2019

Отчет № ПИФ-003/08-2019

об определении справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: РТ, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б

Дата оценки: 06 декабря 2019 года
Дата составления отчета: 06 декабря 2019 года
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин»
Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
06.12.2019

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
_____ Н.В. Гордеева
«06» декабря 2019 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №08 к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин».

Адрес: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6
ИНН 7716580524
КПП 165501001
ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №08 к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м., количество этажей: 1, адрес: РТ, Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый номер: 16:33:140304:560	213,5
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: РТ, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый номер: 16:33:140304:316	500

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 06 декабря 2019 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Расчеты, осуществленные в рамках проведения работ по подготовке данного Отчета об оценке, позволяют сделать выводы о величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки. Результаты отражены ниже в таблице.

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование подхода	Нежилое здание, магазин розничной торговли, площадь 213,5 кв.м.	Земельный участок, общей площадью 500 кв. м
1	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом (без учета НДС), руб.	Не применялся	Не применялся
2	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом (без учета НДС), руб.	10 686 000	700 000
3	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом (без учета НДС), руб.	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 06 декабря 2019 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м., количество этажей: 1, адрес: РТ, Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый номер: 16:33:140304:560	10 686 000	2 137 200	12 823 200
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: РТ, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый номер: 16:33:140304:316	700 000	НДС не облагается	700 000
	ИТОГО	**11 386 000**		**13 523 200**

11 386 000 рублей (без НДС)
(Одиннадцать миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) руб.
или:
13 523 200 рублей (с НДС)
(Тринадцать миллионов пятьсот двадцать три тысячи двести) руб.

Оценщик: **Н. В. Гордеева**

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3,7), Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором и задание на оценку.

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
6. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
7. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете 7
1.1. Задание на оценку 7
1.1.1. Объект оценки 7
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки 7
1.1.3. Цель оценки 7
1.1.4. Задача оценки 7
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения 7
1.1.6. Определяемый вид стоимости 8
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки) 8
1.1.8. Срок проведения оценки 8
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 8
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка 9
1.2. Реквизиты Исполнителя 11
1.3. Оценщики и специалисты 11
1.4. Реквизиты Заказчика 11
1.5. Основание проведения оценки 11
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности 12
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета 12
1.8. Форма Отчета 12
2. Сведения об Объекте оценки 13
2.1. Характеристика Объекта оценки 13
2.2. Анализ местоположения Объекта оценки 15
2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки 18
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 18
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 19
3.1. Основные макроэкономические показатели в январе-октября 2019 года 19
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 21
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект 22
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 25
3.5. Анализ наиболее эффективного использования 26
4. Процесс оценки 29
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки 29
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке 29
4.2.1. Доходный подход 29
4.2.2. Затратный подход 29
4.2.3. Сравнительный подход 30
4.3. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке 30
4.3.1. Метод сравнения продаж 31
4.3.2. Метод выделения 32
4.3.3. Метод распределения 34
4.3.4. Метод капитализации дохода 35
4.3.5. Метод остатка 36
4.3.6. Метод предполагаемого использования 37
4.3.7. Выводы 38
4.4. Метод сравнения продаж 38
4.4.1. Выбор единицы сравнения 38
4.4.2. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам 38
4.4.3. Введение корректировок к цене аналога 40
4.5. Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом 44
4.5.1. Выбор единицы сравнения 44

4.5.2. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для оценки здания 44
4.5.3. Введение корректировок к цене аналога 46
5. Итоговое заключение о стоимости 50
6. Приложения 51
6.1. Документы на Объект оценки 51
6.2. Данные СМИ по объектам аналогам 56
6.3. Документы Оценщика 61

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м., количество этажей: 1, адрес: РТ, Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый номер: 16:33:140304:560	213,5
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: РТ, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый номер: 16:33:140304:316	500

Характеристика Объекта оценки приведена в разделе «Сведения об объекте оценки» настоящего Отчета.

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на имущество.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ[1] «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства.

Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

1.1.3. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13.

1.1.4. Задача оценки

Задачей оценки является использование результатов оценки для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда.

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором и задание на оценку.

[1] *Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ*

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

Справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 06 декабря 2019 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 04 декабря 2019 по 06 декабря 2019 года.

1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт».

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта Оценщика.

Данные, предоставленные Заказчиком, включали в себя следующий перечень документов:

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

- Выписка из ЕГРН на здание магазина от 28.06.2019г.;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 28.06.2019г.

Оценщиком при проведении оценки объекта оценки были использованы данные размещенные в средствах массовой информации.

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru);
- Информационный портал - https://torgi.gov.ru;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).
- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая

собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.
6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
7. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
8. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
10. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
11. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
12. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
14. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 4. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.

1.3. Оценщики и специалисты

Квалификация специалистов, принимавших участие в настоящей работе, соответствует требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции последних изменений и дополнений.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна.

Сведения о получении профессиональных знаний:

Диплом о высшем образовании «Институт Экономики управления и права» рег. №337/2001-к, серии ДВС №1207842 Диплом о профессиональной переподготовке Московской государственной технологической академии о профессиональной переподготовке ПП №454571 от 26 июня 2002 года, регистрационный номер 177. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007651-1 от 29 марта 2018 г., направление «Оценка недвижимости», решение №57, действует с 29 марта 2017 г. до 29 марта 2021 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/00014/19, выданный организацией: ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2019 по 21.06.2020. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна является членом «СМАО» №0001 от 28 июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков. Свидетельство №1418 от 29 декабря 2007 г.

Место нахождения «СМАО»: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе д. 32а, зарегистрированная в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков за номером 0001.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин».

Адрес: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6
ИНН 7716580524
КПП 165501001
ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №04 к договору № ПИФ-003/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего

закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Шаляпин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком были применены следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.

Настоящая работа так же выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПИФ-003/08-2019. Датой составления Отчета является 06 декабря 2019 г.

1.8. Форма Отчета

Отчет составлен в полной форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3 утвержденных приказами Минэкономразвития России, стандарты и правила оценочной деятельности «СМАО» «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ».

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 5. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м., количество этажей: 1, адрес: РТ, Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый номер: 16:33:140304:560	213,5
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: РТ, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый номер: 16:33:140304:316	500

Фотографии оцениваемого имущества

Внешний вид здания

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

Внутренние помещения

2.2. Анализ местоположения Объекта оценки

Местоположение объекта оценки: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б.

