

ООО «Оценка 116»

ИНН 1660191071 КПП 166001001 ОГРН 1131690067387

р/с 40702810000100021363 к/с 30101810300000000770 БИК 049205770 АКБ «Энергобанк»

420000 г. Казань ул. Халезова д.12, помещение 1014

ОТЧЕТ №16-05/2022

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА:
АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ (ИСПОЛКОМ
ШИНГАЛЬЧИНСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ
148,8 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ,
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 981 КВ.М, НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО
АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, НИЖНЕКАМСКИЙ
РАЙОН, С.ШИНГАЛЬЧИ, УЛ.ШКОЛЬНАЯ Д.6**

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение «Исполнительный комитет
Шингальчинского с/п Нижнекамского муниципального района РТ»

Исполнитель: ООО «Оценка 116»

Дата оценки: 11.05.2022г.

Дата составления отчета: 11.05.2022г.

© Казань 2022

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|------------|
| СОДЕРЖАНИЕ | 2 |
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО | 3 |
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 1.1 Основание для проведения оценки..... | 4 |
| 1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки. | 4 |
| 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта | 4 |
| 1.4 Итоговая величина стоимости объектов оценки..... | 4 |
| 1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | 5 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 6 |
| 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 8 |
| 4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ | 9 |
| 5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 11 |
| 6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 12 |
| 6.1 Сведения о Заказчике..... | 12 |
| 6.2 Сведения об Оценщике и Исполнителе | 12 |
| 6.3 Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор..... | 12 |
| 6.4 Сведения о прочих специалистах, принимавших участие в подготовке Отчета. | 13 |
| 7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 14 |
| 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 16 |
| 9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ | 17 |
| 10. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 18 |
| 10.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки. | 18 |
| 10.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки..... | 28 |
| 11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ | 29 |
| 11.1 Макроэкономический обзор..... | 29 |
| 11.2 Ценообразующие факторы..... | 40 |
| 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 41 |
| 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ | 43 |
| 13.1 Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки | 43 |
| 14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ сравнительного ПОДХОДА | 60 |
| 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | 77 |
| 16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 78 |
| Приложение 1 Копии документов Оценщиков | 79 |
| Приложение 2 Копии документов, предоставленные заказчиком | 86 |
| Приложение 3 Копии предложений объектов-аналогов | 92 |
| Приложение 4 ФОТОГРАФИИ объекта оценки | 101 |

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Главе
Шингальчинского с/п
Салимову Р.Х.

Уважаемый Рамиль Хасанович!

В соответствии с договором №16-05/2022 от 04.05.2022г. на проведение оценки, заключенным между Муниципальным казенным учреждением «Исполнительный комитет Шингальчинского с/п Нижнекамского муниципального района РТ» и ООО «Оценка 116», нами был произведен расчет рыночной стоимости имущества: административного здания (исполком Шингальчинского поселения), общей площадью 148,8 кв.м, расположенного на земельном участке, общей площадью 981 кв.м, находящегося по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6.

Дата определения стоимости объекта оценки 11.05.2022г. Определение рыночной стоимости производилось для цели совершения сделки купли-продажи.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611, от 01.06.2015г.). Так как оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», то в рамках настоящего отчета использовался свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Утв. Советом НП оценщиков «ЭС», Протокол № 4/2010 от 31.08.2010г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС», Протокол № 19/2011 от 12.05.2011г.).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость имущества: административного здания (исполком Шингальчинского поселения), общей площадью 148,8 кв.м, расположенного на земельном участке, общей площадью 981 кв.м, находящегося по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6, с учетом разумного округления по состоянию на дату оценки, составляет:

1 776 000 (Один миллион семьсот семьдесят шесть тысяч) рублей с НДС, где:

| Наименование | Рыночная стоимость с НДС, руб. | Рыночная стоимость без НДС, руб. |
|---|--------------------------------|----------------------------------|
| Административное здание (исполком Шингальчинского поселения), назначение: нежилое, 1-этажный, кадастровый номер 16:30:110702:158, общей площадью 148,8 кв.м | 1 224 000 | 1 020 000 |
| Земельный участок, кадастровый номер 16:30:110702:32, общей площадью 981 кв.м | 552 000 | 552 000 |

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Если Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Исполнителю.

Директор ООО «Оценка 116»

Вахитова Н.В.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

1.1 Основание для проведения оценки.

Основанием для проведения оценки является договор №16-05/2022 от 04.05.2022г., заключенным между Муниципальным казенным учреждением «Исполнительный комитет Шингальчинского с/п Нижнекамского муниципального района РТ» и ООО «Оценка 116».

1.2 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки.

Таблица 1.1.Оцениваемое недвижимое имущество

| №№ | Наименование | Кадастровый номер | Площадь, кв.м | Местоположение |
|----|--|-------------------|---------------|--|
| 1 | Административное здание (исполком Шингальчинского поселения) | 16:30:110702:158 | 148,8 | Республика Татарстан, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6 |
| 2 | Земельный участок | 16:30:110702:32 | 981 | Республика Татарстан, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6 |

Источник: задание на оценку, данные Заказчика

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта

Таблица 1.2.Недвижимое имущество

| № п/п | Показатель | Административное здание (исполком Шингальчинского поселения), назначение: нежилое, 1-этажный, кадастровый номер 16:30:110702:158, общей площадью 148,8 кв.м | Земельный участок, кадастровый номер 16:30:110702:32, общей площадью 981 кв.м |
|-------|--|---|---|
| 1 | Стоимость имущества, полученная затратным подходом, с учетом НДС, руб. | Не применялся | Не применялся |
| 1.1 | Удельный вес затратного подхода | 0% | 0% |
| 2 | Стоимость имущества, полученная доходным подходом, с НДС, руб. | Не применялся | Не применялся |
| 2.1 | Удельный вес доходного подхода | 0% | 0% |
| 3 | Стоимость имущества, полученная сравнительным подходом, с НДС, руб. | 1 224 000 | 552 000 |
| 3.1 | Удельный вес сравнительного подхода | 100% | 100% |
| 4 | Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС | 1 224 000 | 552 000 |

Источник: расчеты Исполнителя

1.4 Итоговая величина стоимости объектов оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость имущества: административного здания (исполком Шингальчинского поселения), общей площадью 148,8 кв.м, расположенного на земельном участке, общей площадью 981 кв.м, находящегося по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6, с учетом разумного округления по состоянию на дату оценки, составляет:

1 776 000 (Один миллион семьсот семьдесят шесть тысяч) рублей с НДС

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение рыночной стоимости указанного выше имущества производилось для цели совершения сделки купли-продажи.

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей.

Директор

Оценщик



Вахитова Н.В.

Вахитова Н.В.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

| | |
|--|---|
| Объект оценки: | Недвижимое имущество - административное здание (исполком Шингальчинского поселения), общей площадью 148,8 кв.м, расположенное на земельном участке, общей площадью 981 кв.м, находящееся по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6 |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | -Административное здание (исполком Шингальчинского поселения), назначение: нежилое, 1-этажный, кадастровый номер 16:30:110702:158, общей площадью 148,8 кв.м - Земельный участок, кадастровый номер 16:30:110702:32, общей площадью 981 кв.м |
| Имущественные права на объекты оценки: | |
| оцениваемые имущественные права | Право собственности |
| Цели оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Результаты оценки предполагается использовать для цели совершения сделки купли-продажи |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Срок проведения оценки: | 04.05.2022-11.05.2022гг |
| Дата составления отчета: | 11.05.2022г |
| Дата оценки: | 11.05.2022г |
| Срок действия отчета: | 6 месяцев с даты составления отчета |
| Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Документы, содержащие характеристики объектов оценки: -Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.04.2022г. - Кадастровая выписка о земельном участке от 24.09.2009г. -Кадастровый паспорт от 14.09.2010г. |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Вид права: право собственности |
| Иное | Определение границ интервала не требуется |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр объекта оценки осуществлялся специалистами ООО «Оценка 116»-04.05.2022г. В процессе осмотра проводится фотографирование объекта оценки.. Основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки отсутствовали. |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | Необходимые для проведения оценки материалы и информация предоставляются Заказчиком после заключения договора на проведение оценки в соответствии с запросом оценщика. Документы предоставляются как в электронном, так и в бумажном виде. Бумажные копии документов заверяются Заказчиком в установленном порядке. |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) | Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует (не выявлена). |
| Срок экспозиции объекта оценки (учитываемый при расчете ликвидационной стоимости) | Ликвидационная стоимость в рамках настоящей оценки не определялась. В соответствии Положением Центрального Банка России от 28 июня 2017 г. N 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные |

| | |
|--|---|
| | потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (в ред. Указаний ЦБ РФ от 26.07.2018 N 4874-У, от 27.11.2018 N 4986-У, от 26.12.2018 N 5043-У, от 18.07.2019 N 5211-У, от 16.10.2019 N 5288-У) предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 270 календарных дней с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог. |
| Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов | Информация отсутствует |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: | |
| <p>1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.</p> <p>2. В рамках данного отчета оценщиками применяются стандарты оценки ФСО №1 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»), ФСО № 2 («Цель оценки и виды стоимости»), ФСО № 3 («Требования к отчету об оценке»), ФСО №7, («Оценка недвижимости»), ФСО №9 («Оценка для целей залога»), и ФСО №12 («Определение ликвидационной стоимости») (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299, от 25.09.2014г. №611, от 01.06.2015г) обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Данные стандарты используются в данном отчете, так как в соответствии с вышеуказанными приказами настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>3. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</p> <p>5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>6. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки.</p> <p>8. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в Разделе 7 данного отчета</p> | |

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Оценщик, выполнивший данный Отчет, подтверждает следующее:

1. изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;

2. сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими не предвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами;

3. нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта оценки, являющегося предметом данного отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;

4. мое вознаграждение, ни каким образом не связано с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;

5. никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

6. обследование (осмотр) объекта оценки производился непосредственно Оценщиком

7. заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7, ФСО № 9 и ФСО №12 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611, от 01.06.2015г. №327-328 и от 17.11.2016 №721), и сводом стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Утв. Советом НП оценщиков «ЭС», Протокол № 4/2010 от 31.08.2010г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС», Протокол № 19/2011 от 12.05.2011г).

Оценщик
Действительный член
Ассоциации «Саморегулируемая
организация оценщиков
«Экспертный совет»



Н.В.Вахитова

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки

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

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным).

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих этапов работ:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

6.1 Сведения о Заказчике.

Таблица 6.1

| Показатель | Значение |
|-----------------|---|
| Наименование | Муниципальное казенное учреждение «Исполнительный комитет Шингальчинского с/п Нижнекамского муниципального района РТ» |
| ОГРН | 1061651034554 от 29 марта 2006г. |
| ИНН/КПП | 1651046007/165101001 |
| Местонахождения | 423554, РТ, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Ленина 64, пом.1н |

Источник: данные Заказчика

6.2 Сведения об Оценщике и Исполнителе

6.2.1 Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

Таблица 6.2

| Показатель | Значение |
|---|---|
| Оценщик: | Вахитова Наталья Валерьевна |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний: | Частное образовательное учреждение дополнительного образования и профессиональной переподготовки «Комфест», диплом о профессиональной переподготовке № 2/Д-ПП-12 от 24 января 2012 года, «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» |
| Квалификационные аттестаты | Квалификационный аттестат «Оценка недвижимого имущества» №021845-1, от 18.06.2021г., действителен до 18.06.2024 г.. |
| Членство в саморегулируемой организации оценщиков: | Включен в реестр оценщиков Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.05.2012 №0658 |
| Сведения о страховании гражданской ответственности: | Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в САО «ВСК» (страховой полис № 2000SB4001384, действующий с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г., размер страховой суммы 300 000 рублей) |
| Стаж работы в оценочной деятельности: | С 03 мая 2012 года |
| Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ | паспорт 9213 606474 выдан Отделом УФМС России по РТ в Приволжском районе г.Казани 11.09.2013 |
| Адрес местонахождения: | РТ, г. Казань 420000, г. Казань, ул. Халезова, д.12 пом. 1014 |
| Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке | требование о независимости выполнено |

6.3 Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

| | |
|--|---|
| Организационно-правовая форма и полное наименование: | Общество с ограниченной ответственностью «Оценка 116» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1131690067387 |
| Дата присвоения ОГРН | 04.10.2013 г. |
| Местонахождение | Республика Татарстан г. Казань, ул. Халезова д.12 пом. 1014 |
| Руководитель | Вахитова Наталья Валерьевна |
| Сведения о страховании ответственности юридического лица | Страхование ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Полис № 217000-035-000188 с 15.11.2021 по 14.11.2022 года (СК Энергогарант) (лимит ответственности 5 000 000 руб.) |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке | требование о независимости выполнено |
| Сведения о прочих специалистах, привлекаемых к оценке | Не привлекались |

6.4 Сведения о прочих специалистах, принимавших участие в подготовке Отчета.

Непосредственно к проведению оценки и подготовке отчета об оценке, никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указана далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.

Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

Отчет об оценке составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью отчета.

Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью

соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

Все расчеты выполнены с помощью MS Excel при воспроизведении расчетов на калькуляторе возможны небольшие погрешности, в связи с округлениями до 2 цифр после запятой.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При подготовке данного Отчёта были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

1. Конституция РФ;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 года № 135-ФЗ.

4. Стандарты оценки:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральными стандартами оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»; утвержденные приказом Минэкономразвития России от 05.09.2014 г. № 611;

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Утв. Советом НП оценщиков «ЭС», Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС», Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.).

Научно-методическая литература:

Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки (МСО 2003) и в Европейских стандартах оценки (ЕСО 2003)). Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, 2004.

Справочно-правовая система «Консультант – Плюс».

Оценка бизнеса. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.-М: Финансы и статистика, 2004;

Озеров Е.С., Экономический анализ и оценка недвижимости, Спб.: Изд-во «МКС», 2007.

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997.

Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2001).

Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997.

С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. М.Маросейка,2009.

М.А. Зельдин, С.В. Грибовский, Н.П. Баринов. Оценка величины рыночной стоимости арендной платы за пользование земельным участком- статья, опубликованная в журнале «Имущественные отношения в РФ» № 6, 2009.

А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М., 2002.

Интернет-сайт <http://www.beboss.ru/> и др.

Документы, предоставленные Заказчиком

-Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.04.2022г.

- Кадастровая выписка о земельном участке от 24.09.2009г.

-Кадастровый паспорт от 14.09.2010г.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Настоящая оценка произведена в соответствии с:

Законом «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 21 ноября 1998 года;

Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;

Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298;

Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299;

Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Утв. Советом НП оценщиков «ЭС», Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г., с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС», Протокол № 19/2011 от «12» мая 2011г.).

10. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

10.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

10.1.1 Имущественные права.

| Показатель | Значение |
|-----------------|--|
| Наименование | Шингальчинское сельское поселение Нижнекамского муниципального района РТ |
| ОГРН | 1061651034554 от 29 марта 2006г. |
| ИНН/КПП | 1651046007/165101001 |
| Местонахождения | 423554, РТ, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Ленина 64, пом.1н |

10.1.2 Обременения, связанные с объектами оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. По имеющимся у Исполнителя данным, на момент оценки обременения не зарегистрированы.

10.1.3 Описание объекта оценки

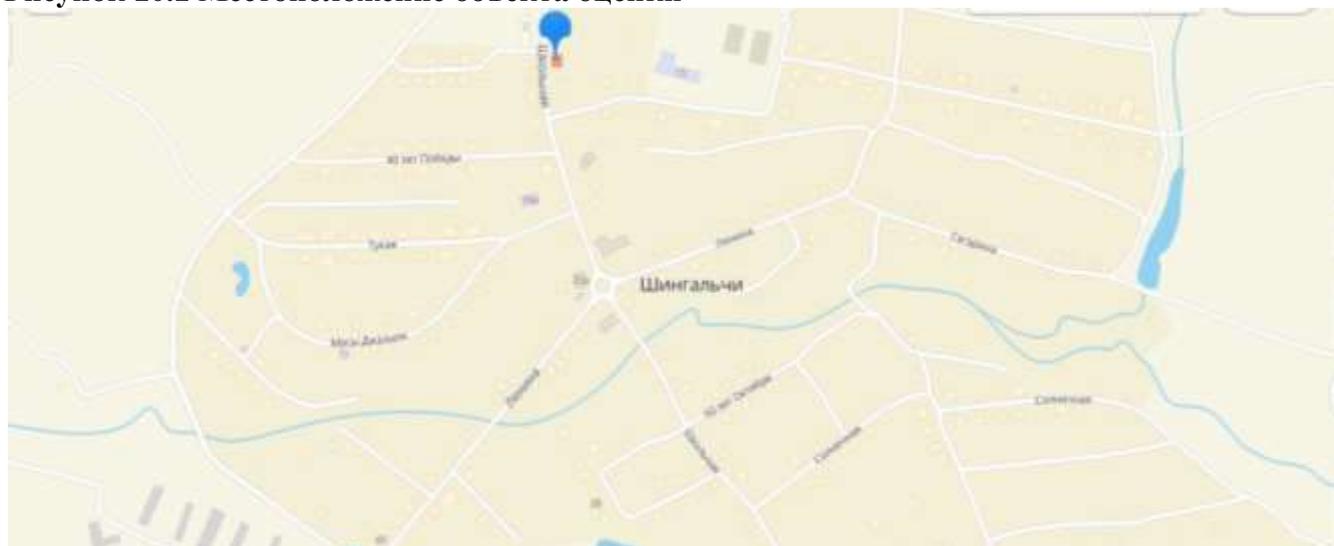
Таблица 10.1 Описание количественных и качественных объекта оценки

| Наименование | Описание |
|---|---|
| Объект оценки | Административное здание (исполком Шингальчинского поселения) |
| Адрес объекта | Республика Татарстан, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6 |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта | -Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.04.2022г. -Кадастровый паспорт от 14.09.2010г. (Копии представлены в Приложении настоящего Отчета). |
| Литера | - |
| Общая площадь, кв. м. | 148,8 |
| Строительный объем, куб. м. | - |
| Год постройки | 1993 |
| Этажность | 1 |
| Фундамент | Бетонный |
| Наружные стены (материал) | Кирпичные |
| Перекрытия (материал) | Бетонные плиты (по результатам осмотра) |
| Отопление фактическое | Нет |
| Наличие водоснабжения фактическое | нет |
| Электроснабжение (тип проводки) | имеется |
| Канализация | есть |
| Горячее водоснабжение | нет |
| Группа капитальности | 1 |
| Разрешенное использование | Нежилое здание |
| Текущее использование | На момент оценки- не используется |
| Предполагаемое использование | Нежилое здание |
| Класс конструктивной системы | КС-1 |

| Наименование | Описание |
|--|---|
| Физический износ на основании произведенных расчетов и осмотра | Состояние неудовлетворительное, здание требует капитального ремонта некоторых конструктивных элементов и оборудования (экспертно) |
| Устаревания | Нет |
| Балансовая стоимость | Нет |
| Информация о перепланировках | Нет |

Источник: данные Заказчика

Рисунок 10.1 Местоположение объекта оценки



Источник: <https://2gis.ru/>

Таблица 10.3 Описание земельных участков

| Объект оценки | Земельный участок, общей площадью 981 кв.м |
|---|---|
| Адрес | Республика Татарстан, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6 |
| Кадастровый номер | 16:30:110702:32 |
| Площадь, кв.м. | 981 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 416 189,25 |
| Категория земель | земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для эксплуатации административного здания |
| Вид права | Бессрочное постоянное пользование |
| Обременения, связанные с объектом оценки | Не зарегистрированы |
| Физические свойства объекта оценки | Отвечают кадастровому плану. |
| Информация о текущем использовании объекта оценки | по разрешенному использованию |
| Типичное окружение | Земли жилого назначения |
| Условия окружающей среды | Удовлетворительные |
| Транспортная доступность | средняя |
| Конфигурация участка | Ровной Г-образной формы  |

| Объект оценки | Земельный участок, общей площадью 981 кв.м |
|--|--|
| Наличие коммуникаций на участке | имеются |
| Наличие построек на земельном участке | Административное здание |
| Экология и ландшафтная ценность территории | Экологическая обстановка удовлетворительная, ландшафт ровный |

Источник: данные Заказчика

Рисунок 10.2 Местоположение на спутниковой карте



Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

10.1.4 Определение срока полезной службы имущества, входящего в состав Объекта оценки

Срок полезной службы – это период времени, на протяжении которого организация предполагает использовать актив либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. Такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ при простое актива часто ведут к уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться все перечисленные ниже факторы:

Предполагаемое использование актива. Использование оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива.

Предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких, как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя.

Моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или в результате изменений объема спроса

на рынке на продукцию или услугу, производимые или предоставляемые с использованием актива.

Юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие, как сроки аренды.

Срок полезной службы актива определяется с учетом предполагаемой полезности актива для организации. Политика организации в вопросах управления активами может предусматривать выбытие активов по прошествии определенного времени или после потребления определенной части будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезной службы актива может быть короче, чем срок его экономического использования. Оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Он не совпадает и с периодом технически возможного функционирования их в качестве средств труда, так как путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых активов анализировал ряд информационных источников, представленных в таблице ниже. Исполнитель обращает внимание, что ряд источников именно анализировались, то есть информация из них служила определенным ориентиром при определении сроков полезной службы, данные из этих источников напрямую не использовались напрямую.

