11,4%
- 2015 год – 12,9%
- 2016 год – 5,38%.

Как видно, среднее значение инфляции за последние 10 лет составило 9,1%. Здесь следует отметить, что общий рост уровня цен не должен рассматриваться только в разрезе индекса потребительских цен,

который чаще всего декларирует Правительство РФ. Для целей настоящего отчета большее значение имеет прогнозируемый рост цен на строительные-монтажные работы, а также в целом по всем отраслям экономики.

Прогноз относительно того, что инфляция достигнет целевого уровня 4% к концу 2017 года, - более чем оптимистичен.

Безрисковая ставка должна быть выше прогнозируемого уровня инфляции на 1-2 процентных пункта. Допускается применение в качестве безрисковой ставки показателей доходности по облигациям федерального займа, исходя из предположения, что последние приблизительно соответствуют прогнозируемому уровню инфляции (средней величине за предстоящие года + надбавка).

Доходность

Выпуск: ОФЗ-26207-ПД (в обращениях) Эмитент: Минфин РФ

Общие сведения Организаторы Купоны Размещение Котировки Доходность Календарь

[калькулятор доходности](#) | [график доходности](#)

ЦЕНА (29.09.2017)

Цена срязв. чистая, % от номинала:	104,068 (-0,483)
Цена срязв. грязная, % от номинала:	105,051
Накопленный Купонный Доход (НКД):	9,83 RUB
Дата последней сделки:	28.09.2017

ДОХОДНОСТЬ

Дох-сть к погашению эф., % год.:	7,671 (+7,40000009536743E-02)
Дох-сть к погаш. простая, % год.:	7,3444
Текущая дох-сть, % год.:	7,8314
Текущая доходность модифицир., % год.:	7,3965

ДЮРАЦИЯ

Дней до погашения:	3414
Дюрация, дней:	2452
Дюрация модифицированная, %:	6,2389

ОБЪЕМ ТОРГОВ

Торги, сделок:	3
Торги, объем:	686 850 000 RUB
Торги, сделок за неделю:	497
Торги, объем за неделю:	5 806 017 674 RUB

Применение: показатели цен и доходностей рассчитаны с учетом всех сделок на торговых площадках (МосБиржи и СПББ).

29.09 08:30
Сегодня ожидаются погашения по 1 выпуску облигаций на общую сумму 75000,00 млн руб.

29.09 08:30
Сегодня ожидаются выплаты купонных доходов по 14 выпускам облигаций на общую сумму 2956,87 млн руб.

28.09 18:59
Банк "ДельтаКредит" полностью разместил облигации на 7 млрд рублей.

28.09 18:30
Металлинвестбанк готовит сделку по секьюритизации ипотечи на 3-5 млрд рублей.

28.09 18:24
СИБУР размещает 6-летние евробонды на \$500 млн под 4,125% - источник

28.09 18:10
Банк "Санкт-Петербург" планирует в 2018г секьюритизировать ипотечку, выпустив облигации на 3-5 млрд рублей

28.09 18:09
"Самаратранснефть-терминал" полностью разместила облигации БО-02 на 3 млрд рублей

[всё новости](#)

<http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=75562>

← → ↻ Не защищено | www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=87462
☆ 📄 🏠 ⋮

**Оценка рыночных рисков
Базель 2 в действии**

- RAROC и Economic Profit
- Стресс - тестирование
- Оценка ликвидности
- GAP- анализ
- Z-спрэды ЭЛТА

уникальный продукт от
интерфакс
ИНТЕРФАКС

Доходность

Выпуск: ОФЗ-26212-ГД (в обращении) Эмитент: Минфин РФ

Общие сведения	Организаторы	Купоны	Размещение	Котировки	Доходность	Календарь
калькулятор доходности график доходности						
ЦЕНА (29.09.2017)						
Цена сряз. чистая, % от номинала:					96,425 (-0,431)	
Цена сряз. грязная, % от номинала:					97,545	
Накопленный Купонный Доход (НКД):					11,2 RUB	
Дата последней сделки:					28.09.2017	
ДОХОДНОСТЬ						
Дох-сть к погашению эф., % год.:					7,696 (+6,49999976158142E-02)	
Дох-сть к погаш. простая, % год.:					7,5821	
Текущая дох-сть, % год.:					7,3114	
Текущая доходность модифицир., % год.:					7,6581	
ДЮРАЦИЯ						
Дней до погашения:					3764	
Дюрация, дней:					2685	
Дюрация модифицированная, %:					6,8305	
ОБЪЕМ ТОРГОВ						
Торги, сделок:					5	
Торги, объем:					578 550 000 RUB	
Торги, сделок за неделю:					467	
Торги, объем за неделю:					3 922 100 048 RUB	
<small>Примечание: показатели цен и доходностей рассчитаны с учетом всех сделок на торговых площадках (МосБиржи и СПББ).</small>						

Новости рынка облигаций

29.09.09:17
Новосибирская область полностью разместила облигации на 5 млрд рублей.

29.09.09:14
ВТБ разместит 2 октября однодневные

← → ↻ Не защищено | www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=87462
☆ 📄 🏠 ⋮

29.09.08:30
Сегодня ожидаются погашения по 1 выпуску облигаций на общую сумму 75000,00 млн руб.

29.09.08:30
Сегодня ожидаются выплаты купонных доходов по 14 выпускам облигаций на общую сумму 2956,87 млн руб.

28.09.18:59
Банк "ДельтаКредит" полностью разместил облигации на 7 млрд рублей.