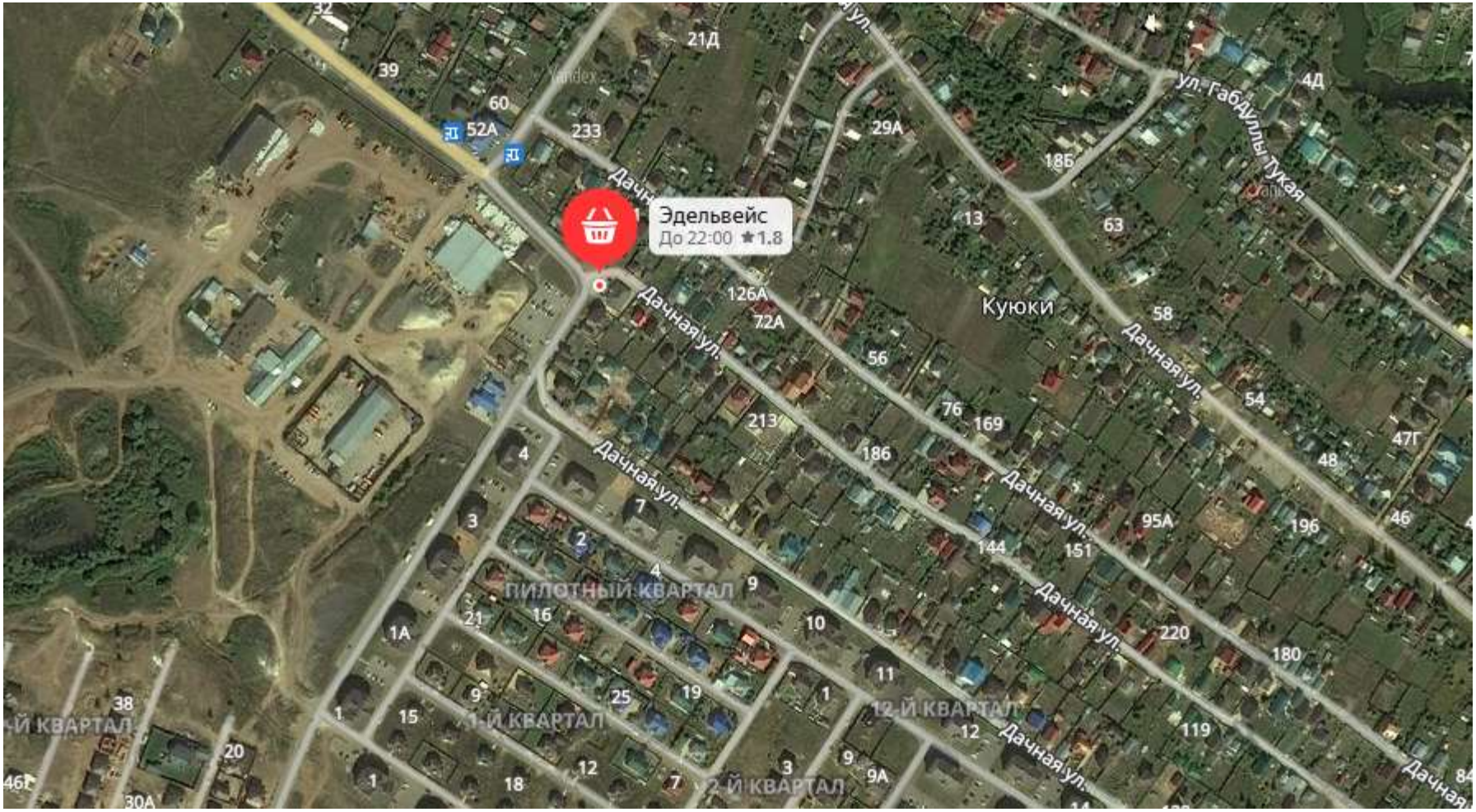


Рис 1. Местоположение объекта оценки

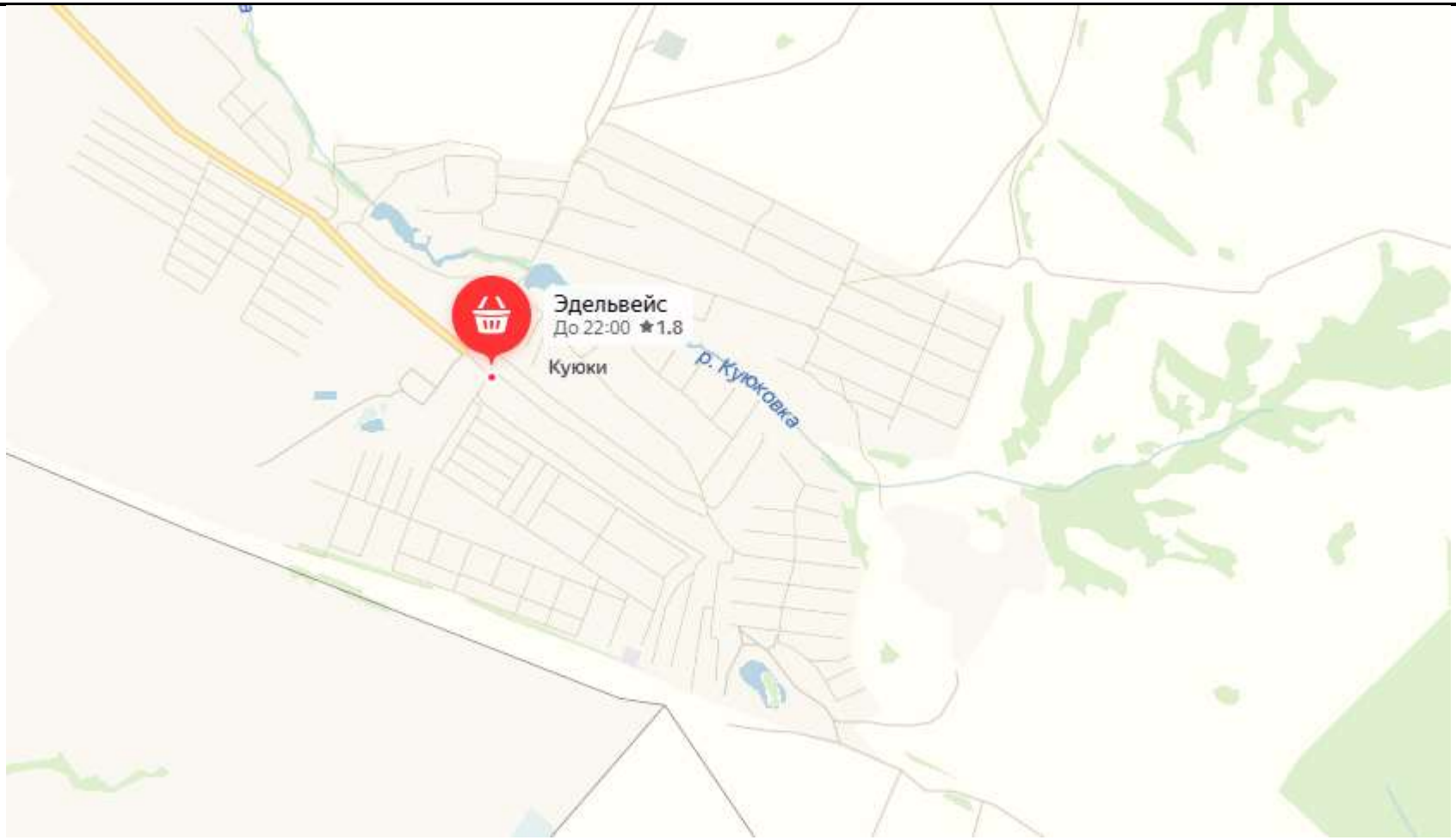


Рис 2. Местоположение объекта оценки

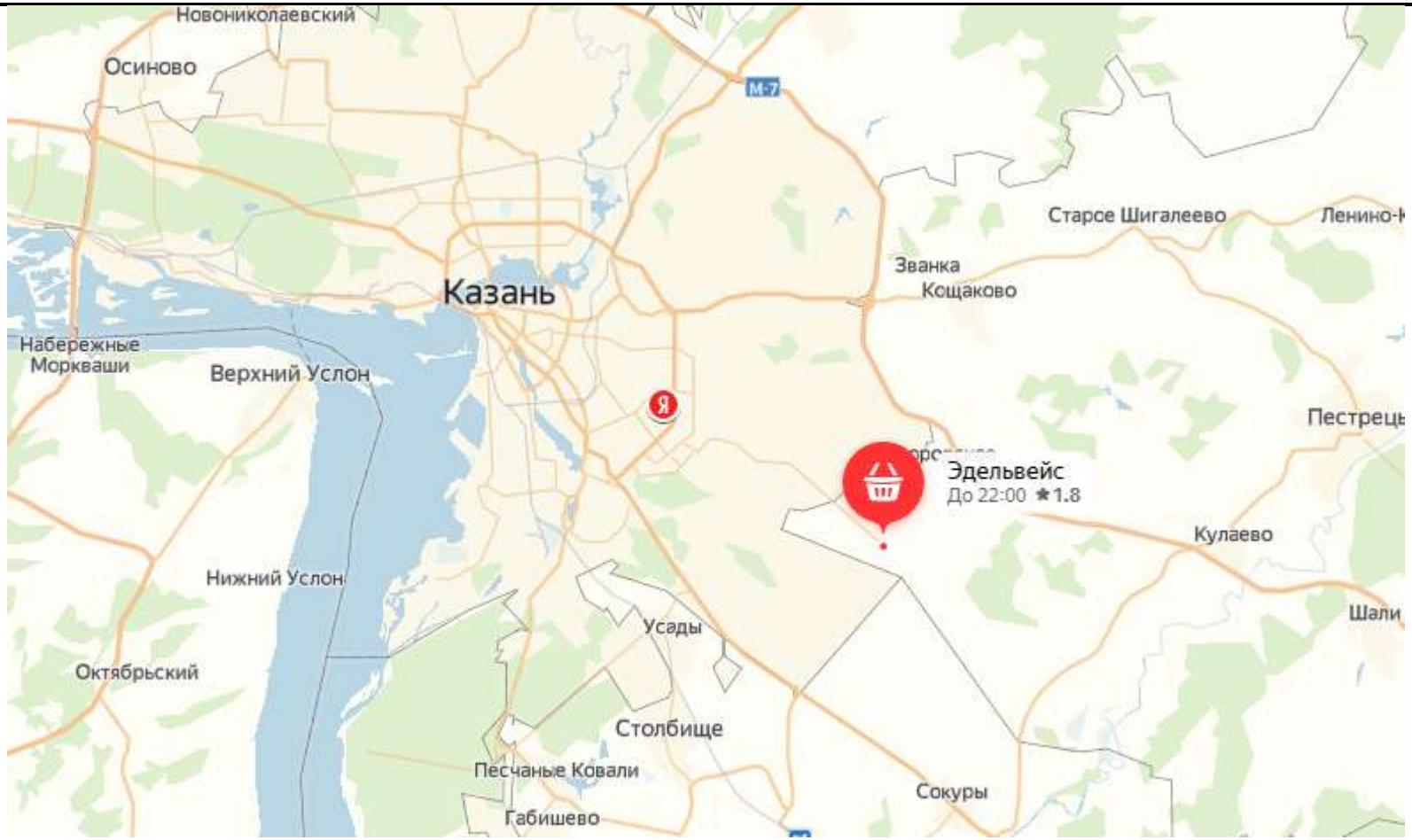


Рис 3. Местоположение объекта оценки

2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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 или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

3.1. Основные макроэкономические показатели в январе-октября 2019 года[2]

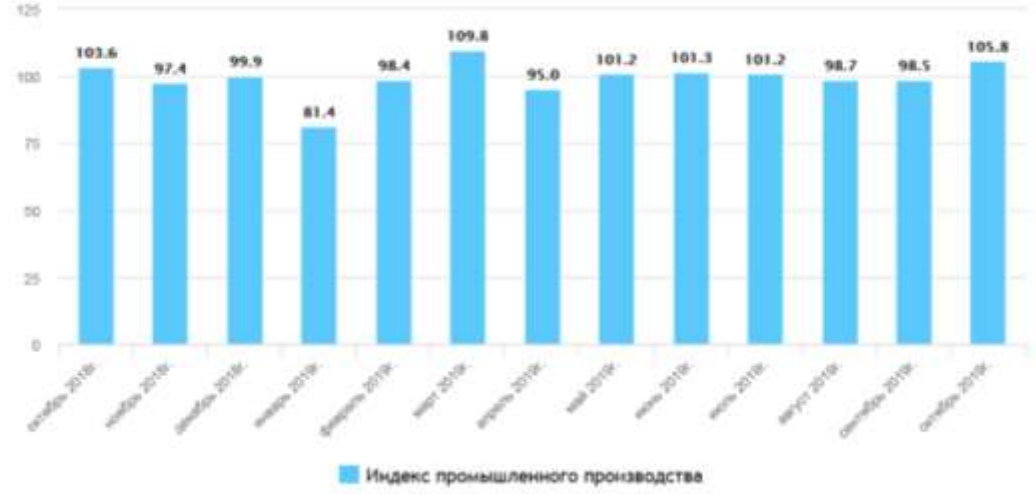
Основные макроэкономические показатели
в январе-октябре 2019 г.

	В январе-октябре 2019 года	В % к январю-октябрю 2018 года
Индекс промышленного производства, %	101,3	101,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства, млн. руб.	2 358 326,2	102,1
Оборот организаций, млн. руб.	5 148 508,1	100,3