Таблица 10.4 Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы оцениваемого имущества, с обоснованием возможности их использования

| № п/п | Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы недвижимого имущества | Краткое обоснование возможности использования источников |
|-------|--|---|
| 1. | Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" | Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей" |
| 2. | Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление" | Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление" |

| № п/п | Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы недвижимого имущества | Краткое обоснование возможности использования источников |
|-------|--|--|
| | основных фондов народного хозяйства СССР" | основных фондов народного хозяйства СССР" хотя и не используется на данный момент, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений...". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию |

Источник: анализ Оценщика

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы недвижимого имущества, Исполнитель использовал методику расчета средневзвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов, а также с использованием средних (среднеарифметическое и среднегеометрическое) и медианных значений. Полученные результаты существенно не отличаются между собой и в рамках настоящего Отчета Исполнитель принял среднеарифметическое значение. Процесс определения показателей сроков полезной службы представлен в нижеуказанных таблицах.

Таблица 10.5 *Определение сроков полезной службы недвижимого имущества*

| Наименование | Дополнительное деление | По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ) | По Постан СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО) | Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет |
|--------------|-------------------------|---|---|---|
| Здания | КС-1 | 100 | 100 | 100 |
| Здания | КС-1А | 100 | 100 | 100 |
| Здания | КС-2 | 60 | 59 | 60 |
| Здания | КС-3 | 65 | 83 | 74 |
| Здания | КС-4 | 65 | 83 | 74 |
| Здания | КС-5 | 65 | 83 | 74 |
| Здания | КС-6 | - | 59 | 59 |
| Здания | КС-6А | - | 59 | 59 |
| Здания | КС-7 | 25 | 40 | 33 |
| Здания | Здания мобильные | 15 | 15 | 15 |
| Здания | Здания сборно-разборные | 20 | 20 | 20 |
| Сооружения | КС-8 | 20 | 20 | 20 |
| Сооружения | КС-9 | 60 | 30 | 45 |
| Сооружения | КС-10 | 65 | 50 | 58 |
| Сооружения | КС-11 | 40 | 40 | 40 |
| Сооружения | КС-12 | 15 | 15 | 15 |
| Сооружения | КС-13 | 10 | 10 | 10 |
| Сооружения | КС-14 | 15 | 15 | 15 |

Источник: Справочник «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства». Серия «Справочник Оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016, анализ и расчеты Оценщика

10.1.5 Износ и устаревания.

Износ — потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ совокупный — величина (в денежных единицах), на которую уменьшается стоимость объекта оценки в связи с физическим состоянием, функциональным и экономическим устареванием. Износ (или устаревание) неустранимый — есть износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. Износ (или устаревание) устранимый — есть износ или устаревание, устранение которого является экономически

оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. Износ физический — потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Износ физический неустранимый — вызван естественным процессом старения. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости здания или сооружения (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы. Износ физический устранимый — понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт зданий или сооружений, имеющих явные повреждения или дефекты.

При анализе оцениваемого имущества разных предприятий оценщик сталкивается с ситуацией, когда хронологический возраст объекта превышает его срок полезной службы, но, тем не менее, объект эксплуатируется и будет эксплуатироваться определенное время в будущем. В этой ситуации перед оценщиком встает задача определения показателя физического износа для данных объектов.

В методологической литературе описаны методы определения износа (как правило, устранимого), основанные на соотношении стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости. Существуют нормативные методы расчета физического износа. В качестве примера можно назвать Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86).

Реализация вышеуказанных методов требует детального обследования объекта, для недвижимого имущества – проведение специальной строительно-технической экспертизы, для оборудования – специальных инженерно-технических знаний, владения и умения использовать специальные приборы и приспособления, пользование которыми также требует знаний и, в большинстве случаев, специальных разрешений на их применение.

При проведении оценки крупных предприятий, на балансе которых может находиться несколько тысяч (десятков тысяч) единиц основных средств, осуществить определение износа методами детального технического обследования практически невозможно, даже с использованием технических ресурсов предприятия.

Таким образом, встает задача определения максимального физического износа объектов, пригодных к эксплуатации, методами, отличными от вышеописанных. Для решения этой задачи в оценочной практике используются различные шкалы экспертной оценки износа, представленные в разных источниках по оценке и приведенные Исполнителем в следующей таблице:

Таблица 10.6 Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

| Состояние объектов недвижимости | Характеристика физического состояния | Коэффициент износа, % |
|---------------------------------|--|-----------------------|
| Отличное | Практически новый объект, с малыми сроками эксплуатации | 0–15 |
| Хорошее | Объект со средними сроками эксплуатации, с недавно проведенным капитальным ремонтом. Наличие отдельных дефектов и повреждений, не влияющих на эксплуатацию | 20–35 |
| Удовлетворительное | Объект со средними сроками эксплуатации, требующий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов | 40–60 |
| Неудовлетворительное | Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен | 65–85 |
| Аварийное | Бывший в продолжительной эксплуатации объект, который не может более использоваться по своему функциональному назначению. Проведение капитального ремонта нецелесообразно. | 90–100 |

| Состояние объектов недвижимости | Характеристика физического состояния | Коэффициент износа, % |
|---------------------------------|---|-----------------------|
| | Возможно использование материалов по утилизационной стоимости | |

Источник: данные компаний ВIG-4

Таблица 10.7 Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

| Физический износ, % | Характер повреждений | Качественная оценка технического состояния | Условия эксплуатации | Потребность в ремонтах | Снижение несущей способности, % |
|---------------------|---|--|---|--|---------------------------------|
| 0-10 % | Повреждений и видимых дефектов нет | Конструкции отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям | Хорошие | Нет | Нет |
| 10-20 % | Волосяные и мелкие трещины в несущих конструкциях с максимальным раскрытием до 0,3 мм. Максимальное раскрытие трещин в перегородках и раскрытие швов до 0,5 мм. Незначительное растрескивание штукатурки в кирпичных стенах. | Конструкции не в полной мере отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям | Нормальные с незначительными повреждениями (удовлетворительные) | Профилактический ремонт с заделкой трещин и швов | до 15 % |
| 20-30 % | Трещины в отдельных стеновых панелях с раскрытием до 2 мм. Раскрытие швов до 3 мм. Сдвиг панелей перекрытий, лестничных площадок и маршей с опор до 0,15 проектного опирания. Местное отслоение штукатурки кирпичных стен на небольших участках. | Конструкции не в полной мере отвечают предъявленным к ним эксплуатационным требованиям | Повреждения, не вызывающие нарушений | Непредвиденный текущий ремонт без разработки проекта усиления | до 20 % |
| 30-40 % | Деформации в здании носят локальный характер с максимальным раскрытием трещин до 10 мм. Сдвиг конструкций с опорных площадок на отдельных участках до 0,25 от проектного опирания. Отслаивание штукатурки по потолкам и стенам на отдельных участках. | В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о снижении их несущей способности. Необходимы работы по усилению и ремонту кладки | Повреждения, вызывающие частичное прекращение эксплуатации | Выборочный капитальный ремонт с разработкой проекта усиления отдельных элементов (при необходимости) | до 25 % |
| 41-60 % | Массовые образования трещин в 25 % стеновых панелей с раскрытием 3-5 мм. Раскрытие свыше 25 % швов панелей и плит перекрытий до 5-10 мм. Образование трещин в фундаментах до 5 мм. Уменьшение площади опирания конструкций на опорные площадки на 0,25 проектного размера. Перекос дверных и оконных коробок. | В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, говорящие о снижении несущей способности. Требуется проведение страховочных мероприятий. Состояние конструкций - технически неисправное | Повреждения, вызывающие временное прекращение эксплуатации | Комплексный капитальный ремонт с разработкой проекта усиления Здания в целом | до 40 % |
| 61-75 % | Массовые образования трещин с максимальным раскрытием 5-10 мм. Сдвиги конструкций с опорных площадок на величину, превышающую | В конструкциях наблюдаются деформации и дефекты, свидетельствующие о | Повреждения, вызывающие полную потерю эксплуатации | Ремонт нецелесообразен. Полная разборка | 50 % и выше |

| | | | | | |
|---------------------|---|---|----------------------|------------------------|---------------------------------|
| Физический износ, % | Характер повреждений | Качественная оценка технического состояния | Условия эксплуатации | Потребность в ремонтах | Снижение несущей способности, % |
| | 0,25 от проектной. Потеря устойчивости и прочности отдельных элементов. | потере ими несущей способности. Состояние конструкций - аварийное. Возникает угроза обрушения. Необходимо немедленное удаление людей из опасных зон | онных качеств здания | здания | |

Источник: Симионова Н.Е., Шеина С.Г. "Методы оценки и технической экспертизы недвижимости" Учебное пособие-М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д:Издательский центр "МарТ", 2006.-448 с. (Серия "Экономика и управление"), стр. 274-275 табл. 6.3 "Оценка технического состояния эксплуатируемых зданий"

Таблица 10.8 Шкала сроков типичной жизни объектов коммерческой недвижимости

| Эффективный возраст в годах | Типичная продолжительность жизни в годах | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| | 70 | 60 | 55 | 50 | 45 | 40 | 35 | 30 | 25 | 20 |
| | Обесценивание, % | | | | | | | | | |
| 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 3 |
| 2 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 3 | 5 | 7 |
| 3 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 | 10 |
| 4 | 1 | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 | 10 | 14 |
| 5 | 1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 9 | 13 | 18 |
| 6 | 1 | 2 | 2 | 3 | 4 | 6 | 8 | 11 | 16 | 22 |
| 7 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 | 10 | 14 | 19 | 26 |
| 8 | 1 | 2 | 3 | 5 | 6 | 8 | 11 | 16 | 22 | 30 |
| 9 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 | 10 | 13 | 18 | 25 | 35 |
| 10 | 2 | 3 | 4 | 6 | 8 | 11 | 15 | 21 | 29 | 40 |
| 11 | 2 | 4 | 5 | 7 | 9 | 13 | 17 | 24 | 32 | 45 |
| 12 | 2 | 4 | 6 | 8 | 10 | 14 | 19 | 26 | 36 | 50 |
| 13 | 2 | 5 | 6 | 9 | 12 | 16 | 22 | 29 | 40 | 55 |
| 14 | 3 | 5 | 7 | 10 | 13 | 18 | 24 | 32 | 44 | 60 |
| 15 | 3 | 6 | 8 | 11 | 14 | 20 | 26 | 35 | 48 | 65 |
| 16 | 3 | 7 | 9 | 12 | 16 | 22 | 28 | 39 | 52 | 69 |
| 17 | 4 | 7 | 10 | 13 | 18 | 24 | 31 | 42 | 56 | 73 |
| 18 | 4 | 8 | 11 | 14 | 19 | 26 | 34 | 46 | 60 | 76 |
| 19 | 4 | 9 | 12 | 16 | 21 | 28 | 36 | 49 | 64 | 78 |
| 20 | 5 | 9 | 13 | 17 | 23 | 30 | 39 | 53 | 68 | 79 |
| 21 | 5 | 10 | 14 | 18 | 25 | 32 | 42 | 57 | 71 | 80 |
| 22 | 6 | 11 | 15 | 20 | 27 | 35 | 45 | 60 | 73 | |
| 23 | 6 | 12 | 16 | 21 | 29 | 37 | 48 | 63 | 75 | |
| 24 | 7 | 13 | 17 | 23 | 31 | 40 | 52 | 66 | 77 | |
| 25 | 7 | 14 | 19 | 25 | 33 | 43 | 55 | 69 | 79 | |
| 26 | 8 | 15 | 20 | 27 | 35 | 46 | 58 | 72 | 80 | |
| 27 | 9 | 16 | 21 | 28 | 37 | 49 | 61 | 75 | | |
| 28 | 9 | 17 | 23 | 30 | 40 | 52 | 64 | 77 | | |
| 29 | 10 | 18 | 24 | 32 | 42 | 54 | 68 | 78 | | |
| 30 | 11 | 20 | 26 | 34 | 45 | 57 | 72 | 79 | | |
| 32 | 13 | 22 | 30 | 38 | 50 | 62 | 75 | 80 | | |
| 34 | 15 | 25 | 34 | 43 | 55 | 68 | 77 | | | |
| 36 | 17 | 28 | 38 | 48 | 61 | 73 | 79 | | | |
| 38 | 19 | 32 | 42 | 53 | 67 | 77 | 80 | | | |
| 40 | 21 | 35 | 46 | 59 | 72 | 79 | | | | |
| 42 | 25 | 39 | 51 | 65 | 75 | 80 | | | | |
| 44 | 28 | 43 | 56 | 70 | 77 | | | | | |
| 46 | 31 | 48 | 60 | 74 | 78 | | | | | |
| 48 | 34 | 53 | 64 | 77 | 79 | | | | | |
| 50 | 38 | 58 | 68 | 79 | 80 | | | | | |
| 55 | 48 | 67 | 75 | 80 | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Эффективный возраст в годах | Типичная продолжительность жизни в годах | | | | | | | | | |
| | 70 | 60 | 55 | 50 | 45 | 40 | 35 | 30 | 25 | 20 |
| | Обесценивание, % | | | | | | | | | |
| 60 | 57 | 74 | 78 | | | | | | | |
| 65 | 65 | 78 | 80 | | | | | | | |
| 70 | 71 | 80 | | | | | | | | |
| 75 | 75 | | | | | | | | | |
| 80 | 78 | | | | | | | | | |

Источник: данные справочника Marshall&Swift (США)

Таблица 10.9 Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

| Физический износ, % | Оценка технического состояния | Характеристика технического состояния | Стоимость капремонта в % от восст. ст-ти |
|---------------------|-------------------------------|--|--|
| 0-20 | Хорошее | Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами. | до 10 |
| 21-40 | Удовлетворительное | Констр. элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас. | 15-30 |
| 41-60 | Неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. | 40-80 |
| 61-80 | Плохое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов. | 90-120 |

Источник: Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.-(Серия "Ключевые вопросы"), стр. 45 Таблица №2.2 "Показатели физического износа зданий"

В результате анализа информации из 6-ти таблиц, описывающих состояние здания, Исполнитель определил средние показатели износа по критериям "бывшее в эксплуатации здания, требующее капитального ремонта..." и "бывшее в эксплуатации здание в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей..." и т. п.

Результаты анализа представлены в таблице ниже.

Таблица 10.10. Результаты рассуждений по определению максимального показателя физического износа для объектов недвижимого имущества в неудовлетворительном состоянии

| Описание состояния объектов недвижимого имущества | Источник | Коэффициент износа | Среднее значение износа |
|--|--|--------------------|-------------------------|
| Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен. | Данные компании Прайсвотерхаус Куперс | 65-85 | 75,00% |
| | Данные справочника Marshall&Swift (США) | 65% | 65,00% |
| Массовые образования трещин в 25% стеновых панелей с раскрытием 3-5 мм. Раскрытие свыше 25% швов панелей и плит перекрытий до 5-10 мм. | Симионова Н.Е., Шеина С.Г. "Методы оценки и технической экспертизы недвижимости" Учебное пособие-М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д:Издательский | 41-60 % | 50,50% |

| | | | |
|--|--|-------|---------------|
| Образование трещин в фундаментах до 5 мм. Уменьшение площади опирания конструкций на опорные площадки на 0,25 проектного размера. Перекос дверных и оконных проемов. Ремонт целесообразен. | центр "МарТ", 2006.-448 с. (Серия "Экономика и управление"), стр. 274-275 табл. 6.3 "Оценка технического состояния эксплуатируемых зданий" | | |
| Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов. | Александров В.Т. "Ценообразование в строительстве".-СПб: Питер, 2001.-352с.: ил.-(Серия "Ключевые вопросы"), стр. 45 Таблица №2.2 "Показатели физического износа зданий" | 41-60 | 50,50% |
| Среднее значение, % | | | 60,25% |

Источник: результаты рассуждений и анализа Эксперта

Согласно данным осмотра, состояние объекта оценки принято как неудовлетворительное. Процент износа составил 60% экспертно.

Земельный участок износа не имеет.

10.1.6 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

10.1.7 Информация о текущем использовании объектов оценки

Объект оценки по состоянию на дату оценки не используется.

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

На величину рыночной стоимости оказывает влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: местоположение объекта, физические характеристики, сервис и коммуникации.

Объект оценки расположен по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6.

10.1.9 Описание местоположения объекта оценки.

Республика Татарстан является субъектом Российской Федерации и входит в состав Приволжского Федерального округа. Столица республики - город Казань.

Татарстан расположен в центре России на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

Общая площадь Республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Татарстан граничит: на западе – с Чувашской Республикой, на востоке – с Республикой Башкортостан, на северо-западе – с Республикой Марий Эл, на севере – с Удмуртской Республикой и Кировской областью, на юге – с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Территория Республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. Более 16% территории республики покрыто лесами. Климат республики – умеренно-континентальный.

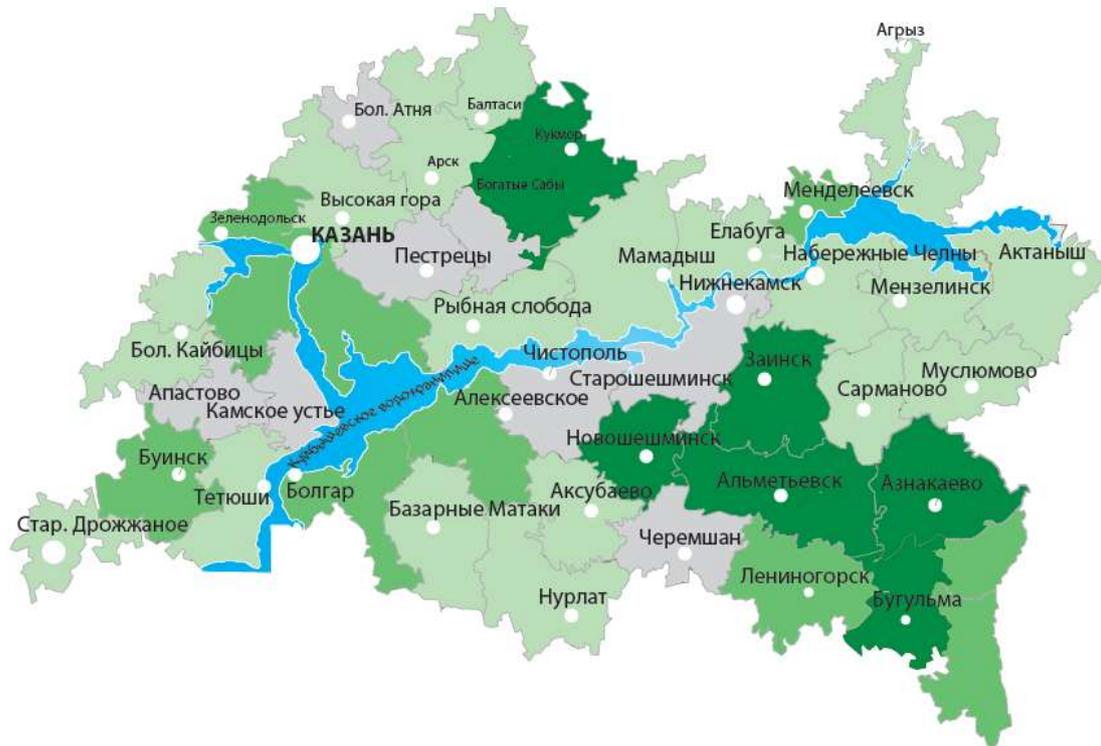
Территория Республики Татарстан состоит из 43-х районов и 20-ти городов, 14 из которых республиканского значения.

Республика Татарстан располагает развитой транспортной сетью. Ее основу составляют автомагистрали, железные дороги, четыре судоходные реки: Волга, Кама, Вятка, Белая, нефте- и газопроводы, авиалинии. Важнейшими железными дорогами являются магистрали, проходящие через города Зеленодольск, Казань, Агрыз (часть дороги Москва-Екатеринбург) и через нефтедобывающие районы юго-восточной части республики (часть дороги Москва-Челябинск). Несколько меньшее значение имеют меридиальные дороги Зеленодольск-Ульяновск и Агрыз-Бугульма.

Казань— город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших экономических, политических, научных, культурных и спортивных центров России, самый крупный город Поволжского экономического района.

1 196 738 чел. — зарегистрированное население (01.01.2010). Территория города Казани занимает площадь 613,3 км².

Рисунок 10.3 Карта Республики Татарстан



Источник: <http://mert.tatarstan.ru>

10.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.04.2022г.
- Кадастровая выписка о земельном участке от 24.09.2009г.
- Кадастровый паспорт от 14.09.2010г.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

11.1 Макроэкономический обзор

К факторам, оказывающим влияние на стоимость имущества и которые необходимо учитывать при оценке, можно отнести следующие:

1. Факторы государственного регулирования:

нормативные акты, отраслевое законодательство;
налоговое регулирование;
денежно-кредитная политика.

2. Макроэкономические факторы:

темпы экономического роста;
объем промышленного производства;
уровень занятости трудоспособного населения;
ставки доходности по основным финансовым инструментам;
платежный баланс страны;
состояние торгового баланса;
приток и отток инвестиций;
темп изменения доходов населения;
темп изменения потребительских цен.

3. Микроэкономические факторы:

экономическая ситуация в регионе;
диверсификация занятости работоспособного населения;
экономические перспективы развития региона;
притоки и оттоки инвестиций в регион.