28.09.18:30
Металлинвестбанк готовит сделку по секьюритизации ипотеки на 3-5 млрд рублей.

28.09.18:24
СИБУР размещает 6-летние евробонды на \$500 млн под 4,125% - источник

28.09.18:10
Банк "Санкт-Петербург" планирует в 2018г. секьюритизировать ипотеку, выпустив облигации на 3-5 млрд рублей

28.09.18:09
"Самаратранснефть-терминал" полностью разместила облигации БО-02 на 3 млрд рублей

[всё новости](#)

<http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=87462>

← → ↻ Не защищено | www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936
☆ 📄 🏠 ⋮

**Оценка рыночных рисков
Базель 2 в действии**

- RAROC и Economic Profit
- Стресс - тестирование
- Оценка ликвидности
- GAP- анализ
- Z-спрэды ЭЛТА

уникальный продукт от
интерфакс
ИНТЕРФАКС

Доходность

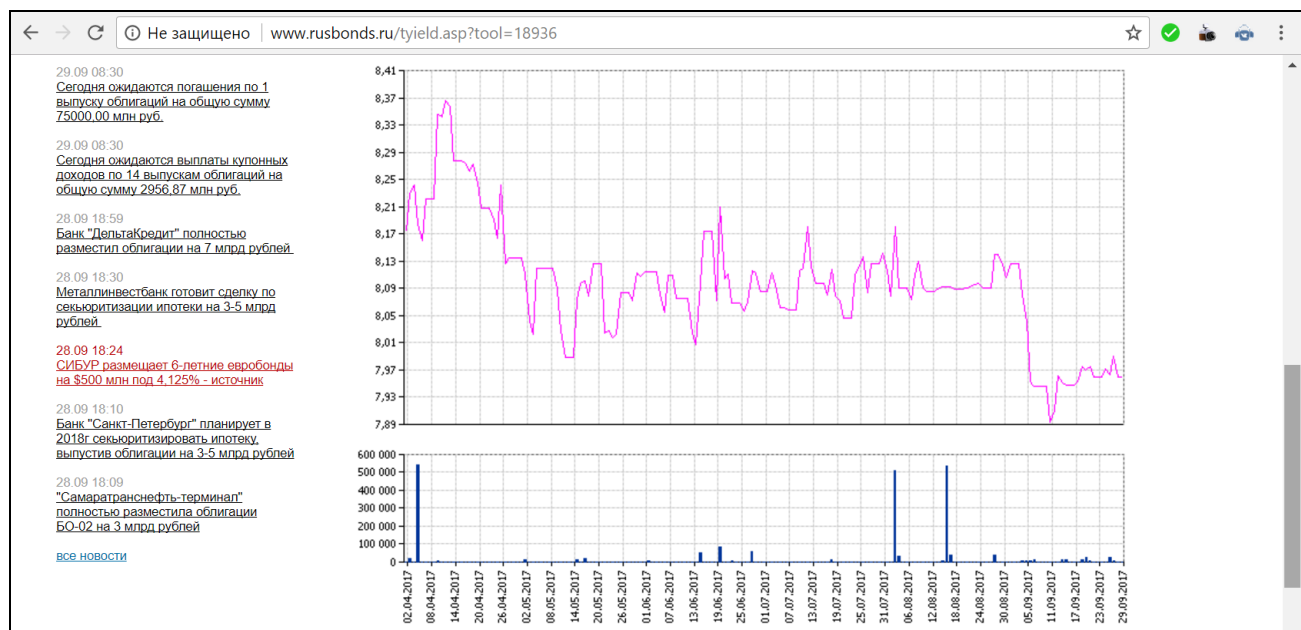
Выпуск: ОФЗ-46020-АД (в обращении) Эмитент: Минфин РФ

Общие сведения	Организаторы	Купоны	Выкуп	Амортизация	Размещение	Котировки	Доходность	Календарь
калькулятор доходности график доходности								
ЦЕНА (29.09.2017)								
Цена сряз. чистая, % от номинала:							91,389 (0)	
Цена сряз. грязная, % от номинала:							92,221	
Накопленный Купонный Доход (НКД):							8,32 RUB	
Дата последней сделки:							28.09.2017	
ДОХОДНОСТЬ								
Дох-сть к погашению эф., % год.:							7,96 (0)	
Дох-сть к погаш. простая, % год.:							7,6866	
Текущая дох-сть, % год.:							7,5502	
Текущая доходность модифицир., % год.:							8,019	
ДЮРАЦИЯ								
Дней до погашения:							6704	
Дюрация, дней:							3657	
Дюрация модифицированная, %:							9,2804	
ОБЪЕМ ТОРГОВ								
Торги, сделок:							15	
Торги, объем:							927 595 RUB	
Торги, сделок за неделю:							130	
Торги, объем за неделю:							33 033 198 RUB	
<small>Примечание: показатели цен и доходностей рассчитаны с учетом всех сделок на торговых площадках (МосБиржи и СПББ).</small>								

Новости рынка облигаций

29.09.09:17
Новосибирская область полностью разместила облигации на 5 млрд рублей.

29.09.09:14
ВТБ разместит 2 октября однодневные



<http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936>

Как видно из представленных данных, показатели доходности по ОФЗ последние полгода колеблются преимущественно в диапазоне 7,8-8,5%.

Расчет ставки дисконта приведен в таблице 7.3.3.