Продукция сельского хозяйства, млн. руб.	222 310,1	103,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	272 985,6	96,1
Ввод жилья, тыс. кв. м.	1 872,1	95,8
Грузооборот автотранспорта, млн. ткм	3 411,5	102,5
Оборот розничной торговли, млн. руб.	773 014,5	100,0
Объем платных услуг населению, млн руб.	237 256,1	99,9
Индекс потребительских цен	104,4	104,4
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 число следующего месяца, млн. руб.	74,4	99,3
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел.	10,8	109,9

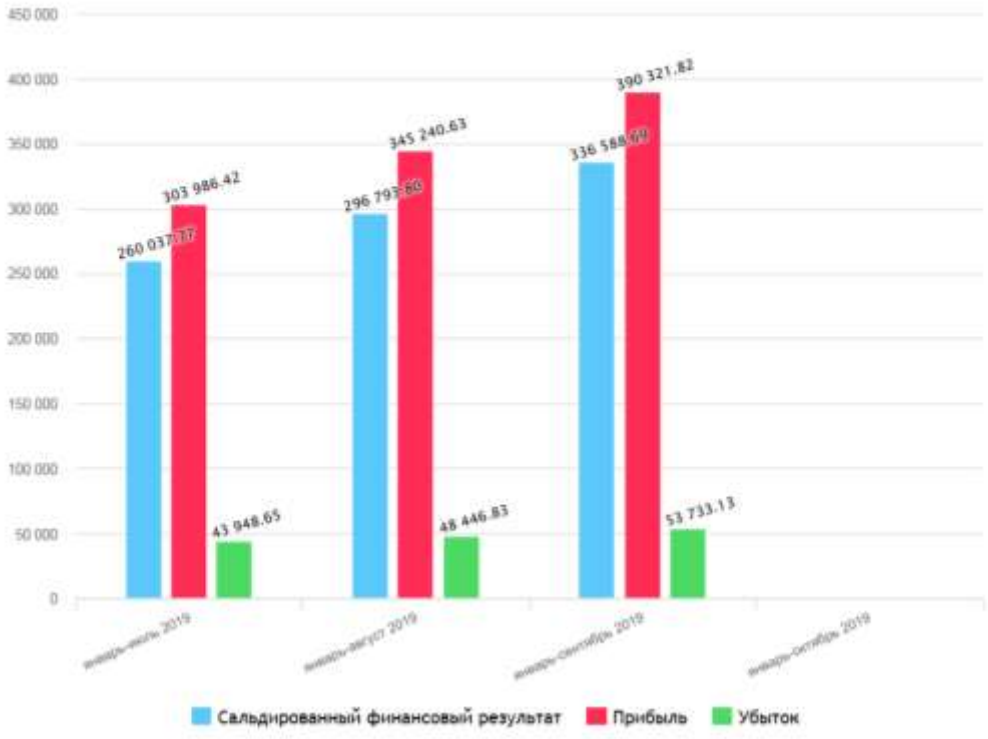
Индекс промышленного производства, Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства до 2017г. - по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Начиная с января 2017г. - по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