4. Социальное положение в регионе:

возможность межэтнических и военных столкновений;
отношение к частному капиталу;
отношение к иностранному капиталу;
устойчивость политики администрации региона;
уровень безработицы в регионе;
популярность проводимой администрацией региона политики.

Основное значение при оценке бизнеса имеют макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка. Если же действие макроэкономических факторов относительно стабильно, то состояние рынка определяется отраслевыми факторами.

Таким образом, при анализе рынка в процессе оценке бизнеса, значительное внимание должно уделяться факторам социально-экономического развития и состоянию отрасли, в которой функционирует оцениваемый бизнес.

11.1.1 Основные показатели развития российской экономики на март 2022г.

<https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C.pdf>

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов

природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией. Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса. Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужна большая война с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, начиная с 2014 года, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны. Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией без объявления войны обрушились на СССР всей своей военной и экономической мощью под знаменами германского нацизма и захватили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины о возможном отказе от безъядерного статуса и объявления 22 февраля всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое объявление России войны) **24 февраля 2022 года** Россия превентивно начала специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе операции ВС РФ подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия. Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью

дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок. Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

За неделю с 26 февраля по 4 марта инфляция составила 2,22%. Основное влияние на инфляцию оказал рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) в связи с ослаблением курса рубля, а также повышенным спросом на ряд товаров. Так, на отчетной неделе рост цен на легковые автомобили составил 15,70%, на электро- и бытовые приборы – 11,66%, строительные материалы – 1,81%, медицинские товары – 4,71%. Сдерживающее влияние оказал сохраняющийся вторую неделю подряд околонулевой рост цен на автомобильный бензин.

2. Темпы роста цен на продовольственные товары составили 0,83% преимущественно за счет продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,52%). На отчетной неделе сохранился рост цен на: сахар, мясопродукты, масла и жиры, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, яйца. На плодоовощную продукцию цены выросли на 2,85%.

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 1,97% при удорожании услуг зарубежного туризма на 28,67%. Сдерживающее влияние на прошедшей неделе оказало снижение цен на санаторно-оздоровительные услуги (-0,44%). Мировые рынки

4. В феврале индекс продовольственных цен ФАО повысился на 3,9% м/м и на 20,7% г/г (+1,3% и +19,3% в январе). В наибольшей степени по сравнению с январем подорожали растительные масла (+8,5%) и молочная продукция (+6,4%). Единственным товаром, стоимость которого снизилась, стал сахар (-1,9%). На неделе с 25 февраля по 4 марта на мировых рынках продовольствия наблюдался резкий подъем цен. Пшеница в США и Франции подорожала на 59,9% и 32,0%, кукуруза – на 14,7%, сахар – в среднем на 7,9%, масла и масличные на 5,4–16,5% (неделей ранее изменение цен составило от -1,8% до +8,8%, в феврале – от -8,1% до 13,5%). Исключение составили говядина и свинина, котировки которых понизились на 4,3% и 3,1% соответственно (-3,3% и -5,2% неделей ранее; +2,2% и +17,2% в феврале). В среднем продовольственные цены в мире в марте превысили свой прошлогодний уровень на 25,5%.

5. На мировом рынке удобрений на текущей неделе существенно повысилась стоимость азотных и калийных удобрений – на 14,4% и 6,0% (+31,5% и +1,5% неделей ранее; -12,4% и -3,0% в феврале). Стоимость смешанных удобрений, как и на прошлой неделе, не изменилась (+1,4% в феврале). В годовом выражении мировые цены на удобрения в марте увеличились на 17,0–110,0%.

6. На мировом рынке черных металлов на неделе с 25 февраля по 4 марта фьючерсные и спотовые цены на железную руду увеличились на 15,4% и 13,9% (-11,8% и +2,4% неделей ранее; +5,3% и +4,4% в феврале). Стоимость металлолома (Турция) и арматуры (Лондон) выросла на 21,6% и 13,3% (+1,6% и -0,5% неделей ранее; +7,3% и +5,6% в феврале). В годовом выражении железная руда на фьючерсном и спотовом рынках подешевела на 32,4% и 14,1%, лом черных металлов и арматура подорожали на 32,2% и 31,8%.

Таблица 11.1 Показатели потребительской инфляции

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 26 ФЕВРАЛЯ ПО 4 МАРТА (РОССТАТ)

| | 2022 год на 4 мар | | | | | | | 2021 год |
|---|----------------------|--------------|--------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|------------------|---------------|
| | Вес, % | г/г | с начала месяца | 26 фев - 4 мар | 19 - 25 фев | на 4 марта (с нач. года) | февраль (м/м) | март (м/м) |
| Индекс потребительских цен | 100,0 | 10,42 | 1,26 | 2,22 | 0,45 | 3,46 | 1,17 | 0,67 |
| Продовольственные товары | 38,1 | 11,81 | 0,47 | 0,83 | 0,39 | 3,51 | 1,56 | 1,01 |
| - без плодоовощной продукции | 33,5 | 10,98 | 0,29 | 0,52 | 0,26 | 2,01 | 0,96 | 0,52 |
| - плодоовощная продукция | 4,6 | 17,97 | 1,62 | 2,85 | 1,23 | 14,44 | 5,66 | 4,77 |
| Непродовольственные товары | 35,6 | 11,61 | 2,56 | 4,52 | 0,50 | 4,06 | 0,78 | 0,53 |
| - без бензина | 31,3 | 12,13 | 2,91 | 5,15 | 0,57 | 4,48 | 0,88 | 0,47 |
| - бензин автомобильный | 4,4 | 7,80 | 0,02 | 0,04 | 0,00 | 1,05 | 0,11 | 0,95 |
| Услуги (туристические и регулируемые)* | 13,3 | 7,07 | 1,10 | 1,97 | 0,50 | 3,23 | 1,47 | 0,69 |
| Услуги (февраль) | 26,3 | 6,10 | - | - | - | - | - | - |
| Основные социально значимые продовольственные товары | | | | | | | | |
| Мясо и птица | | | | | | | | |
| Говядина | 0,7 | 17,71 | 0,55 | 0,96 | 0,39 | 3,53 | 1,54 | 0,25 |
| Баранина | 0,1 | 15,34 | 0,13 | 0,22 | 0,22 | 2,12 | 0,75 | 0,30 |
| Свинина | 0,8 | 13,03 | 0,13 | 0,22 | -0,22 | -1,12 | -1,02 | 0,57 |
| Куры | 1,0 | 15,09 | -0,03 | -0,06 | -0,18 | -2,21 | -0,78 | 1,87 |
| Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука | | | | | | | | |
| Рис | 0,2 | 12,00 | 0,62 | 1,08 | 0,04 | 2,68 | 0,90 | 0,61 |
| Пшено | 0,0 | -1,18 | 0,43 | 0,76 | 0,10 | -1,88 | -1,47 | -0,02 |
| Крупа гречневая | 0,2 | 30,30 | 0,26 | 0,45 | 0,41 | 3,80 | 1,54 | 0,53 |
| Хлеб | 0,8 | 11,32 | 0,25 | 0,43 | 0,05 | 2,18 | 1,11 | -0,02 |
| Мука | 0,3 | 14,99 | 0,17 | 0,29 | 0,18 | 2,88 | 0,80 | 1,36 |
| Прочие продовольственные товары | | | | | | | | |
| Сахар | 0,4 | 22,72 | 1,87 | 3,29 | 0,41 | 6,79 | 2,21 | -1,62 |
| Соль | 0,1 | 8,90 | 0,88 | 1,54 | 0,07 | 3,39 | 1,18 | 0,16 |
| Вермишель | 0,1 | 17,14 | 0,51 | 0,90 | 0,53 | 4,75 | 2,04 | 0,84 |
| Масло подсолнечное | 0,4 | 8,72 | 0,41 | 0,71 | 0,06 | 0,39 | 0,00 | 0,08 |
| Чай | 0,2 | 6,44 | 0,39 | 0,69 | 0,51 | 1,96 | 1,70 | 0,72 |
| Молоко | 1,0 | 14,67 | 0,36 | 0,64 | 0,40 | 4,20 | 2,21 | 0,25 |
| Масло сливочное | 0,7 | 16,78 | 0,26 | 0,45 | 0,62 | 4,77 | 2,63 | 0,26 |
| Яйца | 0,6 | 9,79 | 0,23 | 0,41 | 0,30 | -3,03 | -0,22 | -0,30 |
| Рыба | 0,2 | 5,59 | 0,11 | 0,20 | 0,16 | 0,76 | -0,08 | 1,26 |
| Детское питание | | | | | | | | |
| Консервы овощные | 0,02 | 13,03 | 1,36 | 2,39 | 0,49 | 4,34 | 1,79 | 0,51 |
| Смеси сухие молочные | 0,05 | 6,32 | 0,62 | 1,09 | 0,45 | 2,84 | 1,80 | 0,12 |
| Консервы фруктово-ягодные | 0,03 | 12,73 | 0,55 | 0,96 | 0,51 | 3,35 | 2,76 | 0,62 |
| Консервы мясные | 0,01 | 12,54 | 0,18 | 0,31 | 1,14 | 3,45 | 1,73 | 1,03 |
| Фруктово-овощная продукция | | | | | | | | |
| Томаты | 0,5 | 8,69 | 4,31 | 7,67 | 2,76 | 29,06 | 9,75 | 14,56 |
| Капуста | 0,2 | 189,83 | 1,69 | 2,97 | 2,02 | 29,28 | 10,57 | 2,44 |
| Морковь | 0,1 | 30,95 | 1,46 | 2,57 | 1,19 | 16,41 | 7,00 | 8,18 |
| Яблоки | 0,6 | -4,31 | 0,88 | 1,55 | 0,24 | 5,54 | 1,84 | 2,94 |
| Лук | 0,1 | 8,61 | 0,72 | 1,26 | 0,06 | 4,07 | 0,92 | 5,29 |
| Картофель | 0,4 | 38,55 | 0,31 | 0,54 | 0,27 | 3,54 | 0,18 | 7,06 |
| Огурцы | 0,6 | 3,00 | -0,52 | -0,90 | 0,49 | 22,28 | 8,46 | 5,99 |
| Основные непродовольственные товары | | | | | | | | |
| Автомобиль отечественный | 0,9 | 30,73 | 9,43 | 17,09 | 0,01 | 11,94 | 0,17 | 2,24 |
| Автомобиль иностранный | 2,4 | 25,49 | 8,42 | 15,20 | 0,15 | 12,19 | 1,51 | 1,00 |
| Медикаменты | 2,2 | 7,24 | 2,67 | 4,71 | 0,50 | 4,87 | 0,79 | 0,52 |
| Строительные материалы | 1,2 | - | 1,03 | 1,81 | 0,77 | 1,98 | 0,90 | 0,95 |
| Бензин | 4,4 | 7,80 | 0,02 | 0,04 | 0,00 | 1,05 | 0,11 | 0,95 |

*по сопоставимому перечню услуг.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/87e10bb48af9de632bb0ab4f334e0f87/09032022_2.pdf
Таблица 11.2 Показатели мировых цен

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 25 ФЕВРАЛЯ ПО 4 МАРТА (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

| | 2022 год | | | | | | | | | 21/20 |
|--|------------|------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|---------------|---------------|------------------|-----------------|-------|
| | 04.03.2022 | 25.02.2022 | 25 февраля - 4 марта | 18 - 25 февраля | март (с нач. года) | март (2/2) | март (3/3) | февраль (2/2) | январь (1/1) | |
| Продовольствие | | | | | | | | | | |
| Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 495 | 310 | 59,9 | 5,8 | 74,9 | 84,7 | 45,7 | 4,4 | -1,9 | 27,7 |
| Пшеница (Франция Eurobent фьючерс), долл./т | 430 | 326 | 32,0 | 6,0 | 35,7 | 53,2 | 31,9 | 0,3 | -2,9 | 28,9 |
| Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 298 | 260 | 14,7 | 0,8 | 27,5 | 35,1 | 14,8 | 6,7 | 3,0 | 60,2 |
| Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т | 532 | 493 | 8,1 | 1,6 | 7,1 | 15,1 | 5,3 | -1,0 | -0,4 | 25,5 |
| Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс), долл./т | 427 | 397 | 7,6 | -1,2 | 2,5 | 19,0 | 3,4 | -1,4 | -3,7 | 38,9 |
| Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т | 783 | 672 | 16,5 | 5,3 | 8,4 | 18,9 | 15,7 | -8,1 | -0,5 | 59,0 |
| Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 616 | 584 | 5,4 | -0,7 | 26,2 | 19,1 | 6,1 | 13,5 | 8,6 | 44,3 |
| Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 1693 | 1516 | 11,7 | 1,7 | 36,4 | 44,0 | 16,2 | 10,6 | 9,9 | 85,6 |
| Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т | 851 | 785 | 8,3 | -1,8 | 6,2 | 35,3 | 6,3 | -0,2 | 1,1 | 87,1 |
| Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./т | 1747 | 1799 | -2,9 | -0,8 | -4,0 | 39,2 | -2,6 | 0,2 | 0,2 | 64,0 |
| Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т | 1870 | 1643 | 13,9 | 8,8 | 41,7 | 72,9 | 32,5 | 8,7 | 4,4 | 73,5 |
| Оливковое масло (Испания spot), долл./т | 3520 | 3639 | -3,3 | 0,4 | -7,4 | 8,6 | -3,3 | -2,1 | 1,1 | 47,1 |
| Оливковое масло (Италия spot), долл./т | 4166 | 4215 | -1,2 | 0,0 | -3,1 | 5,9 | -1,6 | -0,5 | 3,1 | 59,3 |
| Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 3376 | 3528 | -4,3 | -3,3 | -8,2 | 13,3 | -5,4 | 2,2 | -1,5 | 11,0 |
| Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т | 2215 | 2286 | -3,1 | -5,2 | 23,3 | 12,3 | 7,4 | 17,2 | 6,8 | 54,0 |
| Индекс цен на мясо птицы ФАО | - | - | - | - | - | - | - | -0,5 | -0,8 | 17,1 |
| Индекс продовольственных цен ФАО | | | | | | | | | | |
| млн | - | - | - | - | - | - | - | 3,9 | 1,3 | - |
| млн | - | - | - | - | - | - | - | 20,7 | 19,3 | 28,1 |
| Удобрения | | | | | | | | | | |
| Калийные (хлорид калия), США spot, долл./т | 705 | 665 | 6,0 | 1,5 | 2,9 | 110,0 | 3,8 | -3,0 | -2,4 | 125,2 |
| Калийные (хлорид калия), Балтика spot, долл./т | 230 | 230 | 0,0 | 0,0 | 4,5 | 17,0 | 0,0 | 3,4 | 1,1 | 2,4 |
| Смоктанная (моносамойный фосфат), Бразилия spot, долл./т | 920 | 920 | 0,0 | 0,0 | 2,2 | 46,6 | 0,0 | 1,4 | -0,5 | 105,7 |
| Азотные (мочевина), Россия FOB, долл./т | 548 | 543 | 0,9 | -0,9 | -33,4 | 57,4 | -4,3 | -19,2 | -17,4 | 122,9 |
| Азотные (мочевина), Египет spot, долл./т | 835 | 730 | 14,4 | 31,5 | -11,6 | 90,3 | 8,2 | -12,4 | -15,6 | 103,9 |
| Черные и цветные металлы | | | | | | | | | | |
| Железная руда (Дальня фьючерс), долл./т | 130 | 113 | 15,4 | -11,8 | 20,9 | -32,4 | 2,7 | 5,3 | 11,8 | 32,4 |
| Железная руда (импорт КНР spot), долл./т | 140 | 123 | 13,9 | 2,4 | 22,8 | -14,1 | 7,2 | 4,4 | 15,3 | 48,7 |
| Металлолом (Турция), долл./т | 625 | 514 | 21,6 | 1,6 | 35,9 | 32,2 | 15,1 | 7,3 | 0,3 | 63,0 |
| Металлолом (Россия), долл./т | 303 | 325 | -7,0 | -6,4 | 0,7 | -6,6 | -4,8 | 11,2 | -9,4 | 33,6 |
| Арматура (Лондон), долл./т | 838 | 739 | 13,3 | -0,5 | 19,8 | 31,8 | 12,8 | 5,6 | 0,6 | 53,9 |
| Алюминий (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т | 3849 | 3358 | 14,6 | 2,9 | 37,1 | 65,2 | 13,6 | 7,1 | 11,4 | 43,5 |
| Медь (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т | 10674 | 9873 | 8,1 | -0,8 | 9,8 | 14,9 | 4,2 | 1,5 | 2,4 | 50,0 |
| Никель (Лондон 3 мес фьючерс), долл./т | 28919 | 24361 | 18,7 | 0,9 | 39,3 | 62,3 | 13,2 | 6,9 | 10,9 | 33,2 |
| Энергоносители | | | | | | | | | | |
| Нефть Urals (spot Приморск), долл./барр | 95 | 88 | 8,3 | -3,3 | 29,0 | 47,2 | 0,3 | 8,8 | 16,7 | 62,9 |
| Нефть Brent (spot, Северное море), долл./барр | 124 | 99 | 25,3 | 2,7 | 60,0 | 86,0 | 18,0 | 8,1 | 19,8 | 77,1 |
| Природный газ (TTF 1 мес фьючерс), долл./тыс. м3 | 2340 | 1080 | 116,7 | 25,9 | 198,9 | 755,8 | 96,7 | -6,0 | -24,2 | 399,4 |
| Природный газ (TTF spot), долл./тыс. м3 | 2329 | 1131 | 105,9 | 30,9 | 192,9 | 757,1 | 97,5 | -3,8 | -26,2 | 402,3 |
| Энергетический уголь (Чаннинку 1 мес фьючерс), долл./т | 153 | 148 | 3,3 | 6,3 | 35,2 | 52,1 | 10,0 | 25,2 | -19,1 | 76,1 |
| Энергетический уголь (Роттердам, 1 мес. фьючерс), долл./т | 424 | 194 | 118,7 | 28,9 | 309,0 | 437,9 | 128,0 | 23,1 | 11,7 | 57,0 |

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/87e10bb48af9de632bb0ab4f334e0f87/09032022_2.pdf

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно).

Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли.