Таблица 7.3.3 Расчет ставки дисконта

Наименование показателя	Значение	Диапазон	Скидка от стоимости на риск
Безрисковая ставка	8,00%	-	-
Суммарная премия за риск инвестиций	6,4%	от 5% до 19%	50%
Премия за риск инвестиций в объект недвижимости	3,2%	от 4% до 10%	25%
Премия за низкую ликвидность	1,9%	от 1% до 8%	15%
Премия за управление инвестициями	1,3%	от 0% до 5%	10%
<i>Примечание: Средняя ставка капитализации</i>	<i>12,9%</i>	-	-
Ставка дисконта	14,4%	-	-

Повышающие корректировки, вводимые к величине безрисковой ставки и отражающие премии (компенсации) за риск получения прогнозируемых доходов, заключаются в следующем:

1. *Премия за риск инвестиций в объект недвижимости* в отличие от “безрисковых” вложений (например, депозиты российских банков высшей категории надежности, государственные облигации) связана с вероятностью неполучения предполагаемых доходов и невозмещения первоначально вложенных средств. Данная поправка включает риски, связанные с опасностью гибели или порчи недвижимости, политической ситуацией, изменением законодательства, маркетингом (непредсказуемость изменения конкуренции со стороны аналогичных объектов, арендных ставок).

Среди источников риска инвестиций в недвижимость, с одной стороны, есть характерные для всех инвестиций на рынке, а с другой стороны, есть уникальные и присущие только инвестициям в недвижимость. Для объектов недвижимости характерен секторный риск, под которым понимается вероятность того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики, а именно в секторе недвижимости, могут повлиять на стоимость объекта. Более того, для каждого типа недвижимости амплитуды и тенденции ценовых колебаний могут существенно отличаться друг от друга. Здесь следует заметить, что несмотря на хорошо известные закономерности цикличности экономической активности, точное предсказание моментов смены ценовых тенденций достаточно проблематично. Кроме того, внутри стандартных циклов колебаний, как правило, имеют место случайные неожиданные флуктуации, связанные с воздействием различных факторов.

Одним из основных качеств инвестиций в недвижимость является фиксированное местоположение объекта, что вызывает региональный риск. Вероятность воздействия изменения ситуации в отдельном регионе на объект недвижимости нельзя устранить путем ее перемещения в другой регион в отличие от альтернативных инвестиций.

Вероятность возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического, функционального и экономического износов недвижимости вызывает также дополнительный риск.

При эксплуатации недвижимости могут возникнуть экологические факторы, которые повлияют на стоимость недвижимости. Учитывая возрастающие требования к экологии окружающей среды, в некоторых случаях данный вид риска может иметь значительную величину.

Существует вероятность изменения законодательства, в том числе налогового. Налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения. Недвижимость в высшей степени подвержена налоговому риску.

Изменения политики зонирования и планирования местных (городских) властей могут также существенно сказаться на стоимости недвижимости. Это касается, например, решений в области транспортного строительства и охранных зон.

Другой специфический риск для объектов недвижимости как объектов инвестиций – это юридический риск. Данный тип риска отражает вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректности отдельных статей договоров аренды, например, о пересмотре арендной платы или о распределении расходов по эксплуатации, и т. п.

По результатам финансово-экономического кризиса 2008-2009 г.г. наглядно можно проследить влияние данного риска. В некоторых сегментах рынка арендные ставки снизились до 70%. Цены же упали не пропорционально арендным ставкам. Падение цен в разных сегментах составляло до 40%. Именно эта величина как раз и отражает влияние рисков инвестиций в объекты недвижимости. Считаем, что в нынешних условиях не приходится ожидать падения цен более чем на 25%.

Считаем, что скидка на данные факторы риска должна составить 25%.

Рыночная стоимость недвижимости методом капитализации определяется по формуле: $PV = I/R$, где PV – рыночная стоимость, I – доход, R – ставка капитализации. На основе соотношения премии за риск и ставки капитализации без учета данной премии можно определить вводимую скидку к получаемой величине стоимости. Так, если PV_i представить как стоимость без учета соответствующей премии за тот или иной риск в ставке капитализации, то введение соответствующей премии снижает стоимость в процентном выражении на величину, определяемую по формуле:

$$PV_i / PV - 1 = \frac{I / R}{I / (R - P_r)} - 1 = (R - P_r) / R - 1.$$

Таким образом, скидку от стоимости по доходному подходу в результате введения той или иной премии за риск со знаком «плюс» можно определить по следующей формуле:

$$C_l = 1 - \frac{R - P_r}{R}, \text{ где}$$

- C_l – скидка от стоимости на риск инвестирования, %;
 R – ставка капитализации (с учетом всех рисков);
 P_r – премия за определенный риск.

Учитывая, что среднерыночная норма доходности составляет 13% годовых, а скидка на риск инвестиций в подобную недвижимость принята в размере 25%, исходя из практики прошедшего кризиса 2008-2009 г.г., то безрисковая ставка должна быть увеличена ориентировочно на 3,2% ($=13\% * 25\% / 100\%$).

Поэтому принимаем премию за риск инвестиций в объект недвижимости равной 3,2 %.

2. *Премия за низкую ликвидность* отражает положение оцениваемого объекта на рынке недвижимости с точки зрения его ликвидности. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь. На рынке нежилой недвижимости наиболее ликвидным товаром являются помещения с небольшой площадью. Крупные

нежилые объекты имеют крайне низкую ликвидность и требуют от 3 до 6 месяцев для проведения адекватного маркетинга в соответствии с концепцией определения рыночной стоимости. Также данная поправка учитывает местоположение объектов и привлекательность их с точки зрения будущих доходов. Исходя из вышеизложенного, считаем, что время продажи объекта оценки составит **12 месяцев**.