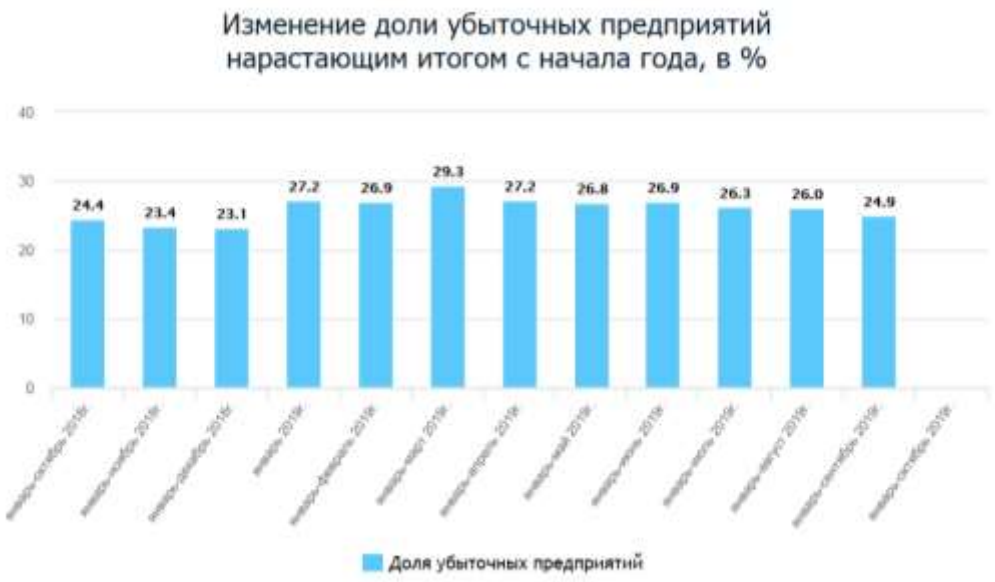
[2] https://ias.tatar.ru/ipad/open_rt_view.php?id=28317

Индекс промышленного производства
в % к предыдущему месяцу*



Сальдированный финансовый результат
крупных и средних предприятий, организаций
и его составляющие, млн.руб.
(нарастающим итогом с начала года)





3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например линейные объекты, гидротехнические сооружения, водонапорные башни, насосные станции, котельные, инженерные сети).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

В рамках настоящего отчета, оценщиком установлено, что объект оценки относится к сегменту рынка: торговая недвижимость.

3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект

Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок, составлен Некоммерческим партнёрством «Союз Оценщиков Республики Татарстан», по состоянию на 01.09.2018 год.

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани

тыс.рублей за 1 кв.метр

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые помещения, помещения общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	30-70 (мин.16,макс.100)*	35-70 (мин.20,макс.150)*	7-15 (макс.59)*
Вахитовский	40-100	47-100	9-19

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые помещения, помещения общественного питания	Производственно-складские помещения
	(макс.180)*	(мин.27,макс.200)*	(макс.45)*
Кировский	30-70 (мин.25,макс.100)*	30-75 (мин.10,макс.100)*	10-19 (мин.6,макс.35)*
Московский	35-70 (мин.14,макс.100)*	29-100 (мин.19,макс.170)*	9-18 (мин.4,макс.45)*
Ново-Савиновский	40-130 (макс.180)*	40-100 (мин.25,макс.200)*	15-21 (макс.50)*
Приволжский	45-70 (мин.23,макс.128)*	45-90 (мин.25,макс.180)*	10-17 (мин.6,макс.30)*
Светский	35-83 (мин.18,макс.120)*	40-100 (мин.21,макс.180)*	15-22 (мин.8,макс.40)*

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на территории РТ

тыс.рублей за 1 кв.метр

Наименование населенного пункта	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые помещения, помещения общественного питания	Производственно-складские помещения
Пестрецы	20-26	23-35 (макс.60)*	3-16

Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г. Казани

рублей за 1 кв. метр в месяц

Наименование района г. Казани	Диапазон арендных ставок		
	Офисных помещений	Торговых помещений	Производственно-складских помещений
Авиастроительный	350-500 (макс.670)*	400-800 (макс. 1300)*	100-280 (мин.80,макс.400)*
Вахитовский	500-900 (мин.380,макс.2500)*	650-1 800 (мин.450,макс.3 000)*	150-300
Кировский	400-600 (мин.300,макс.700)*	450-900 (макс.1500)*	100-200 (макс.300)*
Московский	400-800 (мин.240,макс.1200)*	500-1 000 (макс.1500)*	150-350 (мин.120)*
Ново-Савиновский	500-1000 (мин.380,макс.1 500)*	650-1 600 (мин.450,макс.2 000)*	150-400 (мин.100)*
Приволжский	450-800 (мин.350,макс.1 000)*	500-1 000 (макс.2000)*	150-350 (мин.100)*
Светский	450-850 (макс.1200)*	500-1 300 (макс.1 700)*	100-450

Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости на территории РТ

рублей за 1 кв. метр в месяц

Наименование населенного пункта	Диапазон арендных ставок		
	Офисных помещений	Торговых помещений	Производственно-складских помещений
Пестрецы	200-450	200-450	80-100 (макс.50)*

Мониторинг цен на земельные участки категории коммерческого использования в г. Казани

тыс.рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешённое использование земельного участка			
	Под многоэтажную застройку	Под административно-торговое назначение	Под производственно-складское назначение	Под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7-12	н/д	1,6-3,5	1,1-5,3
Вахитовский	11,3-14,1	10-36	2-5	2,9-15 (макс. 18)*
Кировский	7,25-12,4	5-8	1,5-3,5	1,3-10 (макс. 18)*
Московский	8-10	5-18	2-5	1,9-5 (макс. 6,6)*
Ново-Савиновский	9,3-11,7	6-20	2-5	4,1-5,6

Район	Разрешённое использование земельного участка			
	Под многоэтажную застройку	Под административно-торговое назначение	Под производственно-складское назначение	Под индивидуальное жилищное строительство
Приволжский	10-12	4-16	2-4	1,1-8 (макс. 10)*
Светский	8-10	4-16	1,8-4	1,2-5,2 (макс. 10)*

Мониторинг цен на земельные участки категории «земли населенных пунктов» в муниципальных образованиях РТ

тыс.рублей за 1 кв. метр

Разрешенное использование в разрезе местоположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	Минимальная цена	Максимальная цена	Наиболее часто встречающиеся значения
с. Пестрецы (торговля)	730	4 200	900
с. Пестрецы, п. Первое мая, п. Козий Починок, д. ТатЦика (ИЖС)	450	1 500	800
д. Званка, д. Куюки, д. Пановкеа, п. Ильинский (ИЖС)	800 (мин. 370)*	2 500	1 500

Мониторинг арендных ставок на земельные участки в г. Казани

рублей за 1 кв. метр в год

Разрешённое использование земельного участка	Диапазон арендных ставок		
	Минимальная цена	Максимальная цена	Наиболее часто встречающиеся значения
Авиастроительный (административно-торговое назначение)	400	1 400	650
Авиастроительный (бытовое обслуживание)	500	1 000	500
Авиастроительный (под стоянки)	845	1 000	900
Авиастроительный (ИЖС, малоэтажная жилая застройка)	300	2 800	850
Авиастроительный (склад)**	500	500	500
Вахитовский (административно-торговое назначение)	1 500	2 000	1 700
Вахитовский (ИЖС)	2 400	3 000 (макс.7 000)*	2 400
Вахитовский (под стоянки)	1 000	1 400	1 200
Кировский (административно-торговое назначение)	1 200	1 800	1 400
Кировский (ИЖС)	400	7 800	800
Кировский (под стоянки)	900	1 000	950
Московский (производственное-складское)	170	800	650
Ново-Савиновский (административно-торговое назначение)	900	2 000	1 400
Ново-Савиновский (под стоянки)	600	1 500	1 200
Ново-Савиновский (ИЖС)	230	3 100	250
Советский (бытовое обслуживание)	500	700	500
Советский (под стоянки)	600	1 500 (макс.5 000)*	750

Разрешённое использование земельного участка	Диапазон арендных ставок		
	Минимальная цена	Максимальная цена	Наиболее часто встречающиеся значения
Советский (ИЖС)	180	1 500 (макс.8 400)*	650
Приволжский (ИЖС)	420	1 500 (макс.7 000)*	700
Приволжский (под стоянки)	600	1 800	800
Приволжский (склады)	500	850	600

Мониторинг арендных ставок на земельные участки категории «земли населенных пунктов» в муниципальных образованиях РТ

рублей за 1 кв. метр в год

Разрешённое использование земельного участка	Диапазон арендных ставок		
	Минимальная цена	Максимальная цена	Наиболее часто встречающиеся значения
Пестречинский муниципальный район (торговля)	400	800	430

**Информация по единичным сделкам*
***Информация по единичной сделке*

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- размер площади;
- уровень отделки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг) – производилась на основании анкетирования профессиональных оценщиков на предмет скидки по различным объектам недвижимости.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2017 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород 2017.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%

Корректировка на различие в общей площади

Поправка на площадь учитывает различия в площади здания. Анализ вторичного рынка недвижимости показал, что чем больше площадь помещений, тем меньше стоимость 1 кв. м.