В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

Таблица 11.3 Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.22 | янв.22 / янв.20 | 2021 | IVкв21 | дек. 21 | нояб.21 | окт. 21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 | 2020 |
|---|--------|--------------------|------|--------|---------|---------|---------|---------|--------|-------|-------|
| Промышленное производство | 8,6 | 6,1 | 5,3 | 7,1 | 6,1 | 7,6 | 7,6 | 6,0 | 9,6 | -1,4 | -2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 9,1 | 1,0 | 4,8 | 10,5 | 10,0 | 10,7 | 10,8 | 9,0 | 7,5 | -7,0 | -6,5 |
| добыча угля | 2,7 | 9,1 | 7,6 | 8,8 | 6,1 | 11,4 | 8,8 | 5,1 | 7,2 | 9,3 | -6,2 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 7,4 | -1,7 | 2,7 | 8,4 | 8,1 | 8,6 | 8,6 | 7,8 | 5,4 | -9,4 | -8,0 |
| добыча металлических руд | 2,2 | 0,2 | 0,9 | 2,2 | 3,1 | 2,0 | 1,6 | 1,8 | -0,5 | -0,1 | 2,4 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 7,5 | -3,3 | 10,8 | -10,6 | -19,6 | -18,7 | 8,1 | 13,9 | 55,6 | 2,3 | -13,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 27 | 14,6 | 17,6 | 39,4 | 44,4 | 40,5 | 31,8 | 19,5 | 12,3 | -4,2 | 4,4 |
| Обрабатывающие производства | 10,1 | 9,4 | 5,0 | 5,2 | 4,3 | 6,1 | 5,3 | 3,6 | 10,8 | 0,7 | 1,3 |
| пищевая промышленность | 6,3 | 6,0 | 3,9 | 6,3 | 7,3 | 7,9 | 3,8 | 4,9 | 3,5 | 0,6 | 2,8 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 5,0 | 3,4 | 3,2 | 5,4 | 7,5 | 6,7 | 2,2 | 4,0 | 3,7 | -0,7 | 3,1 |
| напитки | 16,9 | 22,2 | 8,6 | 13,5 | 9,3 | 18,2 | 13,4 | 11,7 | 2,6 | 6,8 | 1,5 |
| табачные изделия | -5,1 | 3,3 | 1,9 | -0,7 | -3,7 | -2,7 | 3,7 | -1,1 | 2,8 | 7,0 | 2,4 |
| легкая промышленность | 4,0 | 5,5 | 6,0 | 2,2 | 0,6 | 2,8 | 3,1 | 1,1 | 18,3 | 4,3 | 1,3 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | 5,7 | 16,9 | 7,5 | 2,2 | 4,4 | -0,1 | 2,2 | 2,8 | 15,6 | 11,7 | 9,7 |
| одежда | 2,2 | 1,6 | 3,0 | -0,8 | -6,2 | 2,6 | 1,3 | -3,2 | 15,0 | 1,8 | 0,3 |
| кожа и изделия из нее | 5,9 | -5,2 | 11,4 | 10,6 | 12,7 | 9,0 | 9,9 | 9,8 | 32,7 | -3,0 | -11,9 |
| деревообрабатывающий комплекс | 10,7 | 12,2 | 8,7 | 9,3 | 9,7 | 11,3 | 6,9 | 8,6 | 14,9 | 2,3 | 1,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из нее | 5,0 | 10,0 | 7,9 | 4,8 | 3,5 | 8,6 | 2,6 | 5,5 | 18,6 | 3,8 | -1,7 |
| бумага и бумажные изделия | 12,9 | 17,6 | 9,2 | 10,5 | 12,1 | 10,5 | 8,9 | 8,6 | 13,8 | 3,8 | 5,1 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 18,6 | -2,6 | 9,1 | 17,2 | 18,2 | 21,6 | 11,8 | 16,8 | 8,3 | -6,6 | -2,3 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 9,2 | 0,9 | 3,6 | 8,7 | 7,0 | 7,5 | 11,9 | 5,1 | 8,5 | -6,6 | -5,0 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.22 | янв.22 / янв.20 | 2021 | Iкв21 | дек. 21 | нояб.21 | окт. 21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 | 2020 |
|---|--------|-----------------|------|-------|---------|---------|---------|---------|--------|-------|-------|
| химический комплекс | 4,6 | 25,6 | 7,1 | 5,4 | 3,7 | 5,8 | 8,0 | 4,0 | 9,1 | 10,9 | 9,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | 3,6 | 12,8 | 6,0 | 5,1 | 4,3 | 5,6 | 5,5 | 4,3 | 8,9 | 5,7 | 7,3 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 6,8 | 95,9 | 11,5 | 9,5 | -0,1 | 9,1 | 27,0 | 3,4 | -0,1 | 39,4 | 20,9 |
| резиновые и пластмассовые изделия | 7,8 | 19,9 | 7,7 | 3,5 | 4,6 | 3,7 | 2,3 | 3,5 | 17,4 | 7,9 | 6,2 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 13,2 | 10,5 | 7,5 | 9,7 | 7,7 | 11,3 | 9,9 | 7,1 | 13,8 | -2,3 | -0,3 |
| металлургический комплекс | 17,6 | 13,4 | 2,0 | 3,3 | 5,5 | 3,8 | 1,1 | 1,1 | 8,3 | -4,3 | -1,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| металлургия | 3,5 | 0,8 | 1,5 | 4,2 | 6,8 | 6,5 | -0,2 | 1,7 | 2,1 | -2,6 | -2,7 |
| готовые металлические изделия | 60,9 | 50,6 | 3,4 | 0,4 | 1,6 | -4,6 | 5,1 | -0,6 | 27,2 | -9,5 | 4,2 |
| машиностроительный комплекс | 15,6 | 20,3 | 9,7 | 4,7 | 6,2 | 7,7 | 3,8 | 3,0 | 28,1 | 12,7 | 2,4 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 16,3 | 32,3 | 7,9 | 11,4 | 12,1 | 34,6 | -10,3 | -5,4 | 21,9 | 7,4 | 3,3 |
| электрооборудование | 13,8 | 12,2 | 6,3 | 5,5 | 10,4 | 6,8 | -1,6 | 0,6 | 14,0 | 6,7 | -0,8 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группы | 27,5 | 16,3 | 13,8 | 16,6 | 25,4 | 3,0 | 19,6 | 16,0 | 18,3 | 2,7 | 9,6 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | 15,7 | 23,6 | 13,8 | -7,5 | 2,8 | -7,6 | -17,2 | 0,3 | 72,3 | 15,3 | -12,1 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 9,7 | 13,5 | 7,9 | -0,2 | -7,6 | -1,8 | 19,0 | 4,8 | 19,2 | 22,2 | 6,7 |
| прочие производства | 13,9 | 5,4 | 2,2 | -4,8 | -8,7 | -0,5 | -1,0 | -1,6 | 16,9 | 4,8 | 9,9 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | |
| мебель | 3,3 | 21,9 | 14,1 | -2,5 | -5,4 | 0,0 | -1,7 | 6,1 | -48,7 | 21,3 | 6,7 |
| прочие готовые изделия | 15,3 | 15,5 | 4,2 | -0,9 | 6,2 | -7,8 | -1,5 | -3,1 | 14,9 | 10,7 | 2,1 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 16,0 | -0,6 | -0,7 | -5,9 | -11,8 | 0,6 | -0,7 | -3,1 | 10,2 | 0,2 | 11,9 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 2,0 | 9,8 | 6,8 | 4,5 | 1,9 | 4,0 | 8,5 | 7,8 | 7,0 | 8,3 | -2,4 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 0,4 | 14,3 | 15,8 | 8,9 | 9,6 | 10,1 | 7,0 | 13,7 | 29,6 | 12,6 | 2,2 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/98212ef5940ba3c52182796c7ad0efc9/20220225.pdf>

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., средний ежегодный прирост составлял +4,6%. В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%). По итогам за два 2020-2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают стагнацию или ухудшение экономического положения в связи с последними событиями на Украине;

- в сельскохозяйственном производстве за два года рост минимальный +0,3%; - грузооборот транспорта - (+0,5%);

- пассажирские перевозки – падение на -15,4%;

- розничная торговля - +3,1%, но платные услуги - - 2,4%, общепит - -12,7%;

- инфляция за два года официальная - +14,6%, но реальная, по данным Ромир, - +28,6% и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться ещё больше. По мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США в 2021 году - +25%; - финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +16,9% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6,1%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+22,4%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+16,9%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат, неуверенность и отсутствие перспектив развития частного бизнеса, дальнейшее нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся «на плаву», других - погибают); - рост кредитов населения (+39,3%), превышающий рост номинальных зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+28,6%) и ухудшении

финансового положения организаций-работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности значительной части населения, что чревато социальными конфликтами; - рост ввода в эксплуатацию жилья (+66,2%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля, вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+45,8%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020-2021 годов. Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позволяет надеяться в ближайшей перспективе на ощутимый рост доходов бизнеса и населения и ждёт от государства изменения социально-экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития среднего и малого бизнеса (прежде всего, производственного) и населения. Учитывая относительную политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные накопленные золотовалютные резервы, ресурсные возможности страны и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей в 2021 году, Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стран с богатейшими ресурсами, что гарантирует уверенное и поступательное экономическое развитие, не смотря на введенные санкции.

11.2 Обзор рынка коммерческой недвижимости

Риски и доходность на рынке коммерческой недвижимости.

1. Риски при покупке

Объект некапитального строительства. Как правило, к данному типу недвижимости относятся мобильные сборно-разборные, контейнерные или передвижные постройки. Они могут быть в кратчайшие сроки разобраны и увезены. И легкость демонтажа, кстати говоря, является существенным риском.

С одной стороны, ничего особенного в сделках с такими павильонами нет. Газеты, радио и телевидение заполнены объявлениями об их продаже или аренде. Но подобная недвижимость не плавает в воздухе, а стоит на земле. И если земля не является собственностью продавца и находится в аренде, то весьма велика вероятность того, что в конце концов объект «попросят» убрать и вывезти без какой-либо компенсации.

Как обычно это происходит: местные власти отдают землю в аренду, предприниматели возводят на ней ресторанчики, кафе, киоски, павильоны, работают, а потом перепродают объекты. Так может длиться годами и десятилетиями, пока у города вдруг не возникнет нужда именно в этой земле. Например, Олимпиада в Сочи или чемпионат мира по футболу 2018 года. Уже сейчас во многих городах России, готовясь к футбольному форуму, местные власти спокойно разрывают договоры аренды и понуждают собственников сносить объекты некапитального строительства для возведения спортивных объектов, а также инфраструктуры. А попытки некоторых предпринимателей переоформить кафе или магазины в объекты капитального строительства немедленно пресекаются судами, которые, изучив правоустанавливающую документацию, признают такой перевод незаконным.

Следующая опасность, подстерегающая бизнесменов на рынке коммерческой недвижимости, – двойные продажи объекта. Данная практика, к сожалению, широко распространена по России.

Следующий риск, о котором следует сказать особо, – наличие обременений на недвижимость со стороны третьих лиц по кредитным договорам, сделкам совершения сделки купли-продажи, а также иные запреты и аресты.

Типичный пример связан чаще всего с «продажей» недвижимости, находящейся в залоге у банка. Подобные факты очень часто встречаются на российском рынке недвижимости.

Инженерия. Бывает и так, что покупателя подстерегают сложности с той стороны, с которой вроде и не должно быть никаких проблем. Например, когда происходит переоформление документов на инженерные коммуникации после покупки сооружения. Если бумаги содержат неточности или ошибки, то возможны большие финансовые затраты для их исправления. Кроме того, стоит помнить, что каждый вид коммерческой деятельности требует своих объемов энергозатрат и ресурсов. Если офисная деятельность в основном ограничивается эксплуатацией компьютеров и кондиционеров, то для той же хлебопекарни требуются совсем другие мощности, которых может просто и не быть.

2. Риски при аренде

Скрытые платежи. Прежде всего, это риски завышения арендной платы за счет предоставления сопровождающих услуг. О чем идет речь? Коммерческая недвижимость чаще всего – это обычная коробка здания, в которую еще надо вдохнуть жизнь. Нередки случаи, когда мошенники возводят коробку здания и показывают ее людям: «Вот, видите! Уже построили!». После чего исчезают, собрав деньги с доверчивых граждан. А потом выясняется, что строение, собственно говоря, стоит сущие копейки по сравнению с затратами, которые надо вложить в коммуникации, инженерные сооружения и отделку.

Не меньшее значение для функционирования объекта недвижимости, кроме крыши над головой и стен, имеют вроде банальные услуги: подача воды, тепла, телефония, интернет, электричество и так далее. И вот здесь арендатора могут ожидать различные неприятные сюрпризы. Представим себе, что фирма сняла в аренду офис за вполне приемлемую цену. Однако в тот же день ее директор узнал, что еще надо заключить отдельные договоры на подачу воды, тепла, электроэнергии, охрану, телефонию, интернет, уборку и прочие необходимые услуги.

Субарендаторы. В еще более худшем положении находятся субарендаторы, которые зависят не только от арендодателя, но и арендатора, сдавшего им помещение. Очень часто собственник и первый арендатор не раскрывают субарендатору все условия своего договора, ограничиваясь выписками из него.

Перспективы и пути развития. Если говорить о ретейлерах, эти компании чаще всего выкупают недвижимость для размещения складов и одновременно арендуют помещения для торговых площадей. Это общероссийская тенденция. Начиная с 2000 года почти во всех более или менее крупных городах России появились многочисленные «центры», «сити», «парки», в которых с особым удовольствием разместились крупные ретейлеры: «Ашан», «Магнит», «Пятерочка» и так далее. С другой стороны, например, «Икея» предпочитает вообще строить объекты, а не покупать или арендовать их.

Мелкий бизнес также ориентируется на арендные отношения. Это происходит в силу нехватки оборотных средств и отсутствия залога. А вот средний бизнес, как показывает практика, активно скупает коммерческие помещения. И чаще всего делает он это с помощью банковских кредитов. Банки с удовольствием дают ссуду именно под залог приобретаемых помещений. Средний бизнес предпочитает не крупные торговые центры, а помещения площадью 400-500 квадратных метров, расположенные в жилых или отдельно стоящих зданиях. Можно прогнозировать, что эта тенденция сохранится и в дальнейшем. Особенно с учетом все большей конкуренции банков в борьбе за «своего» потребителя.

Минимизация рисков. Покупая строение, следует удостовериться, что оно является объектом капитального строительства. Об этом расскажут правоустанавливающие документы, бумаги из Росреестра, БТИ, муниципальных органов. О том, находится ли объект в залоге у банка, наложен ли на него арест, также можно узнать по выпискам из истории регистрационных действий Росреестра. В обязательном порядке следует проверять продавца по различным источникам: интернету, сайтам министерства по налогам и сборам России, Арбитражного суда Российской Федерации. Нелишним будет интересоваться политической жизнью своего региона, отслеживать изменения в местном законодательстве, следить за реализацией федеральных и местных программ, связанных со строительством объектов и дорог.

3. Доходность

В свете нестабильности финансовых рынков, которая наблюдается сегодня, эксперты по-прежнему считают недвижимость одним из самых надежных способов инвестирования. Первые три места занимают апартамент-отели, торговые центры и офисно-складские комплексы.

Эксперты NAI Весаг сегодня выделяют три основных сегмента недвижимости, демонстрирующих наибольшую доходность. Так, лидирующую позицию в настоящее время занимает сектор апартамент-отелей, доходность которого оценивается специалистами в 10-15% годовых. На втором месте по уровню доходности находится сегмент торговой недвижимости. Во многих городах России коэффициент обеспеченности торговыми площадями в разы отстает от среднего показателя Европы. При такой нехватке торговых площадей, проще найти арендаторов, обеспечить хорошую проходимость объекта и получить устойчивый доход. Хотя необходимо отметить, что при высокой доходности данный сегмент коммерческой недвижимости отличается и большими сопутствующими расходами на клининг и эксплуатацию, и более высокими требованиями к качеству управления. Однако при профессиональном подходе удается снижать издержки и в разы увеличивать доходность.

Замыкают тройку лидеров самой доходной недвижимости склады и офисные здания. По мнению экспертов, сегодня целесообразно приобретать склады и офисы, которые на момент продажи уже приносят от 10% годовых.

В любом случае успешность инвестирования в любой объект коммерческой недвижимости в первую очередь зависит от характеристик самого объекта: его расположения, текущего состояния, потенциала развития. Только совокупная оценка на основе всего комплекса факторов, может помочь адекватно оценить инвестиционные риски и просчитать финансовый выхлоп от конкретного объекта.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В краткосрочной перспективе, сегмент коммерческой недвижимости ожидает стойкая стагнация. Склады низкого класса будут предлагать за бесценок, по принципу: «лучше мало, чем ничего». Собственники будут вынуждены уступать в цене, учитывая простой помещения и издержки на переезды. Для арендаторов сложившаяся ситуация – возможность найти хорошее помещение за хорошую цену, заключить долгосрочную аренду и предусмотреть стабильность установленной цены на протяжении всего договора.

Земля продолжает быть сложным инструментом инвестирования. Такая инвестиция сейчас уже не может дать доход от последующей продажи и становится всё менее ликвидной из-за большого количества предложений.

Сейчас основная проблема рынка – это сильное падение арендных ставок и, не пропорциональное этому падению, завышенное формирование продавцами цен на недвижимость. Покупатели скорректировали свои требования по доходности активов и готовы рассматривать приобретения с доходностью около 10% в рубле, однако рынок не готов массово предлагать проекты с такой доходностью – не много продавцов, готовы выходить из своих проектов по полученным таким образом оценкам, поскольку в 80% случаев эти оценки оказываются для собственника ниже его себестоимости.

Вместе с тем, подход к сделкам по принципу «не выйду дешевле, чем вошел», теряет актуальность. С учетом смутных перспектив роста цен на недвижимость, для большинства собственников более эффективной является стратегия выхода из активов по текущей оценке. Релевантным методом оценки перспективности сделки является не метод сравнения доходов от сделки с понесенным затратам, а оценка сделки с точки зрения перспектив дальнейшего развития ситуации. Для многих собственников выход из актива сейчас – лучшая альтернатива из возможных, с учетом будущего. Ожидается, что постепенно действующие собственники начнут это осознавать, и рынок совершения сделки купли-продажи недвижимости придет в соответствие с рынком аренды.

Когда это произойдет, для тех, кто покупает недвижимость, откроются хорошие перспективы входа в рынок – оценка по денежному потоку дает возможность купить готовые объекты по цене, близкой к строительной себестоимости. Однако скорее всего в 2016 г. рынок массово покажет готовность к коррекции, и на смену текущей стагнации придет большой объем сделок по сниженным ценам. Все-таки рынок недвижимости очень консервативный, и это дает основания полагать, что рост объема инвестиций в недвижимость произойдет не ранее 2017 г., и именно за счет коррекции цен на нее, которая простимулирует спрос.

В целом участники рынка разделились в прогнозах цен на недвижимость, что понятно. Факторов, влияющих на цены, действительно немало и некоторые из них могут существенно понизить или повысить цены буквально за месяц. Общие рекомендации свелись к тому, что инвестиции в недвижимость с целью получения прибыли в ближайшие 1-2 года нелогичны.

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость, расположенных в Республике Татарстан

По состоянию на 1 марта 2022 года стоимость коммерческой недвижимости по Республике Татарстан, в зависимости от назначения и района расположения составляет (источник информации: Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2022 г., составленный НП «Союз оценщиков Республики Татарстан»):

**МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ТЕРРИТОРИИ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН** тыс.рублей за 1 кв.метр

| Наименование населенного пункта | Расположение | Административный, офисное помещение, бизнес-центры | Торгово-сервисная, складские помещения, объекты общественного назначения | Промышленно-складские помещения |
|---------------------------------|---------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| Азнавово | - | 10 – 30 (мин. 6, макс. 60)* | 10 – 36 (мин. 4, макс. 57)* | 2 – 8 |
| Агрыз | - | 7 – 55 | 16 – 60 (мин. 9)* | 3 – 12 (мин. 1,5)* |
| Актаныш | - | 20 – 32 | 14 – 34 (мин. 5, макс. 70)* | 1,8 – 12 |
| Альметьевск | Центральная часть города | 45 – 110 (мин. 26, макс. 135)* | 45 – 130 (мин. 21, макс. 230)* | 2,5 – 15 |
| | Районы массовой жилой застройки | 25 – 75 (мин. 15)* | 33 – 80 (мин. 20, макс. 110)* | 5,6 – 15 (макс. 26)* |
| | Промышленная зона | 20 – 35 (мин. 15)* | 25 – 35 | 1,3 – 18 (макс. 22)* |
| Арс | - | 6 – 45 | 8 – 40 (мин. 5, макс. 77)* | 2 – 15 |
| Бугульма | - | 17 – 45 (мин. 8, макс. 60)* | 16 – 70 (мин. 13, макс. 160)* | 1,5 – 17 |
| Бурны | - | 4 – 30 | 5 – 25 (мин. 1,8, макс. 58)* | 2 – 10 (мин. 0,5)* |
| Беллы | - | 18 – 36 (мин. 6, макс. 78)* | 20 – 40 (мин. 10, макс. 63)* | 1,7 – 8,0 |
| Высокая Гора | - | 20 – 60 (мин. 8, макс. 80)* | 18 – 55 (мин. 11, макс. 68)* | 5 – 25 |
| Верный Услон | - | 5 – 30 | 5 – 35 | 1,5 – 9 |
| Елабуга | - | 15 – 50 (мин. 7, макс. 57)* | 14 – 57 (мин. 8, макс. 130)* | 3 – 14 (мин. 2,5, макс. 35)* |
| Заняск | - | 6 – 35 (мин. 4, макс. 45)* | 7,5 – 32 (мин. 4, макс. 60)* | 1,3 – 16 (макс. 26)* |
| Зеленодольск | Центральная часть города | 28 – 90 (мин. 20, макс. 100)* | 25 – 95 (мин. 20, макс. 115)* | 8 – 20 (мин. 2, макс. 38)* |
| | Районы массовой жилой застройки | 16 – 45 (мин. 10, макс. 70)* | 20 – 45 (макс. 70)* | 6 – 17 (мин. 2, макс. 40)* |
| Кукмор | - | 12 – 38 (мин. 8)* | 17 – 32 (мин. 7, макс. 45)* | 1,3 – 6 (макс. 8)* |
| Ленинское и Пашковский район | - | 14 – 47 (мин. 8, макс. 80)* | 15 – 60 (мин. 3, макс. 90)* | 3 – 15 (макс. 35)* |
| Ленинскорск | - | 15 – 70 (мин. 8, макс. 80)* | 15 – 60 (мин. 12, макс. 125)* | 2,6 – 15 (мин. 1,0, макс. 30)* |
| Мамадыш | - | 5 – 25 (макс. 84)* | 9 – 25 (макс. 35)* | 2 – 7 |
| Мензелинск | - | 7 – 27 | 8 – 28 (макс. 39)* | 2 – 7 (мин. 1,5, макс. 13)* |
| Менделеевск | - | 11 – 45 (мин. 3, макс. 58)* | 11 – 50 (мин. 7, макс. 70)* | 2 – 10 (мин. 1,2, макс. 20)* |

| Наименование населенного пункта | Расположение | Административный, офисное помещение, бизнес-центры | Курсы планировки, планировки областного значения | Промышленно-складские помещения |
|--|---------------------------------|--|--|---------------------------------|
| Набережные Челны | Центральная часть города | 30 – 100 (мин. 14, макс. 130)* | 30 – 110 (мин. 14, макс. 140)* | 12 – 20 (мин. 7)* |
| | Районы массовой жилой застройки | 25 – 60 (мин. 15, макс. 75)* | 19 – 65 (мин. 9, макс. 85)* | 4 – 18 (мин. 2,3, макс. 31)* |
| | Промышленная зона | 15 – 25 (мин. 8, макс. 51)* | 15 – 35 (мин. 8, макс. 54)* | 3 – 26 (мин. 1,0)* |
| Набережные Челны | Центральная часть города | 35 – 80 (мин. 18)* | 30 – 90 (мин. 16, макс. 150)* | 8 – 20 |
| | Районы массовой жилой застройки | 25 – 55 (мин. 13, макс. 76)* | 10 – 50 (мин. 11, макс. 60)* | 7 – 18 (мин. 3,2, макс. 26)* |
| | Промышленная зона | 20 – 30 | 24 – 30 (мин. 13)* | 3 – 13 (мин. 1,0, макс. 20)* |
| Камалия Гослин (Нижнекамский район) | - | 8 – 14 (мин. 1,4)* | 8 – 16 (мин. 4, макс. 40)* | 0,5 – 1,5 (макс. 5)* |
| Нурлат | - | 15 – 30 (мин. 6)* | 15 – 49 (мин. 11, макс. 75)* | 3 – 7 |
| Пестрецы | - | 17 – 30 (мин. 12)* | 23 – 40 (мин. 12, макс. 68)* | 3 – 18 (мин. 1,6, макс. 22)* |
| Богатые Сабы | - | 12* | 20* (макс. 100)* | 1,3 – 6 |
| Телюши | - | 8 – 22 | 18 – 36 (мин. 6, макс. 46)* | 3 – 9 (мин. 1,0, макс. 25)* |
| Чистополь | Центральная часть города | 15 – 42 (мин. 8, макс. 64)* | 15 – 60 (мин. 8, макс. 120)* | 2 – 13 (макс. 21)* |
| | Районы массовой жилой застройки | 10 – 20 (мин. 6)* | 7 – 15 (мин. 5, макс. 20)* | 1,5 – 4 |
| Уруссу | - | 8 – 14 (макс. 43)* | 10 – 20 (мин. 4, макс. 53)* | 1,3 – 7,5 |
| Прочие населенные пункты с развитым рынком | - | 2 – 15 | 2 – 15 | 1,3 – 7 |

* информация по единичным сделкам;
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена

Объект оценки относится к «прочим населенным пунктам с неразвитым рынком», рыночная стоимость за кв.м колеблется от 2 до 15 тыс.руб.