На основе соотношения премии за риск и ставки капитализации без учета данной премии можно определить вводимую скидку к получаемой величине стоимости. При этом расчет ведется по следующей формуле:

$$C_l = 1 - \frac{R - P_r}{R}, \text{ где}$$

- C_l – скидка от стоимости на риск инвестирования;
 R – ставка капитализации (с учетом всех рисков);
 P_r – премия за определенный риск.

Учитывая, что среднерыночная норма доходности составляет 13% годовых, то скидка от стоимости на фактор времени должна составить 13% (=13%/12мес.*12 мес.), т.е. ставка капитализации должна быть увеличена ориентировочно на 1,7% (=13%*13%/100%).

В тоже время это будет действовать только в том случае, если участники рынка достаточно достоверно представляют себе средний уровень цен на данный тип недвижимости. Считаем, что для производственных объектов это не вполне оправдано. Чем меньше на рынке предложений определенного типа недвижимости, тем сложнее потенциальному покупателю и в целом участникам рынка определиться в среднем уровне цен. Относительно производственных баз участникам рынка крайне тяжело определиться, насколько заявленная цена соответствует среднерыночному уровню цен. Поэтому для привлечения к предложению внимания достаточного числа потенциальных покупателей требуется адекватная довольно-таки значительная скидка, отражающая возможный разбег цен предложений от среднерыночного уровня. Исследования рынка показали, что по подобным объектам разбег цен составляет не менее 15%.

Таким образом, для достаточно быстрой продажи объекта оценки требуется снизить стоимость на 15%. Соответственно, увеличение ставки капитализации на риск ликвидности должно составить 1,9%.

3. *Премия за управление инвестициями* зависит от того, насколько инвестиционные вложения в объекты недвижимости аналогичные оцениваемому объекту требуют сложного компетентного управления или чрезвычайных капитальных затрат.

Риск управления недвижимостью. Доход, который инвестор планирует получать от инвестиций в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиций. В первую очередь, под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта – эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью. Риск управления недвижимостью почти уникален для недвижимости, так как для альтернативных инвестиций на финансовом рынке риск управления минимален.