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади[3].

Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

C=1857-90×LN(П), где:

С – относительная стоимость объекта, у.е./м^2;

П – общая площадь объекта, м^2.

Поправка на уровень отделки

Матрицы коэффициентов

Таблица 147

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2017 года под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2017», Нижний Новгород 2017.

3.5. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

[3] *Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»;http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.*

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

В соответствии с принципами НЭИ рыночную и справедливую стоимость оцениваемого имущества необходимо рассчитывать, исходя из его использования- по текущему назначению.

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

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

4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

4.2.1. Доходный подход

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

Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости. Техника расчетов доходного подхода достаточно сложна, и результаты оценки в рамках доходного подхода зависят как от состояния экономики и финансовой системы стран, системы правовых гарантий участникам рынка, так и собственно от состояния самого рынка.

В результате проведенного исследования, Оценщик определил, что невысокий уровень арендного дохода, при достаточно высокой стоимости помещений, приводит к тому, что доходы, получаемые от сдачи единого объекта производственно-складской недвижимости, полностью поглощаются улучшениями земельного участка (то есть приходятся на окупаемость зданий и сооружений), что приводит к получению отрицательной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода. ***В связи с этим Оценщик пришел к выводу о невозможности использования результатов доходного подхода при определении справедливой (рыночной) стоимости земельных участков.***

4.2.2. Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании. 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.

Однако земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она является результатом физико-химических процессов, возникших в космическом пространстве, следовательно, на ее появление как товара никаких человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании п.20 ФСО - 4 при наличии

достаточной и достоверной информации о ценах предложений, расчет осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода. ***В связи с вышесказанным Оценщик не использовал затратный подход для оценки земельного участка.***

4.2.3. Сравнительный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 сравнительный подход – это 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.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода.

4.3. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание методов, используемых при определении справедливой (рыночной) стоимости прав на земельные участки.

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.[4].

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от правомочий пользователя земельным участком, срока действия права, обременений права, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права за определенный период времени при наиболее эффективном использовании земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате, которого расчетная величина стоимости права на земельный участок будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права на земельный участок может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки

[4] *Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».*

действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права на земельные участки, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

4.3.1. Метод сравнения 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 справедливой (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 земельные участки;
- 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 земельные участки 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;
- прямым 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 справедивой (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.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки метода сравнения продаж.

4.3.2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельные участки. 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 земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) и справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, 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.

Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом выделения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода выделения.

4.3.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой (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 оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости.

Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом распределения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода распределения.

4.3.4. Метод капитализации дохода

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 справедливой (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 земельные участки.

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).

Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки метода капитализации дохода.

4.3.5. Метод остатка

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 справедливой (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 справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой (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).

Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки метода остатка.

4.3.6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим 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 оцениваемые земельные участки;
- 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 справедливой (рыночной) стоимости.

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

Метод предполагаемого использования содержит в себе достаточно много субъективных показателей, которые могут трактоваться специалистами, в зависимости от их взгляда на проблему, по-разному. Во избежание нарушения принципов однозначности, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования данного метода.

4.3.7. Выводы

Оценщик считает возможным и оправданным применение метода сравнительного анализа продаж.

4.4. Метод сравнения 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).

4.4.1. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 ФСО-1 Оценщик должен 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 оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м. земельного участка, так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Этот факт также подтверждают объявления о продаже и аналитические статьи (см. Мониторинг Министерства земельных и имущественных отношений).

Использование других единиц сравнения (сотки, гектары) нецелесообразно, так как данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

4.4.2. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам

При оценке земельных участков методом сравнения продаж формируется информационная база ценовой информации в рамках рассматриваемого сегмента рынка.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков аналогичных оцениваемым.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

Основные критерии отбора аналогов:

- вид права – собственность;
- местоположение: РТ, Пестречинский район, д. Куюки

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 6. Краткая характеристика объектов аналогов для оценки земельного участка

№ п/п	Адрес	Площадь земельного участка , м^2	Цена предложения, руб.	Разрешенное использование	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, Пестречинский район, с. Новые Куюки, уч. 747	807	807 000	ИЖС	Водопровод вдоль участков проведен. Частично установлены столбы электропередач, подключние осуществля- ется по заявлениям от собственников участков. Поселок частично огорожен. Проведение газа на земельные участки предусмотрено республиканской программой газификации.	https://у-меня-будет-земля.рф/в-новых-куюках	1 000
2	РТ, Пестречинский район, с. Новые Куюки, уч. 742	777	777 000	ИЖС	Водопровод вдоль участков проведен. Частично установлены столбы электропередач, подключние осуществля- ется по заявлениям от собственников участков. Поселок частично огорожен. Проведение газа на земельные участки предусмотрено республиканской программой газификации.	https://у-меня-будет-земля.рф/в-новых-куюках	1 000
3	РТ, Пестречинский район, с. Новые Куюки, уч. 739	778	778 000	ИЖС	Водопровод вдоль участков проведен. Частично установлены столбы электропередач, подключние осуществля- ется по заявлениям от собственников участков. Поселок частично огорожен. Проведение газа на земельные участки предусмотрено республиканской программой газификации.	https://у-меня-будет-земля.рф/в-новых-куюках	1 000

4.4.3. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- категория земель;
- площадь;
- назначение;
- местоположение.

Корректировка на вид передаваемых прав

Поскольку Объект оценки находится на праве собственности, и отобранные Объекты-аналоги передаются в собственность корректировка на вид передаваемых прав не производилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Рынок недвижимости 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.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», Нижний Новгород 2018.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Скидка на торг принята на среднем уровне в размере **10,2%**

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна **0%.**

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна **0%.**

Корректировка на дату предложения

Поправка на время продажи / предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за основу брались данные близкую к дате оценки. В связи с этим оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

Корректировка на категорию земель

Поскольку объекты аналоги также, как и Объект оценки –это земельные участки населенных пунктов, корректировка не производилась.

Корректировка на размер участка

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка[5].