11.2 Ценообразующие факторы.

К факторам, оказывающим влияние на стоимость недвижимости относятся целевое назначения помещения и его разрешенное использование, местоположение, подведенные коммуникации или перспектива их наличия, транспортная доступность, состояние прилегающей территории.

Для получения наиболее вероятной рыночной стоимости необходимо применять меньшее количество корректировок по объектам-аналогам. То есть надо отбирать те аналоги, которые более схожи по ценообразующим факторам с объектом оценки. На рынке достаточное количество объектов-аналогов, схожих по следующим факторам с объектом оценки: качество прав (собственность), условия финансирования (единовременный платеж), условия рынка (предложение на открытом рынке). Трудность возникает при подборе аналогов по местоположению и физическим характеристикам, так как каждый объект уникален по своим физическим характеристикам и местоположению.

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Как правило, чем ближе помещение к центру крупного населенного пункта, тем стоимость его дороже. Это объясняется тем, что потенциальный покупатель или инвестор более заинтересован приобрести помещение ближе к центру в личных целях, в целях перепродажи или сдачи в аренду.

Физические характеристики. При прочих равных условиях помещения с хорошим ремонтом и развитыми коммуникациями предлагаются в аренду по более высоким ценам.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие АНЭИ, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Физически возможные варианты использования.

На дату оценки здание используется по назначению. Варианты использования объекта: административное здание.

Законодательно разрешенное использование

На дату оценки функционирование объекта не нарушало никакие имеющиеся законодательные ограничения. Вариант реконструкции объекта не рассматривается.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов оценки.

В нашем случае объектом оценки является помещения офисного назначения. Снос или реконструкция указанных сооружений, расположенных на земельном участке, не предполагается.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Выводы АНЭИ: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наиболее эффективным

вариантом использования оцениваемого объекта является эксплуатация его в качестве административного здания. Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объектов оценки может отличаться от рекомендуемого.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ.

13.1 Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Экспертом.

Эксперт вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подходы к оценке описаны в федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), и «Оценка недвижимости» (ФСО №7) обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности и оценке недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования 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.

Применяя доходный подход к оценке, Эксперт должен:

а) установить период прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения; по каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения; выбор единиц сравнения должен быть обоснован

Экспертом; Эксперт должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам; оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

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

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.¹

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО № 1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. №297 Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»:

Источник: Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 15

объект оценки;
права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
цель оценки;
предполагаемое использование результатов оценки;
вид стоимости;
дату оценки;
допущения, на которых должна основываться оценка;
иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:

состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Характеристика подходов к оценке недвижимости

Затратный подход

Как уже указывалось, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

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

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

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению) как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.},$$

где:

$C_{ЗП}$ – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

$ЗЗ(ЗВ)$ – затраты на замещение (воспроизводство);

$СИ$ – совокупный износ объекта оценки;

$C_{зем.уч.}$ – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Стоимость объекта оценки, являющегося движимым имуществом (машины, оборудование, установки), в рамках затратного подхода определяется как стоимость затрат на замещение (воспроизводство)² аналогичного (идентичного) объекта с учетом совокупного

2Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2006, стр. 157

износа на дату оценки. В общем виде расчет движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{3П} = 33(ЗВ) - СИ,$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

33(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - \left(1 - \frac{И_{физ.}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{И_{функ.устар}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{И_{экон.устар}}{100}\right),$$

где:

Ифиз. - физический износ (physical deterioration), %;

Ифунк.устар. - функциональное устаревание (functional obsolescence), %;

Иэкон.устар. - экономическое устаревание (economic obsolescence), %.

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.³

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.⁴ Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.⁵ Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся

³Источник: Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 405.

⁴ Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 408.

⁵ Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 411.

экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

Сравнительный подход

Как уже указывалось, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.⁶

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.⁷

Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
 - метод валового рентного мультипликатора;
 - метод общего коэффициента капитализации.
- Метод прямого сравнительного анализа продаж

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.⁸

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы определить некий множитель (например, цену в расчете на единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за имущество, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение.

⁶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 14

⁷ МСО 2005, ОППО, п. 9.2.1.1., стр. 52

⁸Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:⁹

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки (поправки), основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках

⁹ ФСО №7, п. 22.е.

объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

методы, основанные на анализе парных продаж;
экспертные методы расчета и внесения поправок;
статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок)

Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Ц_{об} = ПВД_о \times ВРМ_а = ПВД_о \times \left[\sum_1^m (Ц_{ia} \div ПВД_{ia}) \right] \div m,$$

где:

Ц_{об} – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

ПВД_о – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;

ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;

Ц_{ia} – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

ПВД_{ia} – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

ВРМ не корректируют на удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

Производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости.

Определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене:

$$K_{\text{кап}} = \left(\sum_{i=1}^m (\text{ЧОД}_{ia} \div \text{Ц}_{ia}) \right) \div m ,$$

где:

K_{кап} – общий коэффициент капитализации;

ЧОД_{ia} – чистый операционный доход i-го сопоставимого аналога;

Ц_{ia} – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

- Определяется вероятная цена продажи объекта оценки по формуле:

$$\text{Ц}_{\text{об}} = \text{ЧОД}_o \times K_{\text{кап}} = \text{ЧОД}_o \times \left(\sum_{i=1}^m (\text{ЧОД}_{ia} \div \text{Ц}_{ia}) \right) \div m ,$$

где:

ЧОД_o – чистый операционный доход от оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода для оценки движимого имущества могут использоваться следующие методы:¹⁰

метод прямого сравнения с аналогичным объектом (сравнение с близким практически идентичным объектом, сравнение с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия);

метод направленных качественных корректировок;

метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

Доходный подход

Как уже указывалось, доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

¹⁰ Методы оценки движимого имущества описаны: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М.А.Федотовой. -М: Финансы и статистика, 2006, стр. 122, 140, 146

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется в методе прямой капитализации, методе дисконтирования денежных потоков или методе капитализации по расчетным моделям¹¹.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.¹²

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.¹³

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.¹⁴

Используемые методы при оценке земельного участка.

Рыночные методы предназначены для определения рыночной стоимости земельных участков, находящихся на территории городских и сельских поселений, отнесенных в соответствии с Земельным кодексом РФ к категории земель поселений (далее земельные участки) в случае, если покупателями являются физические или юридические лица. В рамках трех подходов оценки (затратный, сравнительный и доходный) существуют следующие методы оценки земельных участков:

Таблица 13.1

| п/п | Название | Область применения | Теоретическая основа |
|-----|-------------------------------------|---|---|
| | Метод остатка для земли | Универсальный метод для застроенных участков, по которым есть информация о доходах от объекта в целом (участок с улучшениями на нем). | Доход от объекта (участок с улучшениями) равен сумме дохода от улучшений и дохода от непосредственно земельного участка. |
| | Метод предполагаемого использования | Для незастроенных участков больших площадей, разбиваемых на отдельные земельные наделы под будущую застройку. | Дисконтирование чистых доходов от продажи застроенных в будущем земельных наделов. |
| | Метод сравнения продаж | Универсальный метод при наличии информации о совершенных сделках с участками, схожими с объектом оценки. | Внесение поправок (на различия по месту расположения, окружению, рельефу, конфигурации и др. отличий) в цены сопоставимых объектов. |

11 ФСО №7, п 23.б

12 ФСО №7, п 23.в

13 ФСО №7, п 23.г

14 ФСО №7, п 23.д

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Метод распределения | Участки застроены относительно новыми однотипными объектами с несущественными различиями в местоположении, конфигурации и наличии коммуникаций. | Сложившееся соотношение между стоимостью земельного участка с улучшениями и стоимостью улучшений на нем. |
| Метод выделения | Застроенные участки, в которых стоимость улучшений в общей стоимости объекта небольшая и легко рассчитывается. | Вычитание из цены продажи сопоставимого с объектом оценки земельного участка стоимости улучшений на оцениваемом объекте. |
| Метод капитализации земельной ренты | Универсальный метод для застроенных и незастроенных земельных участков, по которым имеются сведения о величине арендной платы. | Доходы в виде арендной платы (по рыночным ставкам) пропорциональны стоимости участка, т.е. стоимость участка равна частному от деления чистого операционного дохода от аренды участка на коэффициент капитализации. |

Источник: анализ Исполнителя

Метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется в рамках Подхода сравнимых продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и/или сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- 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.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения.

Метод выделения применяется в рамках Подхода сравнимых продаж.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и/или элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является 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.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения.

Метод распределения применяется в рамках Подхода сравнимых продаж.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется в рамках Доходного подхода. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод предполагаемого использования.

Метод применяется в рамках Доходного подхода. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим максимальный доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод остатка.

Метод применяется в рамках Доходного подхода. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым 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).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Экспертом.

Проведенный анализ позволил Исполнителю выделить основные условия применения каждого из подходов.

Затратный подход

Применение затратного подхода при определении рыночной стоимости возможно при следующих условиях:

оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта;

объект оценки является объектом специального назначения;

возможность определения стоимости строительства оцениваемого объекта;

возможность определения устаревания оцениваемого объекта.

В этом случае речь идет об определении стоимости при текущем использовании, стоимости «в использовании».¹⁵

Стоимость в использовании (value in use) – это стоимость конкретного имущества, при конкретном использовании, для конкретного пользователя (собственника) и поэтому не связанная с рынком. Этот тип стоимости основывается на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия (производственного процесса, технологической линии), частью которого оно является безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи.

Сравнительный подход

Применение сравнительного подхода при определении рыночной стоимости возможно при наличии информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам).

В этом случае речь идет об определении рыночной стоимости «в обмене».¹⁶

Стоимость в обмене (value in exchange) – это стоимость, признанная рынком, на котором предположительно (или гипотетически) имеет место обмен собственности на актив. Стоимость (в денежном выражении) имущества, которое обменивается на другой актив или активы. Деньги в таком случае являются мерилем, с помощью которого можно оценить сравнительную стоимость каждого из обмениваемых имуществ.

Примечание. Методы для определения стоимости в использовании и в обмене (оборудования в частности) практически одинаковы, различие состоит в учете дополнительных факторов, таких, как затраты на монтажные работы, пусконаладку, демонтаж и предпродажную подготовку.

Доходный подход

¹⁵Источник: "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, "Финансы и статистика", 2008 г., стр. 88.

¹⁶Источник: Глоссарии терминов МСО 2007, стр. 384.

Доходный подход является одним из основных подходов, используемых для оценки объектов недвижимости, бизнеса, имущественных комплексов действующих предприятий и других доходоприносящих активов.

Эксперт вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Обоснование выбора подходов и методов оценки

Выбор подходов и методов при оценке недвижимого имущества

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Экспертом.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Эксперт учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Вывод:

При оценке недвижимого имущества Оценщиком было принято решение использовать сравнительный подход, как максимально учитывающий назначение оцениваемого имущества, его текущее состояние и наличие предложений на вторичном рынке.

Доходный подход в рамках данной оценки не применялся, так как прогнозы на дату оценки не объективны, в связи со сложившейся политической и экономической ситуацией в стране, и изменения ставок носят спекулятивный и временный характер.

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

14.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка

Стоимость земельного участка в рамках настоящего отчета определялась методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Данный метод применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на свободном рынке. Данный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Используя рыночную информацию о ценах, уплаченных за сопоставимые объекты, отражается рыночная стоимость оцениваемых объектов или их группы.

Теоретической основой подхода является следующее положение: стоимость объектов оценки определяется путем внесения в цены сопоставимых объектов поправок по элементам и единицам сравнения. Причем, если сопоставимый объект имеет лучшие показатели, чем объект оценки, то поправка будет иметь отрицательный знак и наоборот.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.

14.1.1 Выбор района с развитым рынком

Рынок недвижимости Республики Татарстан умеренно развивается по всем сегментам – жилая, коммерческая. Рынок земли развивается в достаточной степени, на рынке присутствуют предложения на продажу земельных участков коммерческого назначения. В дальнейших расчетах возможно использование информации по Республике Татарстан, где имеются предложения по продаже земельных участков под коммерческую деятельность.

14.1.2 Выбор объектов аналогов.

При применении метода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти выставленные на дату оценки предложения по продаже земельных участков. В результате исследования были выявлены объекты, потенциально являющиеся аналогами для оцениваемого. Однако, их количество невелико. Для целей настоящей оценки было принято решение в пользу качества оценки и, в связи с ограниченностью выборки, Исполнителем было принято решение использовать небольшое количество аналогов, но максимально соответствующих оцениваемым объектам.

Описание объектов-аналогов для земельного участка представлено в следующей таблице:

Таблица 14.1 Описание подобранных объектов-аналогов по элементам сравнения для расчета стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Вид объекта недвижимости | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Передаваемые имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|--|---|---|---|
| Условия продажи | - | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Дата предложения | Май 2022 | Апрель 2022 | Март 2022 | Май 2022 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | под административное здание | ИЖС (возможен перевод в коммерческое назначение) | коммерческого назначения | коммерческого назначения |
| Местоположение | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6 | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, с.Большое Афанасово | Республика Татарстан, Тетюши, ул. Школьная 20 | Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, Каргалинское сельское поселение, с Каргали, ул. Нариманова |
| Наличие коммуникаций | рядом | рядом | рядом | рядом |
| Площадь, кв. м | 981 | 1 200 | 4 300 | 520 |
| Наличие зданий и сооружений | нет | есть | нет | нет |
| Форма участка (отношение ширины к длине) | ровная | ровная | ровная | ровная |
| Цена предложения за объект, руб. | - | 790 000 | 3 000 000 | 390 000 |
| Цена предложения за 1 кв. м объекта, руб. | - | 658 | 698 | 750 |
| Источник информации | - | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nizhnekamsk-2783714511 | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/230537522/ | https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_520_kv_m_ploschadyu_52_sotok_tatarstan_chistopolskiy_municipalnoe_obrazovanie_gorod_chistopol_chistopol_6862090198/ |

Источник: анализ Исполнителя

Копии страниц сайтов предоставлены в приложении к данному отчету.

14.1.3 Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

14.1.4 Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м.

14.1.5 Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность внесения корректировок:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Местоположение;
- Физические характеристики;
- Экономические характеристики;
- Вид использования и (или) зонирование и т.д.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в %, так и в денежных суммах.

14.1.6 Описание вносимых поправок

Условия продажи. Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

Корректировка на результаты возможного торга. На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание. Рынок земельных участков имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры, иногда приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка применялась на основании справочника Лейфера Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», Том 2. Корректировка на торг принята из неактивного рынка, так как правило земельные участки, расположенные в небольших сельских поселениях, пользуются минимальным спросом и имеют неразвитый рынок. Корректировка составила -17,2%.

Рис14.1 Скидки на торг

Таблица 117

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 19,9% | 16,7% | 23,1% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 17,2% | 13,8% | 20,7% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 24,1% | 21,3% | 27,0% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 19,2% | 15,2% | 23,2% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 16,6% | 13,0% | 20,1% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 21,0% | 19,0% | 22,9% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 19,1% | 16,1% | 22,2% |

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости»

Дата предложения. Данные о предложениях на продажу объектов аналогов взяты на дату оценки. Объявление и рыночная стоимость считается актуальной сроком 6 мес. Корректировка на дату предложения не производилась.

Корректировка на разрешенное использование. Объект оценки имеет вид разрешенного использования- под административное (офисное) здание. Объекты аналоги №2 и №3 коммерческого назначения, объект аналог № 1 имеет назначение ИЖС с перспективой перевода в коммерческое (информация получена по телефону у продавца). Таким образом, к объекту аналогу № 1 необходимо применить корректировку на разрешенное использование.

Корректировка применялась на основании справочника Лейфера Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки», Том 2.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 70

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------|---------|------------------------------|
| | | под офисно-торговую застройку | под ИЖС | под МЖС | под индустриальную застройку |
| объект оценки | под офисно-торговую застройку | 1,00 | 1,50 | 1,04 | 1,53 |
| | под ИЖС | 0,67 | 1,00 | 0,69 | 1,02 |
| | под МЖС | 0,96 | 1,45 | 1,00 | 1,47 |
| | под индустриальную застройку | 0,66 | 0,98 | 0,68 | 1,00 |

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020», том2, табл.70, стр. 168

Корректировка для объекта аналога № 1 составит: $1,50/1-1 = 50\%$ - повышающая.

Корректировка на передаваемые имущественные права ограничения (обременения) этих прав

В зависимости от вида права собственности на земельные участки, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды». Корректировка не применялась.

Условия финансовых расчетов

У Исполнителя нет информации о вариантах финансовых расчетов. Предполагается, что все предложения по сделкам будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи и не обременены чем-либо. Корректировка по данному элементу не применялась.

Корректировка на наличие коммуникации.

Для целей настоящей оценки определялась стоимость земельного участка как незастроенного, без учета улучшений и коммуникаций.

Корректировка на местоположение

Поправка на месторасположение учитывает престижность района расположения объекта недвижимости, а так же ближайшее окружение и другие особенности.

Объект оценки расположен в с.Шингальчи Нижнекамского района РТ. Объект аналог №1 в с.Большое Афанасово Нижнекамского района РТ, объект аналог №2 в г.Тетюши, объект аналог №3- с.Каргали Чистопольского района РТ.

Корректировка применялась на основании справочника Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки».

Рис14.2 Корректировка на местоположение

| Прочие населенные пункты | 0,70 | 0,70 | 0,70 |
|---|------|------|------|
| Под офисно-торговую застройку | | | |
| Областной центр | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0.81 | 0.79 | 0.82 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0.72 | 0.70 | 0.74 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0.61 | 0.59 | 0.64 |
| Прочие населенные пункты | 0.50 | 0.47 | 0.53 |
| Под жилищно-застройку | | | |

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020»

Объект оценки и объект аналог №3 можно отнести «прочие населенные пункты»- небольшие сельские поселения (численностью до 3000 чел). Объект аналог №2 относится к «райцентрам сельскохозяйственных районов» Корректировка к объекту аналогу №2 составляет $0,5/0,61-1=-18\%$. Объект аналог № 1 расположен в непосредственной близости к г. Нижнекамск и по факту является пригородной зоной, его можно отнести к «населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра», для него значение корректировки составит: $0,50/0,81-1 = -38\%$.

Корректировка на общую площадь земельного участка.

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м, и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Поскольку объекты аналоги существенно отличаются от объекта оценки, необходимо применить корректировку.

Корректировка применялась на основании СтатРиэлт на 01.01.2022г.

Рисунок 14.3 Поправка на площадь

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением: | R ² коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|---|---|------------------------|---|
| более 1 млн. человек | 0,701 | -0,14 | $K s = (So/Sa)^{-0,14}$ |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек | 0,616 | -0,16 | $K s = (So/Sa)^{-0,16}$ |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек | 0,612 | -0,18 | $K s = (So/Sa)^{-0,18}$ |
| поселения до 50 тыс. человек | 0,550 | -0,23 | $K s = (So/Sa)^{-0,23}$ |
| Категория земельного участка | R ² - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s) |
| Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 0,655 | -0,26 | $K s = (So/Sa)^{-0,26}$ |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 0,604 | -0,30 | $K s = (So/Sa)^{-0,30}$ |

Источник: <https://statrielt.ru/>

Корректировка для аналога №1 составила $(981/1200)^{-0,23}=4,7\%$,

Корректировка для аналога №2 составила $(981/4300)^{-0,23}=40,5\%$,

Корректировка для аналога №3 составила $(981/520)^{-0,23}=-13,6\%$

Корректировка на наличие ветхих строений на участке

Данная корректировка применяется при наличии ветхих строений на земельном участке. Согласно объявления о продаже, объект аналог №1 имеет на участке ветхое сооружение бани, к нему необходимо применить корректировку.