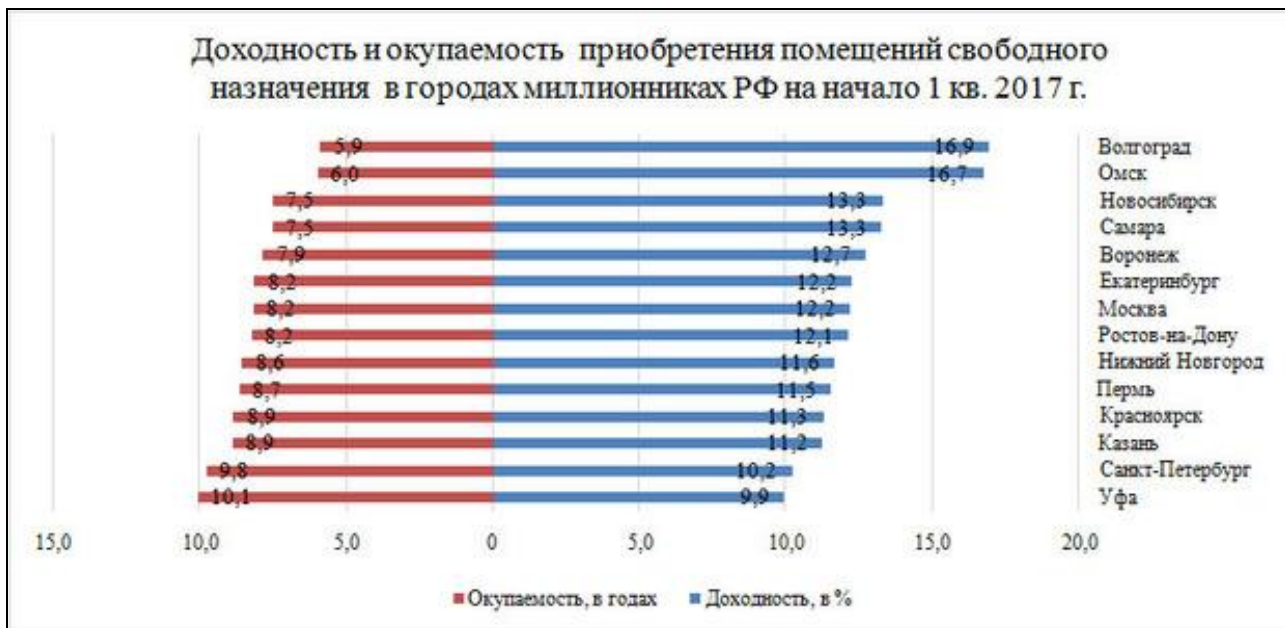
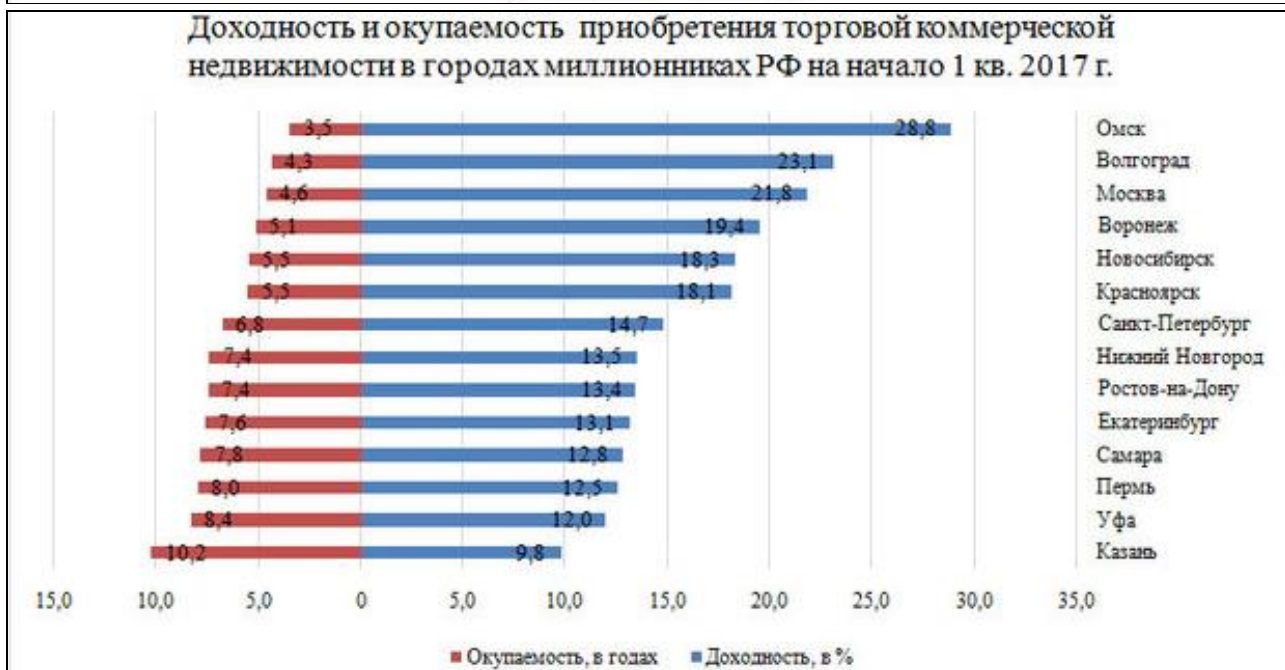
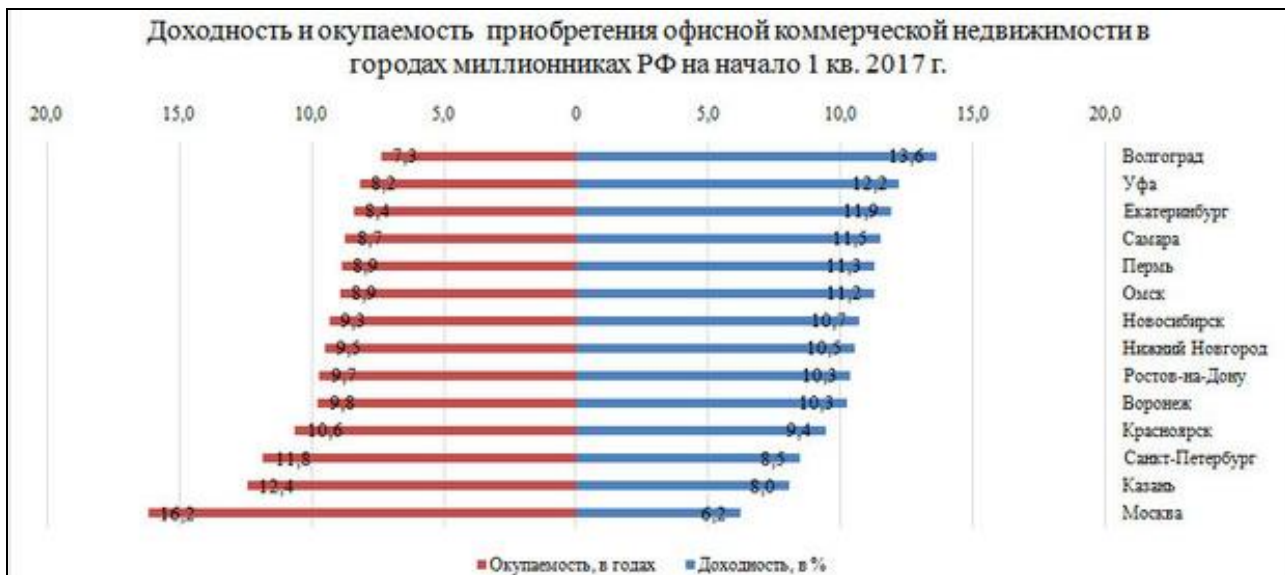
Риск управления инвестициями принимаем равным 1,3% (скидка на риск 10%).

7.3.5 Обоснование ставки капитализации

Следующая информация представлена по данным сайта <https://realnoevremya.ru/analytics/57679-reyting-cen-i-analiz-rynka-kommercheskih-pomescheniy-kazani>.

Аналитический отдел портала «Реальное время» на основании данных, предоставленных Domofond.ru, произвел расчет доходности коммерческих помещений по отдельным городам.

Результаты представлены на диаграмме ниже.



Доходность оказалось более высокой в менее развитых городах. Причина видится в условиях конкуренции и перспективах развития рынка.

Экономика России в целом испытывает нелегкие времена. В таких условиях инвесторы соглашаются временно пойти на уступки и смириться с более низкой доходностью.