Таблица 7. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (KS)

№ п/п	Площадь участка, м^2	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

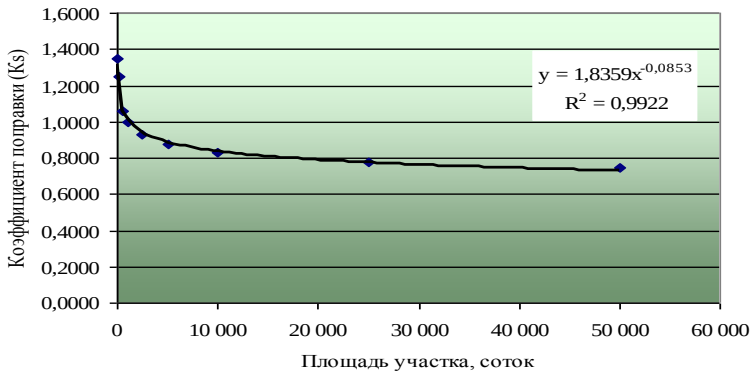


Рисунок 4. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

[5] *Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости*

$$K_S = 1{,}8359 \times S^{-0{,}0853}$$, где:

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_П = \left(\frac{K_{SOO}}{K_{SOA}} - 1 \right) \times 100\%;$$

Где: $K_П$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

K_{SOO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

K_{SOA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 8. Расчет корректировки на площадь для земельного участка

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	500	807,0	777,0	778,0
Коэффициент корректировки (Ks)	1,081	1,037	1,041	1,041
Корректировка на площадь, %	-	**4,2%**	**3,8%**	**3,8%**

Корректировка на назначение

Объект оценки –это земельный участок коммерческого назначения, а объекты аналоги – земельные участки ИЖС, то необходимо внесение корректировки на разрешенное использование.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», Нижний Новгород 2018.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	**1,00**	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	**1,00**	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	**1,00**	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	**1,00**

Величина поправки для объектов аналогов составила 1,49.

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объекты аналоги расположены в Пестречинском муниципальном районе, имеют схожую инфраструктура и деловую привлекательность, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	500	807,0	777,0	778,0
Стоимость предложения, руб.		807 000	777 000	778 000
Стоимость предложения, руб./м^2		1 000,00	1 000,00	1 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 000,00	1 000,00	1 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		898,00	898,00	898,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		898,00	898,00	898,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		898,00	898,00	898,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		898,00	898,00	898,00
Категория земель	Коммерческая недвижимость	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,49	1,49	1,49
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 338,02	1 338,02	1 338,02
Среднее значение, руб./м2		**1 338,02**		
Коэффициент учитывающий размер участка	1,081	1,037	1,041	1,041
Корректировка на площадь	-	**4,2%**	**3,8%**	**3,8%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 393,79	1 389,29	1 389,44
Местоположение	РТ, Пестречинский район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б	РТ, Пестречинский район, с. Новые Куюки, уч. 747	РТ, Пестречинский район, с. Новые Куюки, уч. 742	РТ, Пестречинский район, с. Новые Куюки, уч. 739
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 393,79	1 389,29	1 389,44
Средневзвешанное значение, руб./м^2		1 390,8		
Площадь земельного участка, м^2		500		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		695 420		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**700 000**		

4.5. Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом

4.5.1. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 ФСО-1 Оценщик должен 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 оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м. здания, так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Этот факт также подтверждают объявления о продаже и аналитические статьи.

4.5.2. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для оценки здания

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки здания методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости Пестречинского муниципального района. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 10. Характеристики Объектов-аналогов для здания

№ п/п	Адрес	Площадь здания , м^2	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Тип объекта	Площадь участка, кв.м	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Квартал 12, 8	60	УСН	2 100 000	Встроенное помещение	0	Коммерческое помещение на цокольном этаже жилого дома, общей площадью 60 кв, на первой линии, в самом начале комплекса. Помещение с ремонтом, заезжай и работай. В помещении: электричество, отопление, проведено водоснабжение, доступ 24 часа, есть возможность повесить вывеску, приточно-вытяжная вентиляция. Возле объекта имеется бесплатная парковка. Помещение имеет общий вход.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60_m_1802441100	35 000
2	РТ,Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, Крымская ул., 2	655	УСН	41 300 000	Здание	1400	Характеристики объекта: Общая площадь здания: 655 кв.м. Этажность: одноэтажное Назначение помещения: свободное, торговое. Имущественные права: право собственности Земельный участок: в собственности, 14 соток Состояние: чистовая отделка Состояние инженерных систем: Хорошее Водоснабжение: ХВС, ГВС. Отопление: газ Вентиляция: приточно-вытяжная. Телекоммуникации: проведены. Парковка наземная: на территории, перед входом и вдоль здания. Зона разгрузки: оборудована. Охранная, противопожарная сигнализация: Есть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_655_m_1579831719	63 053
3	РТ, Пестречинский муниципальный район, д. Куюки	1456	УСН	94 640 000	Здание	3800	Продам здание свободного назначения площадью 1456 кВ.м. Цена 65000 руб. за кв.м электричество 150 кВт, отопление! Возле объекта имеется парковка. Здание располагается на первой линии от дороги, высокий автомобильный трафик. Данное здание подойдёт под многие виды деятельности.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pod_torgovye_ploschadi_1795684112	65 000

4.5.3. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- на стоимость земельного участка;
- снижение цены в процессе торгов;
- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения (продажи);
- местоположение;
- размер площади;
- функциональное назначение;
- уровень отделки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг) – производилась на основании анкетирования профессиональных оценщиков на предмет скидки по различным объектам недвижимости.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2017 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород 2017.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%

Скидка на торг в данном случае принята в размере – **10%.**

Поправка на стоимость земельного участка

Средняя стоимость 1 м^2 земельного участка была рассчитана в пункте 4.4.3. данного Отчёта. Таким образом, средняя стоимость 1 м^2 земельного участка с учётом корректировки на уторговывание для объектов-аналогов равна 1 338,02 рублей.

Объем передаваемых прав на объект

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так, как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки

Поправка на время продажи / предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за основу брались данные близкую к дате оценки. В связи с этим оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

Корректировка на различие в местоположении

Объект оценки и объекты аналоги расположены в деревне Куюки, Перстречинского района РТ, в связи с этим введение поправки не требуется.

Корректировка на различие в общей площади

Поправка на площадь учитывает различия в площади здания. Анализ вторичного рынка недвижимости показал, что чем больше площадь помещений, тем меньше стоимость 1 кв. м.

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади[6].

Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90\times LN(П)$$, где:

С – относительная стоимость объекта, у.е./м^2;

П – общая площадь объекта, м^2.

Корректировка на функциональное назначение

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями торгового назначения.

Поправка на уровень отделки

Объект оценки здание с ремонтом. Объекты аналоги- также здания с ремонтом, следовательно, корректировка не применялась.

[6] *Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»;http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.*

Расчеты справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м^2	213,50	60,00	655,00	1 456,00
Стоимость объекта, руб.		2 100 000	41 300 000	94 640 000
Корректировка на уторговывание, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость		1 890 000	37 170 000	85 176 000
Площадь земельного участка, м^2		0	1 400	3 800
Стоимость земельного участка, руб./м^2		**1 338,02**	**1 338,02**	**1 338,02**
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		0	1 873 228	5 084 476
Рыночная стоимость улучшений, руб.		1 890 000	35 296 772	80 091 524
Стоимость предложения, руб./м^2		31 500	53 888	55 008
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		31 500,00	53 888,20	55 007,91
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		31 500,00	53 888,20	55 007,91
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		31 500,00	53 888,20	55 007,91
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		31 500,00	53 888,20	55 007,91
Местоположение	РТ, Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б	РТ, Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Квартал 12, 8	РТ,Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, Крымская ул., 2	РТ, Пестречинский муниципальный район, д. Куюки
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		31 500,00	53 888,20	55 007,91
Расчетный коэффициент	1374,272685	1488,508989	1273,382829	1201,489659
Корректировка на различие в общей площади		-8%	8%	14%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		29 084	58 156	62 918
Функциональное назначение	Объект торгового назначения	Объект торгового назначения	Объект торгового назначения	Объект торгового назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		29 083,95	58 156,15	62 918,05
Качество отделки	Помещение с отделкой	Помещение с отделкой	Помещение с отделкой	Помещение с отделкой
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		29 083,95	58 156,15	62 918,05

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		50 052,72		
Площадь Объекта оценки, м^2		213,50		
Рыночная стоимость улучшения, руб.		10 686 255		
Рыночная стоимость улучшения, округленно, без учета НДС, руб.		**10 686 000**		

5. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 06 декабря 2019 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без НДС) округленно	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (с НДС) округленно
1	Нежилое здание, наименование: магазин розничной торговли, общей площадью 213,5 кв. м., количество этажей: 1, адрес: РТ, Пестречинский муниципальный район, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый номер: 16:33:140304:560	10 686 000	2 137 200	12 823 200
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), общей площадью 500 +/-8кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: РТ, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, ул. Дачная, д. 160Б, кадастровый номер: 16:33:140304:316	700 000	НДС не облагается	700 000
	ИТОГО	**11 386 000**		**13 523 200**

11 386 000 рублей (без НДС)
(Одиннадцать миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) руб.
или:
13 523 200 рублей (с НДС)
(Тринадцать миллионов пятьсот двадцать три тысячи двести) руб.