Корректировка применялась на основании Справочника СтатРиэлт на 01.01.2022г.

Рисунок 14.4 Поправка на снос ветхих строений

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельный участок для строительства | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный) | | | 1,00 |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц | 0,80 | 1,02 | 0,92 |

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать

Источник: <https://statrielt.ru/>

Оценщик посчитал необходимым применить только 50% корректировки, так как на участке не ветхое здание дома, а ветхое строение бани, т.е. дерево и небольшая площадь.

Корректировка составила $0,96/1-1=-4\%$.

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
средневзвешенную величину стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

Таблица 14.2 Расчет рыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 16:30:110702:32

| № п/п | Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------|---|---|---|--|---|
| 1 | Цена предложения за объект, руб. | - | 790 000 | 3 000 000 | 390 000 |
| 2 | Корректировка на результаты возможного торга (%) | - | -17,2% | -17,2% | -17,2% |
| | Цена после корректировки, руб. | - | 654 120 | 2 484 000 | 322 920 |
| 3 | Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| | Корректировка на категорию земель | - | 0% | 0% | 0% |
| | Цена после корректировки, руб. | - | 654 120 | 2 484 000 | 322 920 |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 545 | 578 | 621 |
| 4 | Передаваемые имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| | Корректировка на передаваемые имущественные права (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 545 | 578 | 621 |
| 5 | Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| | Корректировка на условия продажи (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 545 | 578 | 621 |
| 6 | Дата предложения | Май 2022 | Апрель 2022 | Март 2022 | Май 2022 |
| | Корректировка на время продажи/предложения (%) | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 545 | 578 | 621 |
| 7 | Разрешенное использование | под административное здание | ИЖС (возможен перевод в коммерческое назначение) | коммерческого назначения | коммерческого назначения |
| | Корректировка на красную линию (%) | - | 50,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 818 | 578 | 621 |
| 8 | Наличие коммуникаций | рядом | рядом | рядом | рядом |
| | Корректировка на коммуникации (%) | - | 0% | 0% | 0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 818 | 578 | 621 |
| 9 | Местоположение | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, с.Шингалчи, ул.Школьная д.6 | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, с.Большое Афанасово | Республика Татарстан, Тегюши, Школьная ул., 20 | Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, Каргалинское сельское поселение, с Каргали, ул. Нариманова |
| | Корректировка на местоположение (%) | - | -38,0% | -18,0% | 0,0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 507 | 474 | 621 |
| 10 | Форма участка | ровная | ровная | ровная | ровная |
| | Корректировка на форму участка (%) | - | 0% | 0% | 0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 507 | 474 | 621 |

| № п/п | Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|--|--------------------|-----------|-----------|----------------|
| | руб./кв. м | | | | |
| 11 | Площадь, кв. м | 981,0 | 1 200,0 | 4 300,0 | 520,0 |
| | Корректировка на общую площадь (%) | - | 4,7% | 40,5% | -13,6% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 531 | 665 | 537 |
| 12 | Наличие ветхих зданий и сооружений | нет | есть | нет | нет |
| | Корректировка на наличие ветхих зданий и сооружений (%) | - | -4,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 510 | 665 | 537 |
| 13 | Показатель совокупной корректировки | | 114% | 76% | 31% |
| | Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) | 5,45 | 0,88 | 1,32 | 3,25 |
| | Удельный вес объекта аналога | 1,00 | 0,16 | 0,24 | 0,60 |
| | Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия | | 447,37 | 878,56 | 1 743,30 |
| | Средневзвешенная величина стоимости, руб./кв. м | | 563 | | |
| Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. | | | | | 563 |
| Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м | | | | | 981,0 |
| Стоимость права собственности на земельный участок, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, руб. | | | | | 552 000 |

Источник: расчет Исполнителя

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер 16:30:110702:32, общей площадью 981кв.м, составляет: **552 000 (Пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей**

14.2 Расчет рыночной стоимости недвижимости в рамках сравнительного подхода

При применении метода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти предложения коммерческой недвижимости. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, в результате которого были найдены аналоги.

Таблица 14.3 Сведения об аналогах и оцениваемом объекте

| Характеристики объектов сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|--|---|--|---|
| Вид объекта недвижимости | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость | Коммерческая недвижимость |
| Передаваемые имущественные права | | Собственность | Собственность | Собственность |
| Условия продажи | - | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Тип объекта недвижимости | административное здание | офисно-торговое здание | офисно-торговое здание | офисно-торговое здание |
| Местоположение | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6 | Республика Татарстан, Нижнекамский район, Каенлы, ул. Ленина, 42А | Республика Татарстан, Кукморский р-н, муниципальное образование Город Кукмор, Кукмор, ул. Г. Ибрагимова, 12А | Республика Татарстан, Тетюшский р-н, муниципальное образование Город Тетюши, Тетюши, ул. 50 лет Октября |
| Источник данных | | Предложение | Предложение | Предложение |
| Транспортная доступность | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |

| Характеристики объектов сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|---|
| Состояние здания | неудовлетворительное/требуется капитальный ремонт | хорошее | хорошее | хорошее |
| Общая площадь зданий, кв. м | 148,80 | 174,00 | 170,00 | 173,00 |
| Площадь земельного участка, кв. м | 0 | 600,0 | 1 136,0 | 350,0 |
| Выход на красную линию | есть | есть | нет | есть |
| Материал стен | капитальное | капитальное | капитальное | капитальное |
| Состояние отделки | стандарт | стандарт | без отделки | стандарт |
| Период предложения/ дата оценки | Май 2022 | Апрель 2022 | Апрель 2022 | Апрель 2022 |
| Стоимость предложения, с учетом НДС, руб. | - | 3 250 000 | 3 000 000 | 4 000 000 |
| Источник информации | Данные Заказчика | https://tatarstan.afy.ru/nizhnepkamskiy-rayon-kaenly/kupit-torgovoe-pomeschenie/80000888080 | https://www.avito.ru/kukmor/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170_m_2191201356 | https://www.avito.ru/tetyushi/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_173_m_2394948889 |

Источник: Анализ Оценщика

Метод последовательных корректировок основывается на сравнении рассматриваемого объекта с объектами-аналогами по каждому из ценообразующих факторов и проведении корректировок объектов-аналогов, которые могли бы привести стоимость продажи к значению, соответствующему свойствам рассматриваемого недвижимого имущества.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Выбор единицы сравнения.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю. В качестве единицы сравнения была выбрана цена за 1 кв. м.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов аналогов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность внесения корректировок:

Переданные права собственности на недвижимость;

Условия финансирования;

Условия продажи;

Дата совершения сделки;

Местоположение;

Физические характеристики;

Экономические характеристики;

Отклонения от целевого использования и т.д.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах.

Описание вносимых поправок.

При расчете рыночной стоимости 1 кв. м общей площади объекта оценки стоимости объектов сравнения корректировались следующими поправками:

Права собственности на недвижимость. Поправка на юридические права на объект оценки не применялась, поскольку на данном этапе расчетов необходимо определить рыночную стоимость, как для собственника.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. У Оценщика нет информации о вариантах финансовых расчетов. Предполагается, что все предложения по сделкам будут производиться путем расчета покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи и не обременены чем-либо. Корректировка по данному элементу не применялась.

Условия продажи. Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

Поправка на торг

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на торг.

Корректировка применялась на основании данных справочника Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость. Корректировка на торг принята из неактивного рынка, так как недвижимость, расположенная в небольших сельских поселениях, пользуются минимальным спросом и имеет неразвитый рынок. Корректировка составила -16,8%

Рис14.5 Скидки на торг

Таблица 111

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|------------------|----------------------|-------|
| | Среднее | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 14,4% | 10,5% | 18,3% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 16,8% | 12,2% | 21,3% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 14,7% | 10,6% | 18,8% |
| 4. Стрит-ритейл | 15,2% | 10,8% | 19,6% |
| 5. Объекты свободного назначения | 16,7% | 12,3% | 21,1% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 19,6% | 14,9% | 24,2% |

Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости»

Дата предложения. Данные о предложениях на продажу объектов аналогов взяты на дату оценки, корректировка не вводилась.

Корректировка на разрешенное использование. Разрешенное использование объекта оценки и объектов аналогов совпадает. Исполнитель принял решение не рассчитывать поправку на разрешенное использование.

Поправка на местоположение

Поправка на месторасположение учитывает престижность района расположения объекта недвижимости, а так же ближайшее окружение и другие особенности.

Объект оценки расположен в с.Шингальчи Нижнекамского района РТ. Объект аналог №1 в с.Каенлы Нижнекамского района РТ, объект аналог №2 в г.Кукмор, объект аналог №3-г.Тетюши.

Корректировка применялась на основании данных справочника Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость», численность до 500 тыс. человек.

Рис14.6 Корректировка на местоположение

Таблица 6

| Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,80 | 0,74 | 0,85 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,72 | 0,67 | 0,77 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,60 | 0,55 | 0,66 |
| Прочие населенные пункты | 0,48 | 0,40 | 0,55 |
| Удельная арендная ставка | | | |

Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020»

Объект оценки и объект аналог №1 можно отнести к статусу «прочие населенные пункты»- небольшие сельские поселения (численностью до 1500 чел). Объекты аналоги №2 и №3 относятся к «райцентрам сельскохозяйственных районов» Корректировка к объектам аналогам №2 и №3 составляет $0,48/0,60-1=-20\%$.

Поправка на общую площадь объекта

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м, и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

Поскольку объекты аналоги существенно отличаются от объекта оценки, необходимо применить корректировку. Корректировка применялась на основании данных Справочника СтатРиэлт на 01.01.2022г.

Рисунок 14.7 Поправка на площадь

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

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

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

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

| назначение | К торм (n) | R ² коэффициент детерминации |
|---|------------|---|
| Общественные здания и помещения | - 0,15 | 0,683 |
| Промышленные и складские здания и помещения | - 0,22 | 0,557 |

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

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Источник: <https://statrielt.ru/>

Корректировка для аналога №1 составила $(148,8/174)^{-0,15}=2,4\%$,

Корректировка для аналога №2 составила $(148,8/170)^{-0,15}=2\%$,

Корректировка для аналога №3 составила $(148,8/173)^{-0,15}=2,3\%$,

Корректировка на материал стен. Учитывает снижение стоимости объекта в зависимости от материала стен (кирпич, панель, металл и т.д.). Объект оценки представляет собой здание капитального строения (кирпич), как и объекты аналоги. Корректировка не применялась.

Корректировка на физическое состояние здания

Критерием оценки физического состояния здания и его конструктивных элементов является физический износ. На основании осмотра, года постройки (1993 года постройки), класса конструктивных систем, физическое состояние оцениваемого здания можно характеризовать, как «неудовлетворительное», требующее ремонта, в частности нужен ремонт коммуникаций, а так же частично стен.

Объекты аналоги визуально (по данным продавцов данной недвижимости), лучше объекта оценки по физическому состоянию и не требуют ремонта коммуникаций и отделочных работ. Физическое состояние объектов аналогов можно характеризовать как «хорошее».

Корректировка применялась на основании данных справочника Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость»

Рисунок 14.8 Поправка на физическое состояние

Таблица 88

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | |
|-------------------------------|----------|---------|--------|----------|
| | | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки | хорошее | 1,00 | 1,22 | 1,69 |
| | удовл. | 0,82 | 1,00 | 1,39 |
| | неудовл. | 0,59 | 0,72 | 1,00 |

Источник: Источник: Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020»

Корректировка составила для всех объектов-аналогов $0,59/1-1=-41\%$

Корректировка на выход на красную линию

Как правило, коммерческие здания расположенные на первой линии автодорог,

характеризующихся высоким транспортным потоком, удобством заезда, стоят дороже аналогичных участков, расположенных внутриквартально.

Объект оценки и объекты аналоги №1,3 расположены на первой линии автодороги, объект аналог №2-внутриквартально.

Корректировка применялась на основании данных Справочника СтатРиэлт на 01.01.2022г.

Рис14.9 Корректировка на выход на красную линию

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиэлт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Объекты по назначению | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------|---|----------------|-----------------|------------------|
| А. Продажи: | | | | |
| 1 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,69 | 0,86 | 0,78 |
| 2 | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,79 | 0,88 | 0,84 |
| 3 | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,91 | 0,97 | 0,94 |
| Б. Аренды: | | | | |
| 4 | Торговых помещений и зданий с земельным участком | 0,77 | 0,86 | 0,82 |
| 5 | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком | 0,80 | 0,91 | 0,86 |
| 6 | Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком | 0,90 | 0,99 | 0,95 |

Источник: <https://statrielt.ru/>

Корректировка для объекта аналога №2 составила $1/0,84-1=19\%$.

Корректировка на уровень отделки

Объект оценки имеет стандартный средний ремонт. Объекты аналоги №1,3-аналогично. Объект аналог №2, согласно объявления о продаже, без отделки.

Корректировка применялась на основании справочника Лейфер Л.А., «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость».

Рисунок 14.10 Поправка на состояние отделки

Таблица 93

| цены офисно-торговых объектов | | аналог | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|
| | | требуется капитальный ремонт | требуется косметического ремонта | среднее состояние | отделка "люкс" |
| объект оценки | требуется капитального ремонта | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 0,65 |
| | требуется косметического ремонта | 1,06 | 1,00 | 0,85 | 0,69 |
| | среднее состояние | 1,25 | 1,18 | 1,00 | 0,81 |
| | отделка "люкс" | 1,54 | 1,46 | 1,23 | 1,00 |

Источник: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., "Справочник оценщика недвижимости", Нижний Новгород, 2020г.

Корректировка составила: $1,18/1-1=18\%$

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенную величину стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Расчет рыночной стоимости административного здания в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

Таблица 14.4 Расчет рыночной стоимости здания, кадастровый номер 16:30:110702:158

| № п/п | Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------|--|--|---|--|---|
| 1 | Стоимость предложения, с учетом НДС, руб. | | 3 250 000 | 3 000 000 | 4 000 000 |
| | Корректировка на результаты возможного торга (%) | | -16,8% | -16,8% | -16,8% |
| | Цена предложения за 1 кв. м объекта, с учетом НДС, руб./кв. м | | 2 704 000 | 2 496 000 | 3 328 000 |
| 2 | Площадь земельного участка, кв. м | 0 | 600 | 1 136 | 350 |
| | Общая площадь зданий, кв. м | 149 | 174 | 170 | 173 |
| | Соотношение площадей земельного участка и зданий объекта | 0,000000 | 3,448276 | 6,682353 | 2,023121 |
| | Предполагаемая площадь земельного участка, кв. м | | 0 | 0 | 0 |
| | Недостающая (излишняя) площадь земельного участка, кв. м | | 600 | 1 136 | 350 |
| | Стоимость недостающего земельного участка, руб. | | 337 800 | 639 568 | 197 050 |
| | Стоимость предложения с учетом недостающего земельного участка, руб. | | 2 366 200 | 1 856 432 | 3 130 950 |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 13 599 | 10 920 | 18 098 |
| 3 | Местоположение | Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6 | Республика Татарстан, Нижнекамский район, Каенлы, ул. Ленина, 42А | Республика Татарстан, Кукморский р-н, муниципальное образование Город Кукмор, Кукмор, ул. Г. Ибрагимова, 12А | Республика Татарстан, Тетюшский р-н, муниципальное образование Город Тетюши, Тетюши, ул. 50 лет Октября |
| | Корректировка на местоположение (%) | | 0,0% | -20,0% | -20,0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | | 13 599 | 8 736 | 14 478 |
| 5 | Цена после корректировки, руб./кв. м | | 13 599 | 8 736 | 14 478 |
| 6 | Общая площадь зданий, кв. м | 148,8 | 174,0 | 170,0 | 173,0 |
| | Корректировка на общую площадь, руб. | - | 2,4% | 2,0% | 2,3% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | - | 13 922 | 8 912 | 14 809 |
| 7 | Назначение объекта | административное здание | коммерческого назначения | свободного назначения | офисно-торговое здание |
| | Корректировка на функциональное назначение(%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | | 13 922 | 8 912 | 14 809 |
| 8 | Материал стен | капитальное | капитальное | капитальное | капитальное |
| | Корректировка на материал стен (%) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | | 13 922 | 8 912 | 14 809 |
| 9 | Состояние отделки | стандарт | стандарт | без отделки | стандарт |
| | Корректировка наотделку (%) | | 0,0% | 18,0% | 0,0% |
| | Цена после корректировки, | | 13 922 | 10 517 | 14 809 |

| № п/п | Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|--|---|-----------|-----------|------------------|
| | руб./кв. м | | | | |
| 10 | Выход на красную линию | есть | есть | нет | есть |
| | Корректировка на красную линию (%) | | 0,0% | 19,0% | 0,0% |
| | Цена после корректировки, руб./кв. м | | 13 922 | 12 520 | 14 809 |
| 11 | Физическое состояние | неудовлетворительное/требуется капитальный ремонт | хорошее | хорошее | хорошее |
| | Корректировка на физическое состояние, (руб./кв.м) | | -41% | -41% | -41% |
| | Площадь неотапливаемых помещений, кв. м | | 8 214 | 7 387 | 8 738 |
| 12 | Показатель совокупной корректировки | | 72,67% | 142,49% | 86,01% |
| | Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) | 3,24 | 1,38 | 0,70 | 1,16 |
| | Удельный вес объекта аналога | 1,00 | 0,42 | 0,22 | 0,36 |
| | Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия | | 11 303 | 5 184 | 10 159 |
| 13 | Средневзвешенная величина стоимости с учетом НДС, руб./кв. м | 8 223 | | | |
| Стоимость 1 кв. м объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб. | | | | | 8 223 |
| Общая площадь здания (помещения), кв. м | | | | | 148,8 |
| Стоимость имущества, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб., в т.ч.: | | | | | 1 224 000 |

Источник: анализ и расчеты Исполнителя

Таким образом, рыночная стоимость здания (без учета стоимости земельного участка), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составила (округленно):

1 224 000 (Один миллион двести двадцать четыре тысячи) рублей

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Поскольку в своих расчетах Оценщик использовал только один подход- сравнительный, то ему присвоен вес 1.

Таблица 15.1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| № п/п | Показатель | Административное здание (исполком Шингальчинского поселения), назначение: нежилое, 1-этажный, кадастровый номер 16:30:110702:158, общей площадью 148,8 кв.м | Земельный участок, кадастровый номер 16:30:110702:32, общей площадью 981 кв.м |
|-------|--|---|---|
| 1 | Стоимость имущества, полученная затратным подходом, с учетом НДС, руб. | Не применялся | Не применялся |
| 1.1 | Удельный вес затратного подхода | 0% | 0% |
| 2 | Стоимость имущества, полученная доходным подходом, с НДС, руб. | Не применялся | Не применялся |
| 2.1 | Удельный вес доходного подхода | 0% | 0% |
| 3 | Стоимость имущества, полученная сравнительным подходом, с НДС, руб. | 1 224 000 | 552 000 |
| 3.1 | Удельный вес сравнительного подхода | 100% | 100% |
| 4 | Рыночная стоимость объекта оценки, с НДС | 1 224 000 | 552 000 |

Источник: расчет Оценщика

На основании представленной и проанализированной информации, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату оценки с учетом разумного округления:

1 776 000 (Один миллион семьсот семьдесят шесть тысяч) рублей

16.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость имущества: административного здания (исполком Шингальчинского поселения), общей площадью 148,8 кв.м, расположенного на земельном участке, общей площадью 981 кв.м, находящегося по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский район, с.Шингальчи, ул.Школьная д.6, с учетом разумного округления по состоянию на дату оценки, составляет:

1 776 000 (Один миллион семьсот семьдесят шесть тысяч) рублей, НДС, где:

| Наименование | Рыночная стоимость с НДС, руб. | Рыночная стоимость без НДС, руб. |
|---|--------------------------------|----------------------------------|
| Административное здание (исполком Шингальчинского поселения), назначение: нежилое, 1-этажный, кадастровый номер 16:30:110702:158, общей площадью 148,8 кв.м | 1 224 000 | 1 020 000 |
| Земельный участок, кадастровый номер 16:30:110702:32, общей площадью 981 кв.м | 552 000 | 552 000 |

Оценщик:

Директор:



Н.В.Вахитова

Н.В.Вахитова

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

26.05.2017 г.

№ 658

**Вахитова
Наталья Валерьевна**

Включен(а) в реестр членов от 03.05.2012 г.
Реестровый номер 658

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 26.04.2012 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001336

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
Comfest

На основании

лицензии на право образовательной деятельности
№ 549-ФЗ от 08.08.2012 г. от 21.12.2010
Министерства образования и науки Республики Татарстан

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2/4-ПМ-12

УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР
Comfest

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом выдан Вахитовой Наталье
(фамилия, имя, отчество)
Валерьевне

в том, что он(а) с «9» марта 2012 г. по «24» января 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в Частном Образовательном
учреждении дополнительного образования и профессиональной подготовки
«Комфест» по программе ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКИ
В ОБЛАСТИ БУХГАЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ОБЛАСТИ
СТРАХОВАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)

Аттестационная комиссия решением от «24» января 2012 г.

уонотверждает право (соответствие квалификации) Вахитовой

Наталии Валерьевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере бухгалтерской

деятельности



Председатель
аттестационной комиссии

Директор ЧОУ
ДОУПП «Комфест»

Александров Д.В.