Те инвесторы, которые уверены в том, что в перспективе доходность резко возрастет, достаточно спокойно идут на уступки арендаторам и временно соглашаются на низкие арендные ставки. Отсюда возникает ощущение низкой доходности.

7.3.6 Расчет ставки капитализации

Не всегда в основе типичной мотивации субъектов рынка лежит получение дохода и не только возможность получения дохода определяет стоимость объекта. Поэтому метод рыночной экстракции применим для расчета ставки капитализации только по тем объектам, которые носят ярко выраженный доходный характер. Т.е. когда большая часть участников рынка при принятии решения о цене объекта ориентируется именно на доходность актива. На практике все же основой при принятии решения для большинства участников выступает прямое сравнение. Причем сектор доходной недвижимости и сектор некоммерческой недвижимости взаимосвязаны. Поэтому результаты метода рыночной экстракции не могут служить обоснованием того, что ставка дисконтирования в условиях кризиса снизилась.

Считаем, что в нынешних условиях для расчета ставки капитализации и ставки дисконтирования применим именно кумулятивный метод, т.к. метод рыночной экстракции дает по ним заниженный результат.

Стоимость реверсии (перепродажи) объекта недвижимости представляет собой рыночную стоимость на начало постпрогнозного периода. Данная величина может быть определена либо методом капитализации, либо на основе стоимости, полученной затратным подходом или подходом сравнительного анализа продаж, с учетом предполагаемого ежегодного износа объекта и уровня инфляции в течение прогнозного периода.

Метод капитализации является частным случае метода дисконтирования. В рамках данного метода ставка капитализации может быть получена методом рыночной экстракции, либо расчетным путем на основе математической зависимости со ставкой дисконта (модель Гордона).

В данном случае мы использовали модель Гордона, которая отражает зависимость между ставкой дисконта и ставкой капитализации.

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

При использовании модели Гордона должны быть соблюдены следующие условия:

- темпы роста дохода должны быть стабильны;
- темпы роста дохода не могут быть больше ставки дисконта.

В случае соблюдения данных условий традиционная формула ценообразования по доходному подходу преобразуется следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{CF_i}{(1+r)^i} = \frac{CF_0 \cdot (1+g)}{r-g} = \frac{CF_1}{r-g}, \text{ где}$$

CF_1 – денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

g – ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

Данная формула получила название модели Гордона. В соответствии с классической моделью Гордона предполагается получение дохода в течение неограниченного периода времени.

Стоимость объектов недвижимости изменяется под влиянием физического износа и инфляции, поэтому необходимо ввести корректировку, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств (норму возврата капитала) и дополнительный доход от роста цен на саму недвижимость.

Выведем формулу, чтобы при расчете ставки капитализации учесть данные обстоятельства: одновременно снижение стоимости под влиянием физического износа и ее рост под влиянием инфляции.

В этом случае традиционная формула ценообразования по доходному подходу преобразуется следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \sum_{i=1}^{\infty} \frac{Y_i}{(1+r)^i} = \frac{CF_0 \cdot (1+g_1)}{r-g_1} + \frac{Y_0 \cdot (1+g_2)}{r-g_2} = \frac{CF_1}{r-g_1} + \frac{Y_1}{r-g_2}, \text{ где}$$

CF_1 – денежный поток (чистый операционный доход) в первый год постпрогнозного периода;

Y_1 – дополнительный доход от роста цен на недвижимость также в первый год постпрогнозного периода;

g_1 и g_2 – ожидаемые темпы роста денежного потока и самой недвижимости соответственно в постпрогножном периоде.

Т.к. мы приняли допущение, что цены на недвижимость растут с постоянным (стабильным) темпом g_2 , то дополнительный доход Y_1 должен быть равен $PV \cdot g_2$.

Соответственно, вышеприведенная формула упрощается до следующего вида:

$$PV = \frac{CF_1}{r-g_1} + \frac{Y_1}{r-g_2} = \frac{CF_1}{r-g_1} + \frac{PV \cdot g_2}{r-g_2}$$

Преобразуем равенство таким образом, чтобы величину PV выразить через CF_1 .

$$PV = \frac{CF_1}{(r-g_1) \cdot \left(1 - \frac{g_2}{r-g_2}\right)}$$

Стоимость реверсии объекта недвижимости определяется по формуле:

$$V = \frac{G}{R}, \text{ где}$$

V – стоимость реверсии объекта недвижимости;

G – денежный поток, который может быть получен в первый год постпрогнозного периода;

R – ставка капитализации.

Соответственно, ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = (r-g_1) \cdot \left(1 - \frac{g_2}{r-g_2}\right).$$

Данная формула исходит из допущения, что объект недвижимости будет приносить доход в течение неограниченного периода времени. Если принять, что по истечении n лет объект оценки полностью утрачивает способность приносить доход от аренды и дополнительный доход от роста цен на рынке недвижимости, то формула будет иметь более сложный вид.

$$PV = \left[\frac{CF_0 \cdot (1+g_1)}{r-g_1} - \frac{CF_1 \cdot \frac{(1+g_1)^n}{(1+r)^n}}{r-g_1} \right] + \left[\frac{PV \cdot g_2}{r-g_2} - \frac{PV \cdot g_2 \cdot \frac{(1+g_2)^n}{(1+r)^n}}{r-g_2} \right]$$

$$PV = CF_1 \cdot \left[\frac{1 - \frac{g_2}{r-g_2} + \frac{g_2}{r-g_2} \cdot \frac{(1+g_2)^n}{(1+r)^n}}{1 - \frac{(1+g_1)^n}{(1+r)^n}} \right]$$