Оценщик: **Н. В. Гордеева**

06 декабря 2019 года.

6. Приложения

6.1. Документы на Объект оценки

Документы на здание магазина

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание

Лист № ___ Раздел 1 Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___

28.06.2019

Кадастровый номер: **16:53:140304:560**

ООО «УКЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ» ПРИНЯТО 02 ИЮЛ 2019

Номер кадастрового квартала:	16:53:140304
Дата присвоения кадастрового номера:	16.09.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д.Клюев, ул.Дачная, д.1ИВ.
Площадь, м²	213,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин розничной торговли
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2014
Кадастровая стоимость, руб.:	471393,43
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:53:140304:516
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	331.03.09.2019.13042
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаланда" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Лисцат Д. А.

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание

Лист № ___ Раздел 1 Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___

28.06.2019

Кадастровый номер: **16:33:140304:568**

Номер кадастрового квартала	16:33:140304
Дата присвоения кадастрового номера	16.09.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Загородная сельское поселение, д.Кузнец, ул.Дачная, д.100Б
Площадь, м²:	213,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин розничной торговли
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2014
Кадастровая стоимость, руб.:	671305,45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:33:140304:516
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Действующие"
Особые отметки:	331.05.08.2019.33042
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шелкова" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоПлюсКапитал"

СЛАВНЫЙ СЛЕДЛА ЛИСТ - ЭКСПЕРТ

Лисов Д. А.

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Здание

Лист № ___ Раздел 2 Всего листов раздела 2: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___

28.06.2019

Кадастровый номер: **16:33:140304:568**

1. Правообладатель (правообладатели)		1.1. Последние инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шелкова" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоПлюсКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права		2.1. Общая долевая собственность, № 16:33:140304:568-16.033.2019-6 от 27.06.2019
3. Документы-основания		3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2019 №А-02-2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1.1.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	04.06.2018
	номер государственной регистрации:	16:33:140304:568-16.033.2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.06.2019 по 04.06.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Торговая Компания "Эдельвейс", ИНН: 1659052002
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 25.05.2018, дата регистрации 04.06.2018, №16:33:140304:568-16.033.2018-3; Дополнительное соглашение к договору аренды б/н от 25.05.2018 от 11.06.2018, дата регистрации 26.10.2018, №16:33:140304:568-16.033.2018-5
4.1.2.	вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский р-н, д.Кузнец, ул.Дачная, д.100Б, вид.№ 16:33:140304:568. Объект индивидуального жилищного строительства, назначение: Нежилое здание, площадь 103, 9 кв.м., количество этажей: 1
	дата государственной регистрации:	27.06.2019
	номер государственной регистрации:	16:33:140304:568-16.033.2019-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоПлюсКапитал", ИНН: 7716590524
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2019 №А-02-2019
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		На государственную регистрацию сделки, права, ограничения права не представлено согласие, в случае Известия ЦЕЛ, которое выражается в том, перечисленном в силу ст.33 СК РФ

СЛАВНЫЙ СЛЕДЛА ЛИСТ - ЭКСПЕРТ

Лисов Д. А.

М.П.

Технический паспорт на здание магазина Заказчик не предоставил.

Документы на земельный участок

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок

Лист № ___ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 | Всего разделов | Всего листов выписки

28.06.2019

Кадастровый номер: 16:33:140304:316

Номер кадастрового квартала:	16:33:140304
Дата присвоения кадастрового номера:	16.04.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, [illegible] сельское поселение, д.[illegible], ул. [illegible], д. 100Б
Площадь:	300 +/- [illegible] кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	347725
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:33:000000:3343, 16:33:140304:360
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "[illegible]" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ [illegible]

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

Лист № ___ Раздела 2 | Всего листов раздела 2 | Всего разделов | Всего листов выписки

28.06.2019

Кадастровый номер: 16:33:140304:316

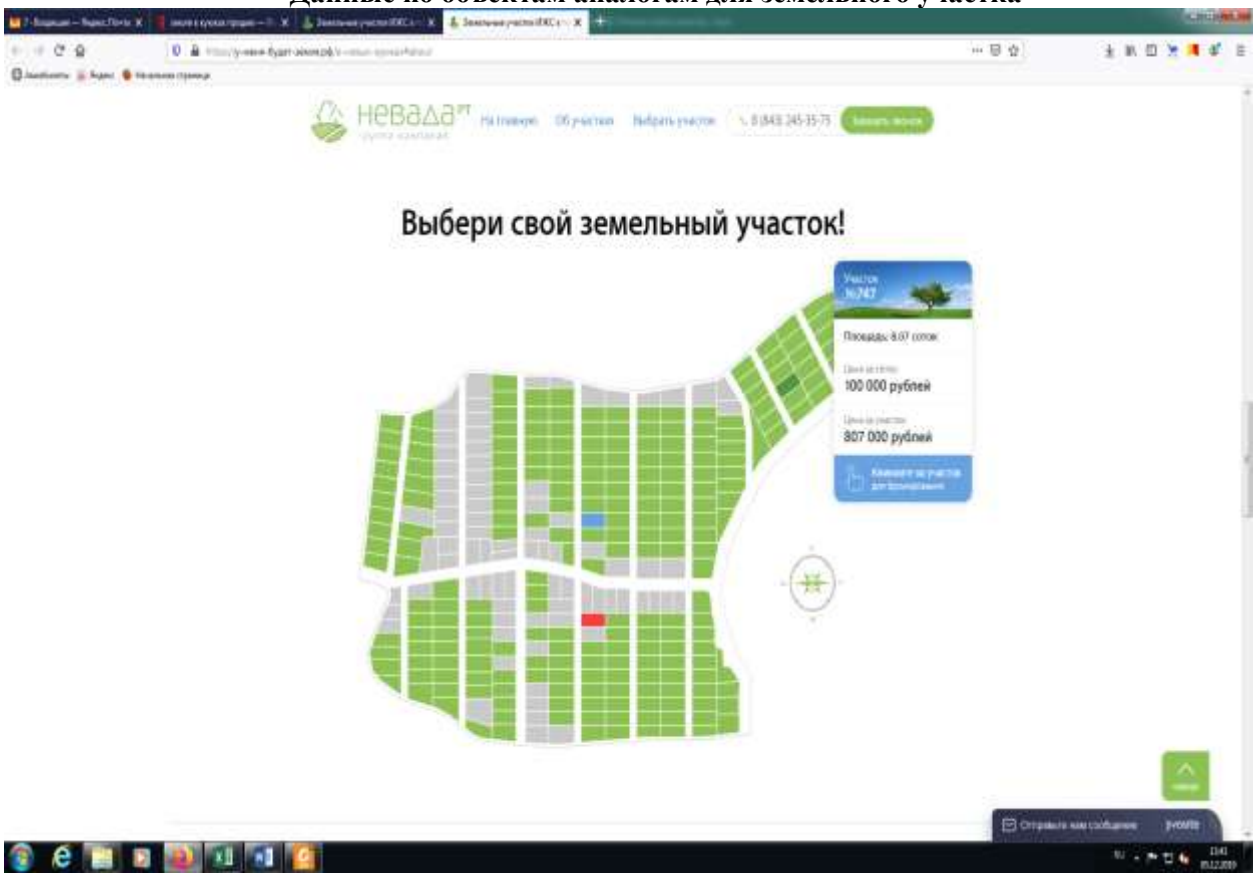
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "[illegible]" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:33:140304:316-16/025/2019-4 от 27.06.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2019 №А-02-2019
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский район, [illegible] сельское поселение, д.[illegible], ул. [illegible], д.100Б, кад.№ 16:33:140304:316, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 300 кв. м
	дата государственной регистрации:		27.06.2019
	номер государственной регистрации:		16:33:140304:316-16/025/2019-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.06.2019 №А-02-2019
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		[illegible]