Каримов Д.И.

Города Казань, Год 2012

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 021845-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

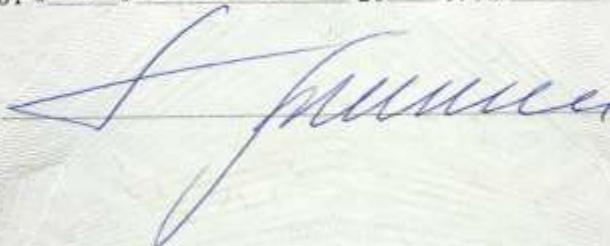
выдан

Вахитовой Наталье Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

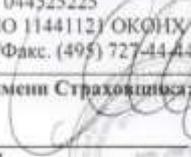
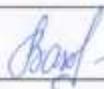
**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001384
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

| | | |
|---|---|---|
| Страхователь | Вахитова Наталья Валерьевна | |
| Объект страхования: | имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. | |
| Страховой случай: | (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда). | |
| Застрахованная деятельность): | оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | |
| Страховая сумма: | 300 000,00 (Триста тысяч) рублей | |
| Страховая премия и порядок ее уплаты: | 600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей): | |
| | Период страхования | Страховая премия за период страхования |
| Первый взнос | с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года | 200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно) |
| Второй взнос | с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года | 200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно) |
| Третий взнос | с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года | 200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно) |
| Срок действия Полиса: | с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г. | |
| <p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p> | | |
| Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК». | | |
| Особые условия страхования: | | |
| 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.л. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. | | |

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

| СТРАХОВЩИК: | СТРАХОВАТЕЛЬ: |
|--|---|
| <p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44</p> | <p>Вахитова Наталья Валерьевна Дата рождения: 18.12.1976 Место рождения: г. Набережные Челны Республики Татарстан Паспорт: 9213 606474 выдан Отделом УФМС России по Республике Татарстан в Приволжском районе г. Казани. 11.09.2013 код подразделения: 160-008 Адрес регистрации: 420000, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Карбышева, д.58А, кв.83</p> |
| <p>От имени Страховщика:</p> <p> А.И. Мочалова</p> <p>М. П.</p> | <p> Н.В. Вахитова</p> |

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка 116»
 Адрес: 420075, г. Казань, ул. Халезова, д. 12, пом. 1014
 Банковские реквизиты: р/с 40702 810 0001 0002 1363 в АКБ Энергобанк, ИНН 1660191071, КПП 166001001

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

| Страховая сумма, руб. | Страховой тариф, % | Страховая премия, руб. |
|-----------------------|--------------------|------------------------|
| 5 000 000,00 | 0,11 | 5 500,00 |

Порядок и сроки уплаты страховой премии: согласно Договора страхования №217000-035-000188 от 15.11.2021г.

Форма уплаты страховой премии: согласно Договора страхования №217000-035-000188 от 15.11.2021г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 217000-035-000188 от 15.11.2021г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки

Настоящий Полис действует с 15.11.2021г. по 14.11.2022г.
 Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 217000-035-000188 от 15.11.2021 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

| СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» | СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Оценка 116» |
|---|---|
| Казанский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Юридический адрес: 420094, г. Казань, ул. Чуйкова, д.6 Фактический адрес: 420094, г. Казань, ул. Чуйкова, д.6 тел./факс 561-06-06 ИНН 7705041231, КПП 165543001 Банковские реквизиты: р/с 40701810 1620 2010 0000 0000 в ОСБ «Банк Татарстан» № 88104, Казань, к/с 3010 1810 6000 0000 0603, БИК 049205770 | Юридически адрес: 420075, г. Казань, ул. Халезова, д. 12, пом. 1014. ИНН/КПП 1660191071/166001001, ОГРН: 1021600000289 р/с 40702 810 0001 0002 1363 в АКБ Энергобанк к/с 30101810300000000770, БИК 049205770 Тел.: +7(843) 248-9398 +7(917) 914-6468 E-Mail: ocenka@kazan@bk.ru |
| М.П.  Сангоровья Д.М./ | М.П.  Вахитова Н.В./ |

Дата выдачи полиса: 15.11.2021г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.04.2022, поступившего на рассмотрение 28.04.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| Раздел 1 Лист 1 | | | |
|---|--|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 28.04.2022г. № КУВИ-001/2022-64550898 | | | |
| Кадастровый номер: | 16:30:110702:158 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 16:30:110702 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 13.09.2010 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 92.244.002.000008390; Кадастровый номер 16:30:110702:32:14 | | |
| Местоположение: | Республика Татарстан, р-н. Нижнекамский, , с. Шингальчи, ул. Школьная, д. 6 | | |
| Площадь: | 148,8 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | Исполком Шингальчинского поселения | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 1, в том числе подземных 0 | | |
| Материал наружных стен: | Кирпичные | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1993 | | |
| Год завершения строительства: | 1993 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 2216137,92 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 16:30:110702:32 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | |

| Лист 2 | | | |
|--|--|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 28.04.2022г. № КУВИ-001/2022-64550898 | | | |
| Кадастровый номер: | 16:30:110702:158 | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: | Гарипов Рамис Расимович, действующий(ая) на основании документа "№ МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ "КАЕНДИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НИЖНЕКАМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН" | | |

| Здание | | | |
|---------------------------------------|--|---------------------|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 28.04.2022г. № КУВИ-001/2022-64550898 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:30:110702:158 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Шингалчинское сельское поселение Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 16-16-33/065/2012-225 15.08.2012 00:00:00 |
| 3 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 3.1 | данные отсутствуют |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |

| Здание | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 28.04.2022г. № КУВИ-001/2022-64550898 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:30:110702:158 | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
| | | | |
| Масштаб 1:400 | Условные обозначения: | | |

Территориальный отдел №26 Управления Роснедвижимости по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

29.04.2009 № 1600/301/09-65977

КВ.1

| | | | | | | | | |
|----------------|--|--------------------------|--|--|--|---|---|--------------------------|
| 1 | Кадастровый номер 16:30:110702:32 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 1 | | | |
| Общие сведения | | | | | | | | |
| 4 | Предыдущие номера: — | | | | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.05.2004 | | |
| 5 | | | | | | | | |
| 7 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: респ Татарстан, Нижнекамский р-н, с Шингальчи | | | | | | | |
| 8 | Категория земель: | | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория не установлена |
| 8.2 | — | | | | | | | |
| 9 | Разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания | | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование /характеристика деятельности/: — | | | | | | | |
| 11 | Площадь: 981 кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 298753.74 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 304.54 | 14 | Система координат: СК кадастрового округа | |
| 15 | Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют | | | | | | | |
| 16 | Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка ориентировочные, подлежат уточнению при межевании. | | | | | | | |
| 17 | Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): — | | | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения | | 18.1 | — | 18.2 | — | 18.3 | — |

Начальник отдела
(подпись, печать)

М. П. (подпись)

И. М. Шарафутдинов
(инициалы, фамилия)



Территориальный отдел №26 Управления Роснедвижимости по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

29.04.2009 № 1600/301/09-65977

КВ.1

| | | | | | | | | |
|----------------|--|--------------------------|--|--|--|---|---|--------------------------|
| 1 | Кадастровый номер 16:30:110702:32 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 1 | | | |
| Общие сведения | | | | | | | | |
| 4 | Предыдущие номера: — | | | | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.05.2004 | | |
| 5 | | | | | | | | |
| 7 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: респ Татарстан, Нижнекамский р-н, с Шингальчи | | | | | | | |
| 8 | Категория земель: | | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория не установлена |
| 8.2 | — | | | | | | | |
| 9 | Разрешенное использование: Для эксплуатации административного здания | | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование /характеристика деятельности/: — | | | | | | | |
| 11 | Площадь: 981 кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 298753.74 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 304.54 | 14 | Система координат: СК кадастрового округа | |
| 15 | Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют | | | | | | | |
| 16 | Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка ориентировочные, подлежат уточнению при межевании. | | | | | | | |
| 17 | Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): — | | | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения | | 18.1 | — | 18.2 | — | 18.3 | — |

Начальник отдела
(подпись, печать)

М. П. (подпись)

И. М. Шарафутдинов
(инициалы, фамилия)



1510

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 14.09.2010

Кадастровый номер 16:30:110702:32:14

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 92:244:002:000008390

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Исполком Шингальчинского поселения

1.2. Адрес (местоположение):

| | | |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------|
| Субъект Российской Федерации | респ Татарстан | |
| Район | Нижнекамский муниципальный | |
| Муниципальное образование | Тип | с/п |
| | наименование | Шингальчинское |
| Населенный пункт | Тип | с |
| | наименование | Шингальчи |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип | ул |
| | наименование | Школьная |
| Номер дома | 5 | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | А | |
| Иное описание местоположения | | |

1.3. Основная характеристика

| | | |
|---------------------|------------------|---------------------------|
| Общая площадь (тип) | 148.8 (значение) | кв. м (единица измерения) |
|---------------------|------------------|---------------------------|

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1993

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 16:30:110702:32

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Технический паспорт составлен по состоянию на 01.02.2010 г.

1.10. Нижнекамский филиал Федерального государственного учреждения "Земельная кадастровая палата" по Республике Татарстан

Ведущий инженер
(полное наименование должности)

(наименование органа или организации)

М.П. (подпись)

Л. Н. Валиева
(инициалы, фамилия)



Здания

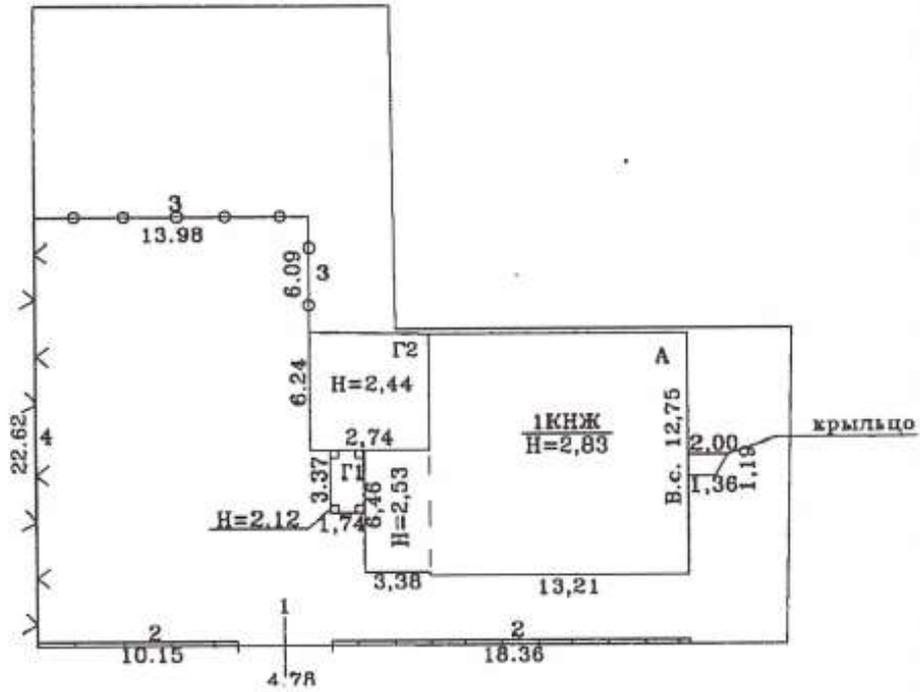
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 16:30:110702:32:14

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 92:244:002:000008390

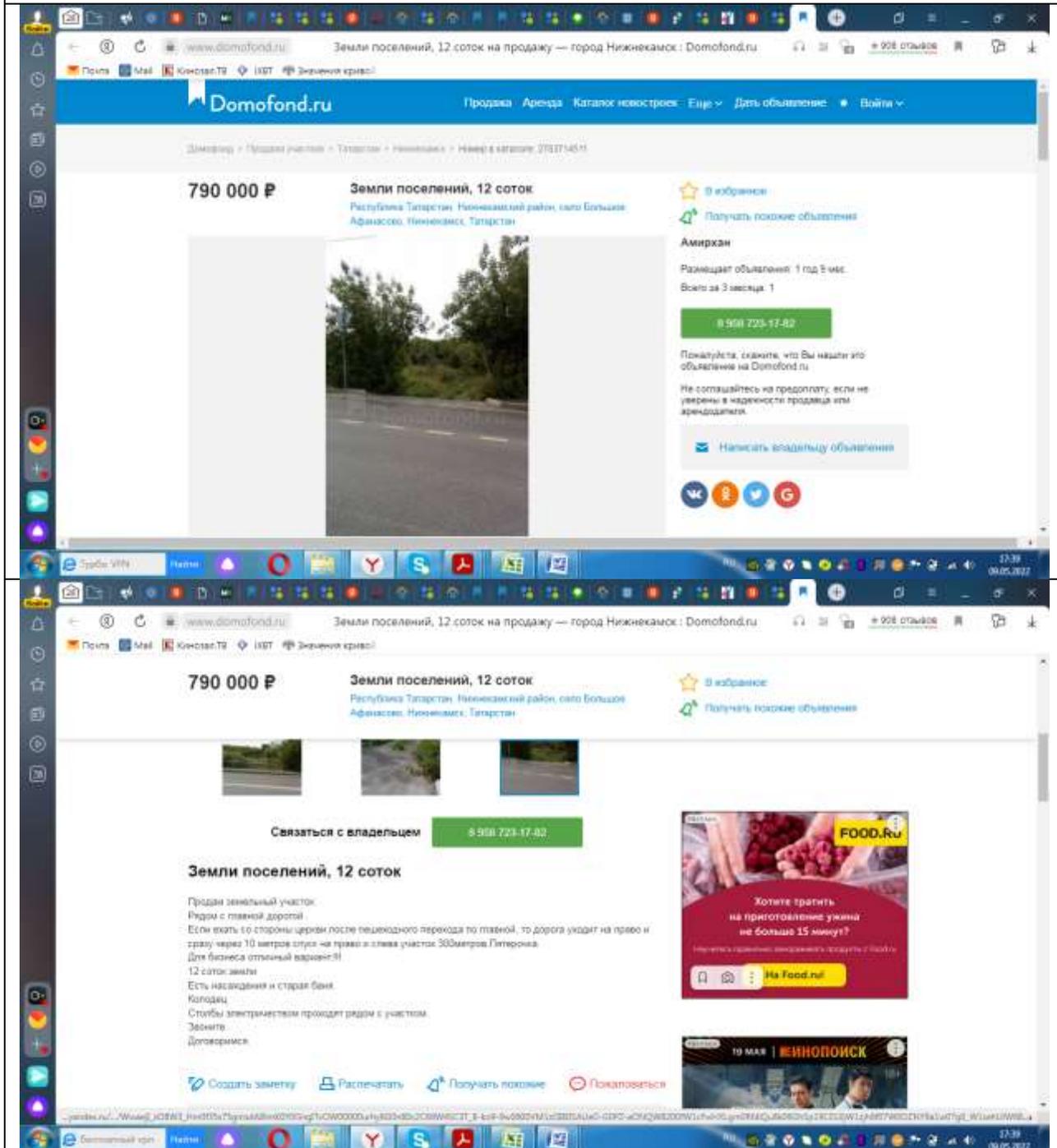
2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

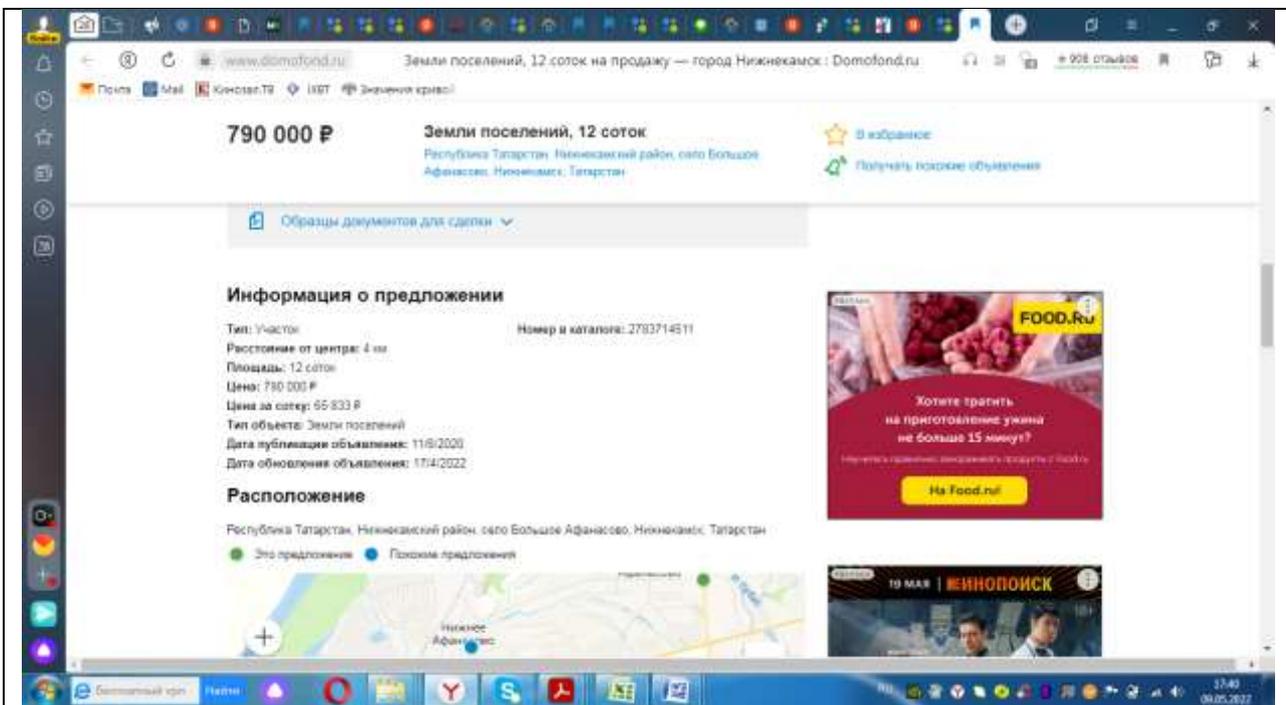


ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ОБЪЕКТОВ-
АНАЛОГОВ

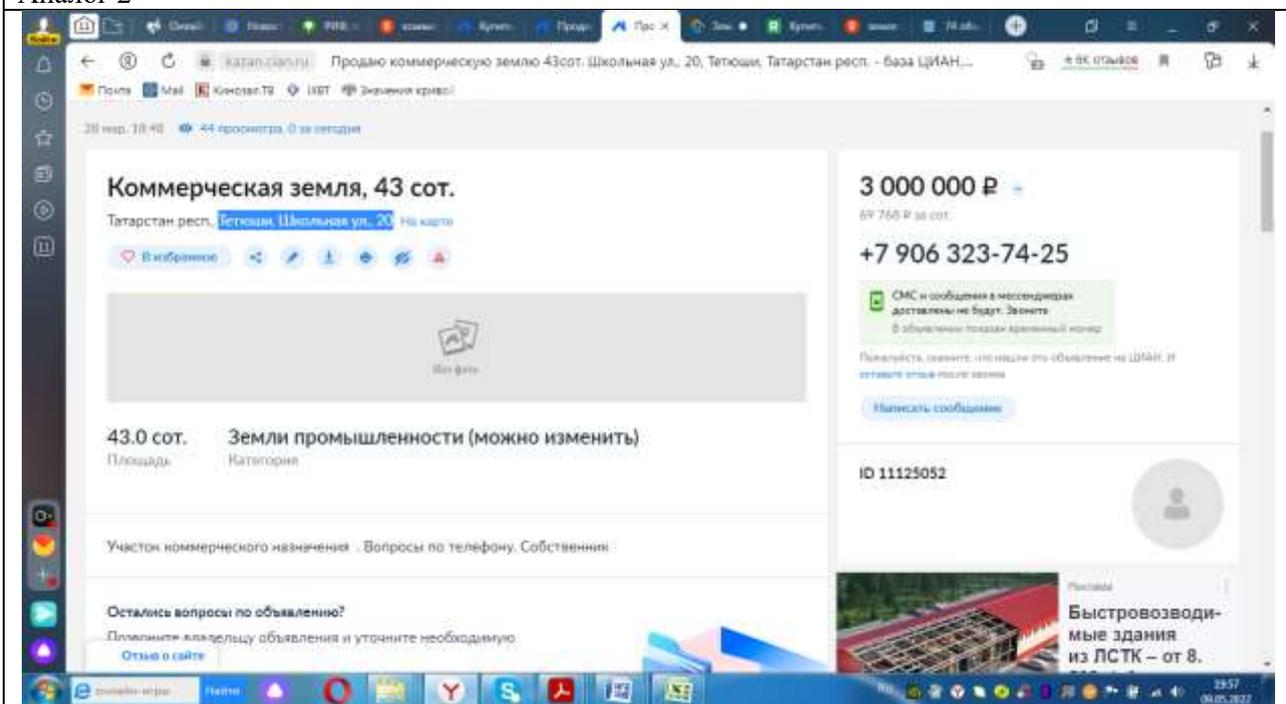
Аналоги земельного участка

Аналог 1





Аналог 2



Аналог 3

Недвижимость на MoveIt - Республика Татарстан - г. Чистопольский - Чистополь

Продается земля промышленного назначения, 5.2 сотки, Чистополь, ул. Льва Толстого

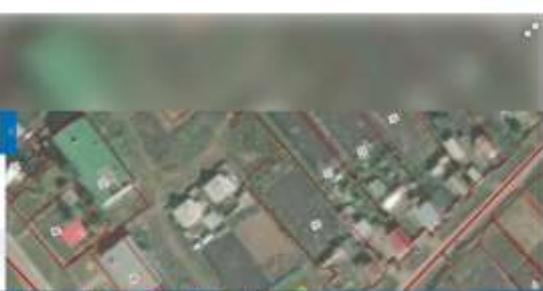
390 000 Р цена за сотку 75 300 Р

Чистопольский район, Чистополь, ул. Льва Толстого
полный адрес

Добавить в избранное

6 августа 2021 235 (+2 за сегодня) Обновлено сегодня в 04:29

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Ирина
+7 (967) 554-05-84
Соблюдите правило, что Вы видели объявление на портале moveit.ru
Специально для вас готовы предоставить услуги сопровождения в получении документов, а также оказать помощь в оформлении сделки.