Соответственно, ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = (r - g_1) * \frac{1}{1 - \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}} * \left(1 - \frac{g_2}{r - g_2} + \frac{g_2}{r - g_2} \cdot \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}\right)$$

$$R = (r - g_1) * \frac{1}{1 - \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}} * \left[1 - \frac{g_2}{r - g_2} * \left(1 - \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}\right)\right]$$

Первый множитель в выражении отражает влияние того фактора, что доходы от аренды с течением времени увеличиваются. Второй множитель – то, что доходы недвижимость приносит в течение ограниченного периода времени. А третий множитель учитывает одновременно возможность дополнительного дохода от роста цен на недвижимость также в течение определенного периода времени. Аналогичная формула приведена в «Справочнике оценщика недвижимости» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г., Том. 2, стр. 168).

Т.е. ставка капитализации конструируется на основе ставки дисконтирования с учетом принимаемой в расчет модели возврата капитала, ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Расчет ставки капитализации приведен в таблице 7.3.4.

Таблица 7.3.4 Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование показателя, характеристика	Формула расчета / Источник информации	Ед. изм.	Значение показателя
Влияние фактора темпов роста ЧОД				
1	Ставка дисконта	r	-	14,4%
2	Среднегодовой темп роста чистого операционного дохода в постпрогнозный период	g_1	-	2,0%
3	Ставка капитализации без учета темпов роста стоимости объекта оценки	$r-g_1$	-	12,4%
Влияние фактора ограниченности доходов во времени				
4	Оставшийся экономический срок жизни к концу прогнозируемого периода владения	n	лет	30
5	Промежуточный расчет	$((1+g_1)/(1+r))^n$	-	0,0320
6	Промежуточный расчет	$1-((1+g_1)/(1+r))^n$	-	0,9680
7	Коэффициент, учитывающий ограниченность доходов во времени	$1/(1-((1+g_1)/(1+r))^n)$	-	1,0331
8	Ставка капитализации без учета темпов роста стоимости объекта оценки	п. 3 * п. 7	-	12,8%
Влияние фактора роста цен на рынке недвижимости				
9	Оставшийся экономический срок жизни к концу прогнозируемого периода владения	n	лет	30
10	Среднегодовой темп роста цен на рынке недвижимости в постпрогнозный период	g_2	-	2,0%
11	Промежуточный расчет	$g_2/(r-g_2)$	-	0,161
12	Промежуточный расчет	$((1+g_2)/(1+r))^n$	-	0,0320
13	Промежуточный расчет	$1-((1+g_2)/(1+r))^n$	-	0,9680
14	Промежуточный расчет	п. 11 * п. 13	-	0,1561
15	Коэффициент приведения, учитывающий влияние роста цен на рынке недвижимости	1 - п. 14	-	0,8439
16	Ставка капитализации (R)	$R = n.8 * n. 15$	-	10,8%

Эффективный срок жизни (или эффективный возраст) – это срок жизни объекта, определенный на аналитической основе (экспертным путем) исходя из его внешнего вида, технического состояния, экономических и других факторов. Эффективный возраст объекта недвижимости должен учитывать его экономическую полезность.

Эффективный возраст объекта оценки принимается:

- равным его фактическому (хронологическому) возрасту при условии нормальной технической эксплуатации по соответствующим нормам и правилам и при условии надлежащего технического состояния;
- больше его фактического (хронологического) возраста при условии плохой технической эксплуатации и техническом состоянии ниже, чем надлежащее;
- и меньше его фактического возраста при условии хорошей технической эксплуатации и техническом состоянии выше, чем надлежащее.

В настоящем расчете вместо эффективного срока жизни принимается оставшийся экономический срок жизни к концу прогнозируемого периода владения. Для целей приведенной формулы значение имеет не срок жизни здания как таковой, а срок получения стабильного и гарантированного дохода.

7.3.7 Капитализация чистого дохода

Метод капитализации дохода определяет рыночную стоимость недвижимости путем конвертации дохода за один год, ближайший к дате оценки, в стоимость при помощи коэффициента капитализации.

Этапы оценки рыночной стоимости методом капитализации дохода следующие:

- расчет годового чистого операционного дохода;
- расчет коэффициента (ставки) капитализации;
- расчет рыночной стоимости недвижимости по формуле

$C = \text{ЧОД} / R$, где C – рыночная стоимость недвижимости; ЧОД – чистый операционный доход; R – коэффициент капитализации.

Понятие чистого операционного дохода, его составляющие и расчет уже рассмотрены в предыдущих разделах.

Коэффициент капитализации (R) – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость.

Как уже было указано, капитализация является частным случаем дисконтирования при определенных условиях. По той причине, что принимаемые при выводе формулы данного метода допущения на практике не реализуемы, то для нивелирования возникающих несоответствий в ставку доходности на вложенный капитал вводятся поправки.

Т.е. ставка капитализации конструируется на основе ставки дисконтирования с учетом принимаемой в расчет модели возврата капитала, ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Коэффициент капитализации включает ставку доходности инвестора на вложенный капитал, норму возврата капитала, поправку на ожидаемые изменения дохода, поправку на инфляционные ожидания в секторе недвижимости, а в ряде случаев и поправку, отражающую отсутствие прямой зависимости между доходами и рыночной стоимостью.

Ставка доходности инвестора на вложенный капитал – это норма дохода, которую владелец недвижимости рассчитывает получить, исходя из уровня рисков, присущих оцениваемой недвижимости. Экономическое содержание данного показателя и методы его расчета были рассмотрены ранее.

Таким образом, на основе рассчитанного чистого дохода в первый год и ставки капитализации определяется стоимость объекта оценки.

Таблица 7.3.5 Расчет стоимости по методу капитализации

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Прогнозное значение
1	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./год	7 030 452
2	Ставка капитализации	%	10,810%
3	Стоимость методом капитализации (округленно)	руб.	65 040 000

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.

Как правило, отсутствие дефицита земельных участков и каких-либо существенных экономических выгод в зависимости от конкретного местоположения приводит к тому, что цены предложений устанавливаются по принципам затратного подхода. В том случае, если покупатель не находится, цена постепенно снижается. Однако предугадать развитие ситуации, т.е. в какой момент покупатель и продавец сойдутся в цене на пути ее движения вниз, практически невозможно.

Объект оценки фактически размещается в деловой зоне города, вдоль основной транспортной магистрали. По существу здесь имеются определенные условия, которые делают район особо привлекательным для размещения торговых объектов: близость к центральным магистралям, наличие централизованных коммуникаций, парковки.

В тоже время анализ рынка показал, что в городе наблюдается определенный дефицит земель, пригодных под застройку подобными объектами в центральных частях либо вдоль основных транспортных магистралей. Оцениваемое здание носит универсальный характер, не имеет принципиальных недостатков по планировке, конструктивному исполнению и местоположению.

Степень развития рынка недвижимости на дату оценки, наличие достаточного объема информации по сделкам с объектами *торгово-офисного назначения* для проведения достоверного сравнительного анализа, положительно влияет на достоверность результата сравнительного подхода. Оценщик считает, что в данном случае, исходя из анализа выявленных и подобранных аналогов, результат по сравнительному подходу достаточно достоверно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Другим использованным подходом является доходный. Существенным подкреплением результатов, полученных данным подходом, является достоверность данных, использованных в расчетах и основывающихся на рыночной информации. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора. Кроме того, анализ рынка показал, что большая часть потенциальных покупателей объектов коммерческой недвижимости ориентируется именно на возможные доходы от объекта в будущем. В тоже время при использовании доходного подхода применяется достаточно много субъективных предположений, что можно отнести к недостаткам данного подхода.

Приведенные расчеты доказывают, что рынок аренды испытывает не лучшие времена, а доходность коммерческой недвижимости существенным образом упала. В тоже время цены на недвижимость не падают столь стремительно, как арендные ставки. Это говорит о том, что в сложившихся условиях большинство участников рынка арендную доходность объекта не воспринимают как ключевой показатель при принятии решения о цене покупки. Соответственно, результат по доходному подходу формирует итоговую величину стоимости с существенными ограничениями.

Считаем, что отклонение с результатом по доходному подходу носит существенный характер. В тоже время принимая решение о цене покупки потенциальный покупатель подсознательно ориентируется и на затраты по созданию аналогичного объекта, и на его доходность, и на цены других сопоставимых объектов. Поэтому результаты по всем подходам должны участвовать в формировании итоговой стоимости.

В целом результат по затратному подходу признается как достоверный и отражающий затраты на создание аналогичного объекта. Однако не учитывает состояние рынка и кризисные явления в экономике, спад на рынке недвижимости.

Удельный вес, присваиваемый результату по тому или иному подходу, напрямую зависит от вероятности появления потенциального покупателя, который бы ориентировался именно на соответствующие мотивы приобретения: строительство необходимого аналогичного объекта, приобретение уже предлагаемых на рынке, поиск объектов для инвестирования.

Отклонение между результатами по подходам к оценке может отражать разницу между ценами предложения и спроса. В разделе анализа рынка показано, что подобные значительные отклонения на рынке имеют место быть. Теоретически это означает, что объект оценки с равной степенью вероятности может быть продан по значительно отличающимся ценам.

В соответствии с п.30 Федерального стандарта оценки № 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.

Относительно оцениваемого здания считаем, что в нашем случае таковой интервал – это диапазон между стоимостью по доходному и затратному подходам.

Согласование полученных результатов производится по формуле:

$$(Cз * Rз + Cp * Rp + Cd * Rd) / (Rз + Rp + Rd), \text{ где}$$

C - стоимость объекта, рассчитанная по одному из методов;

R - рейтинг каждого метода.

Таблица 7.4. Согласование результатов

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		
Автосалон	1 586,8	93 330 000	0,45	90 760 000	0,50	65 040 000	0,05	91 000 000	57 348

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. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 27.09.2017;
2. Технический паспорт на здание автосалона легковых автомобилей, подготовленный Межрайонным филиалом № 8 РГУП «БТИ» (по состоянию на 15.10.2015).

8.2 Используемая информация

Осмотр внутренних помещений здания произведен непосредственно оценщиком. Объект оценки внешне осмотрен оценщиком также 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» 2014-2016 г.г., Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

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. Обмерные работы оценщиком не выполнялись. При расчетах площадей и объемов использована техническая документация, предоставленная заказчиком.

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

9. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

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).

12. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объектов недвижимого имущества, а также проинтервьюировал представителей риэлтерских и консалтинговых агентств. Некоторые данные (например, площадь, цена, точный адрес, наличие коммуникаций) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах и в периодической печати. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Исполнителем производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов, а также в Отчете Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

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 и юридического лица, с которым он заключил трудовой договор, 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.