Земельный участок 18:42/0013424

Под общественное использование

Площ. 52 → Площ. 52 → Площадь участка 96 →

Информация Фото

Объект недвижимости

Адрес: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, Чистопольский район, ул. Льва Толстого, д. 107

Площадь участка: 52 кв. м

Ранга участка: Земля населенных пунктов

Назначение: Для объектов общественно-делового назначения

Под общественное использование



19 МАЯ
ЖИНОПОИСК

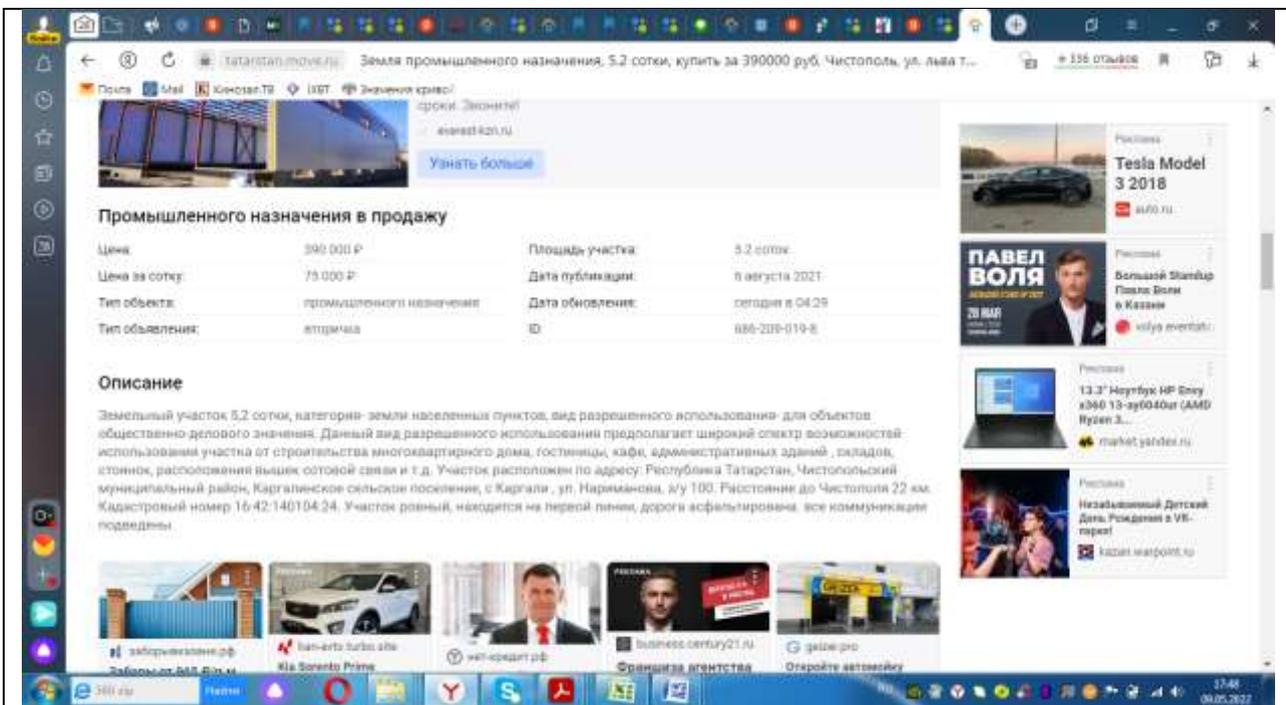
НУМЕРОИ ПАЦИЕНТ

Смотреть трейлер

ЦБ РФ

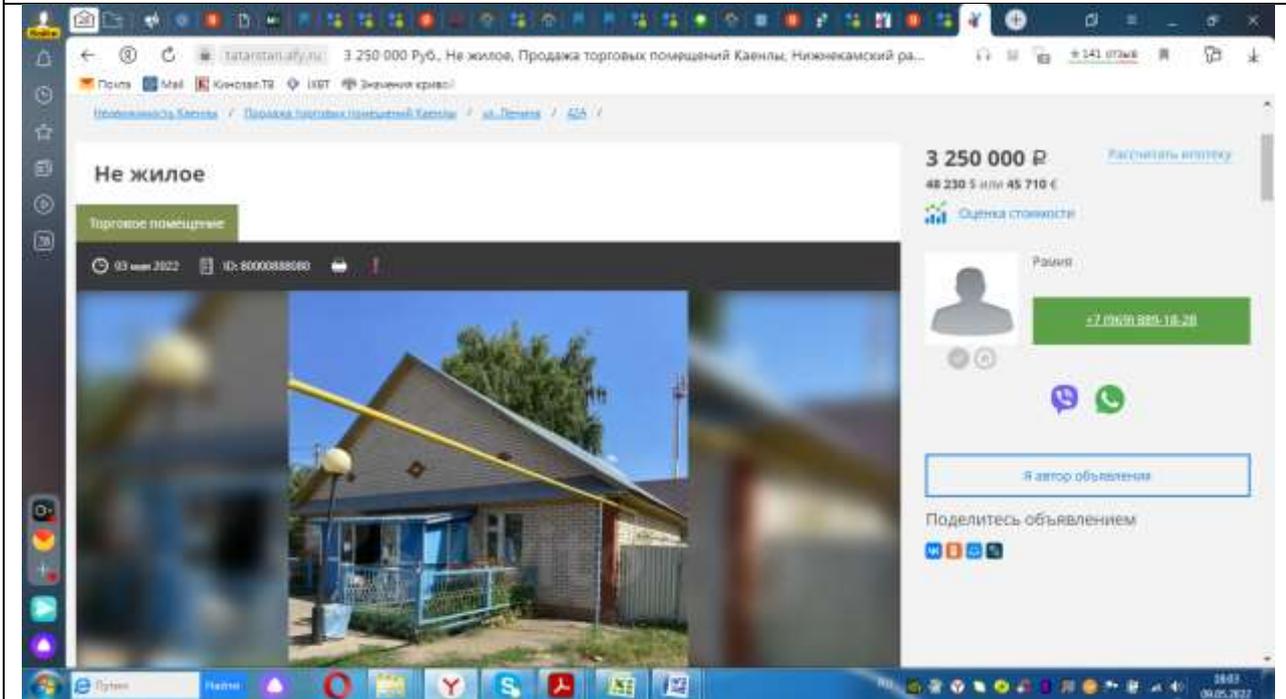
| | | | |
|-----|---------|--------|---|
| USD | 67.38 Р | 1.15 Р | ↓ |
| EUR | 71.1 Р | 1.03 Р | ↓ |

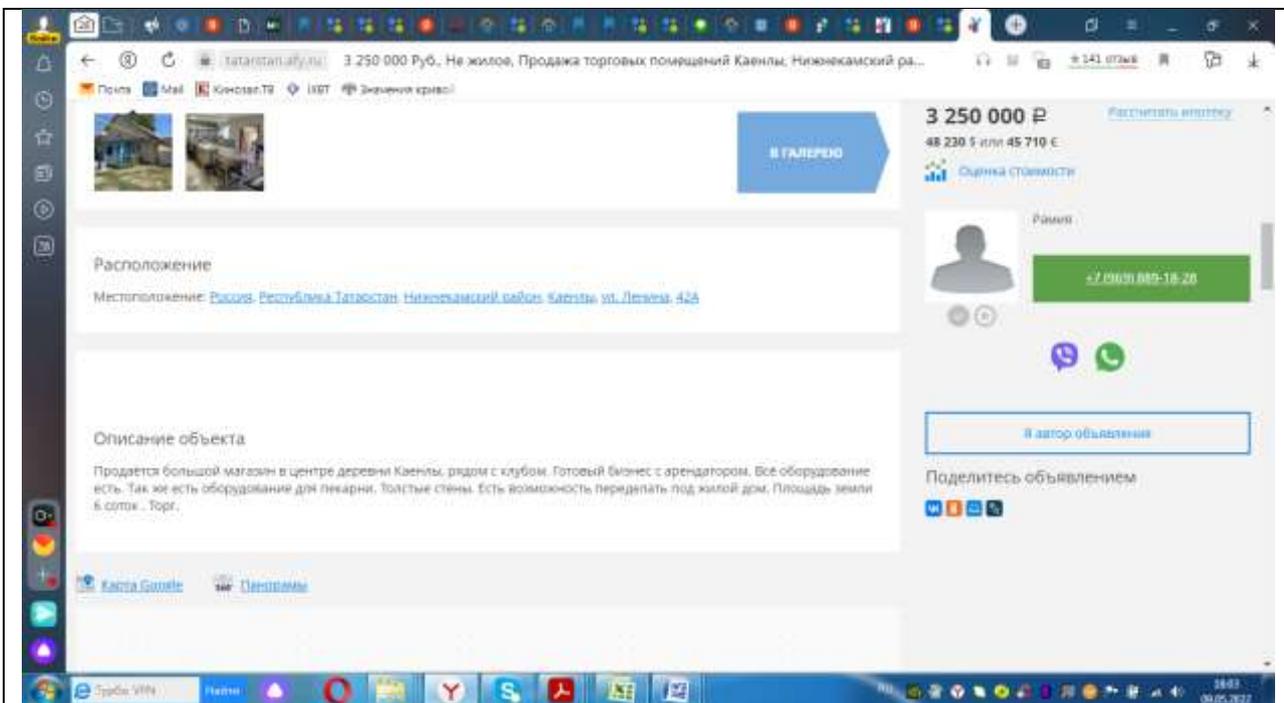
BITCOIN



Аналоги нежилого здания

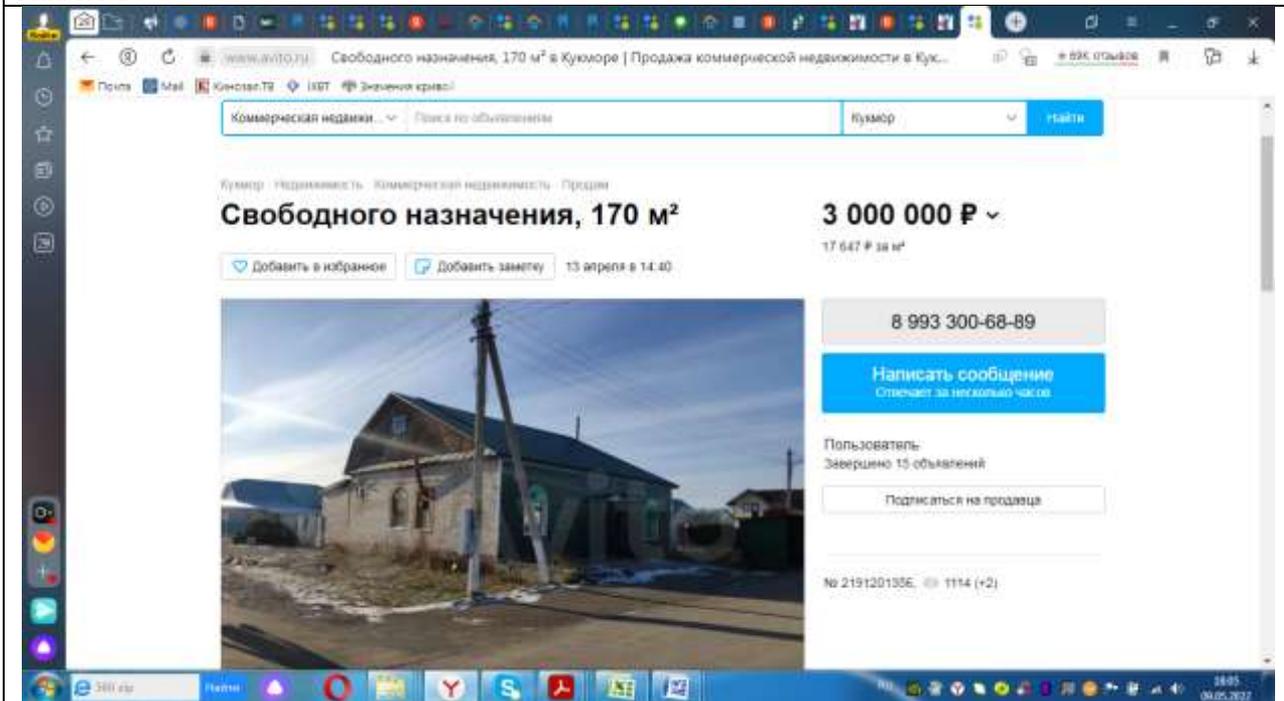
Аналог 1

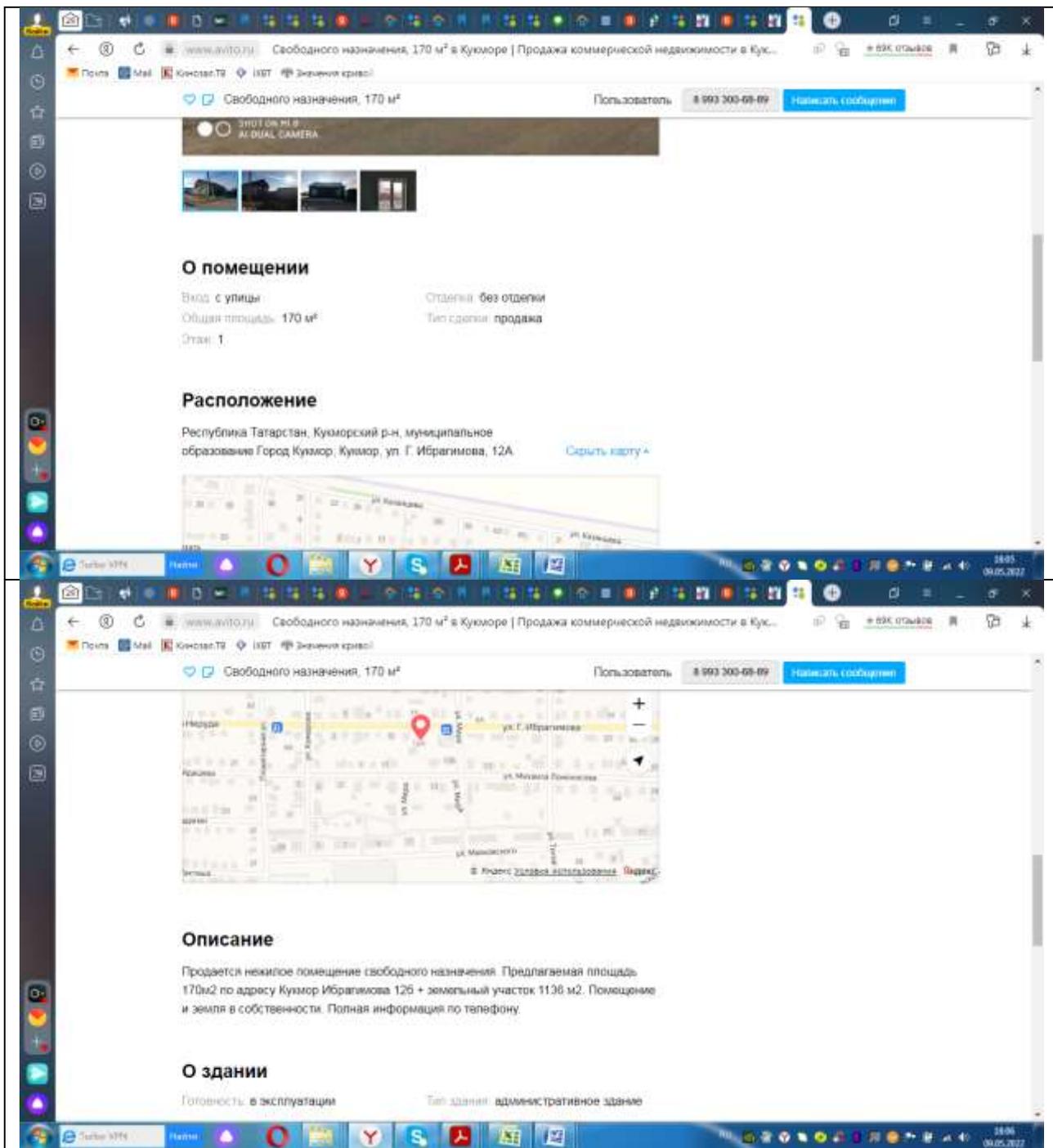




Согласно обзвона продавца недвижимости, общая площадь здания составляет 173 кв.м

Аналог 2





Аналог 3

Продам торговое помещение, 173 м² в Теплошах | Продажа коммерческой недвижимости...

Коммерческая недвижн... Поиск по объявлениям Теплоши Найти

Теплоши Коммерческая недвижимость Продам Торговое помеще...

Продам торговое помещение, 173 м²

4 000 000 Р

25 121 Р за м²

Добавить в избранное Добавить заметку 15 апреля в 16:24



8 958 724-71-33

Написать сообщение
Отправит заголовок 30 минут

Агентство Недвижимости «ОН»
на Авито с февраля 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

контактное лицо
Боговица Раисель

№ 2394940889, 100 (+3)

Продам торговое помеще... Боговица Раисель 8 958 724-71-33 Написать сообщение

О помещении

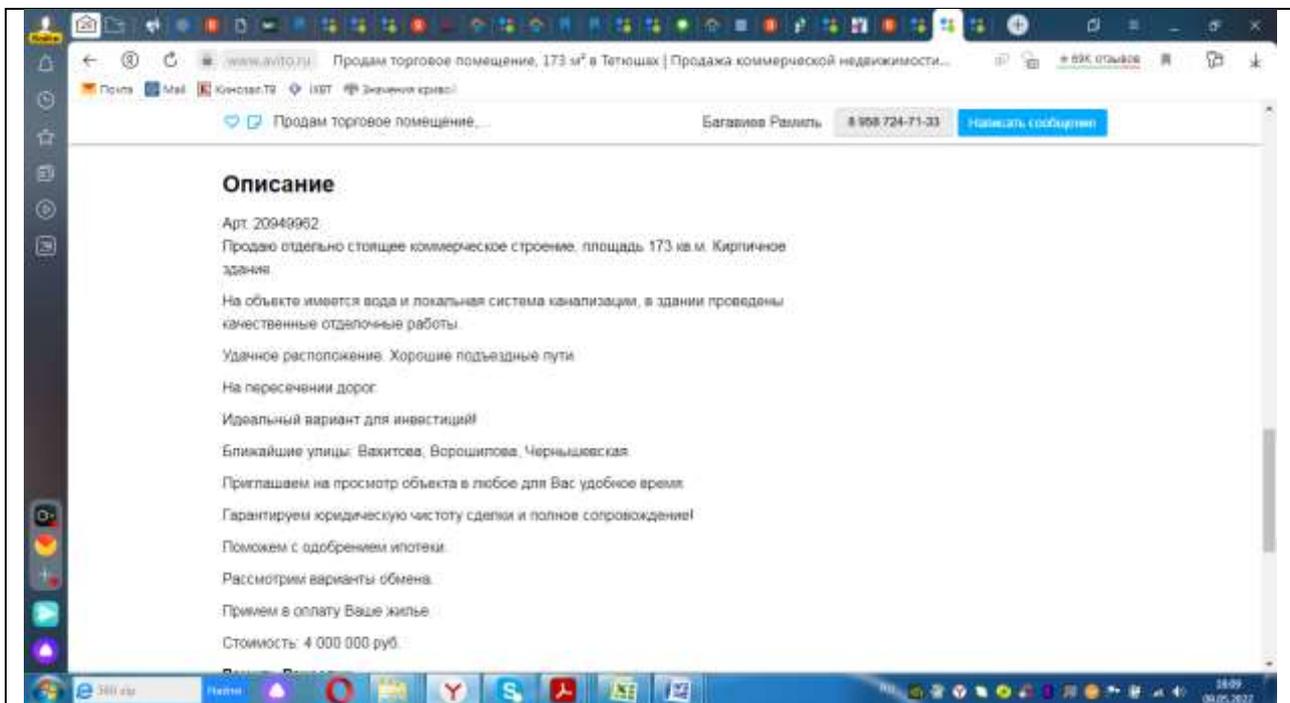
Общая площадь: 173 м² Этаж: 1

Расположение

Республика Татарстан, Теплошский р-н, муниципальное образование Город Теплоши, Теплоши, ул. 50 лет Октября

Скрыть карту





Согласно обзвона продавца данной недвижимости, земельный участок расположен по периметру здания, то есть составляет 173 кв.м. Здание 2014 года постройки

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ