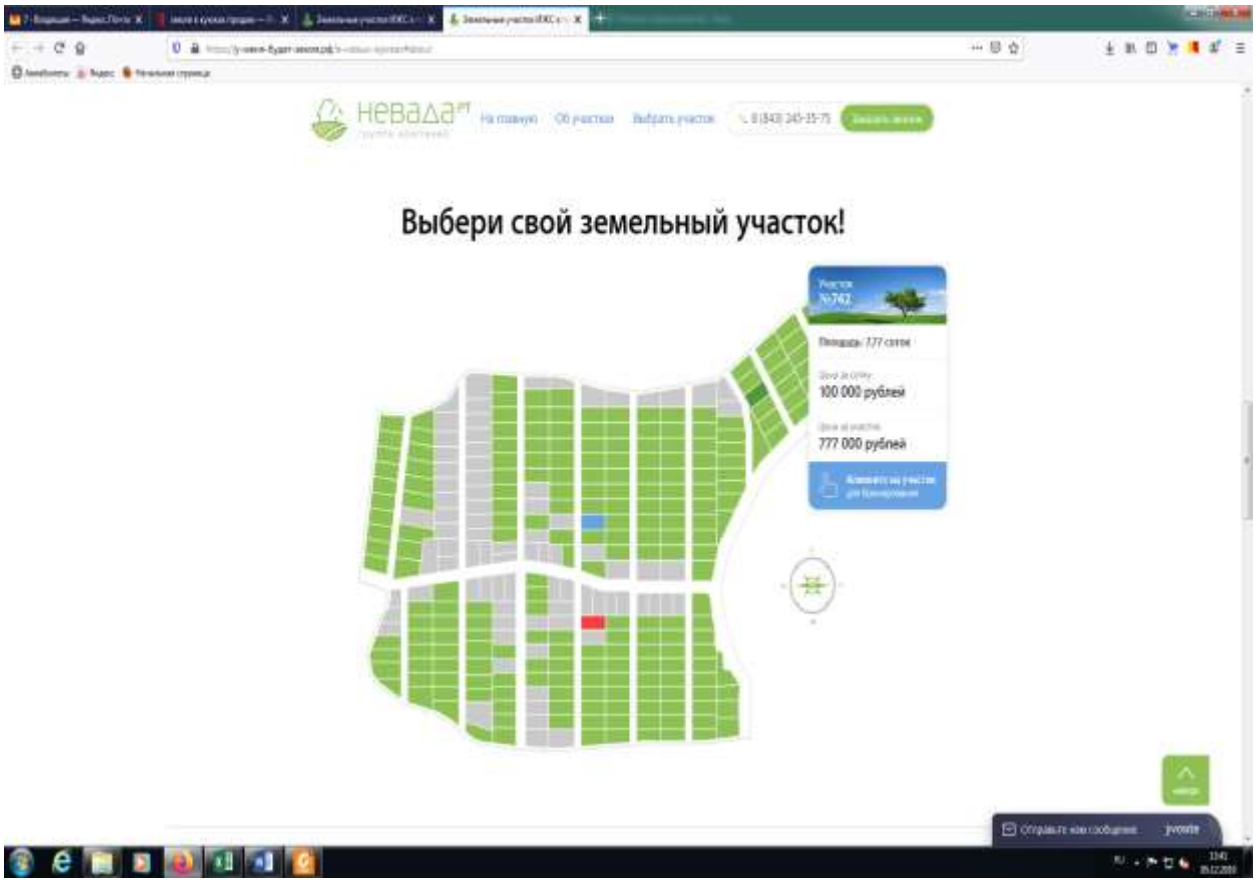
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Дыкова [illegible]

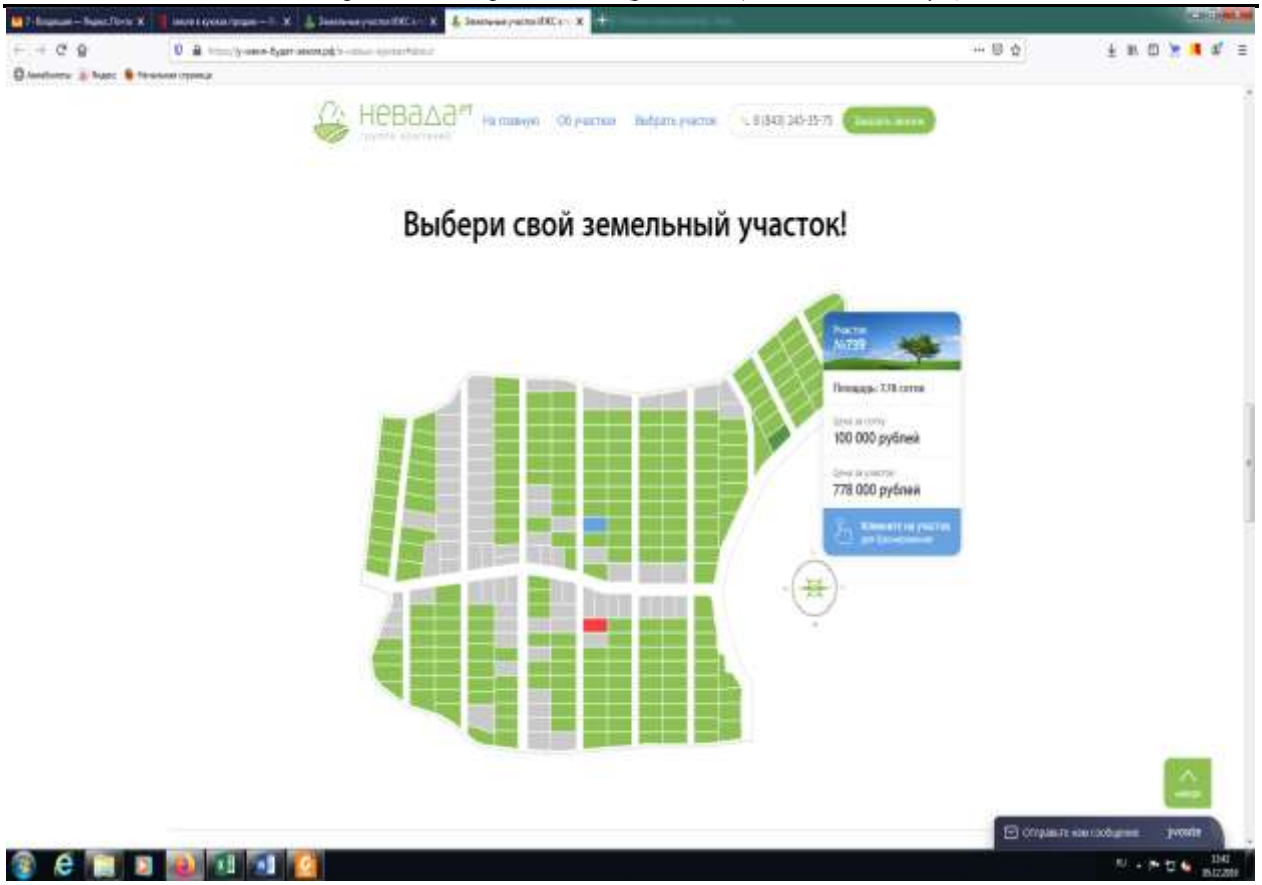
М.П.

6.2. Данные СМИ по объектам аналогам

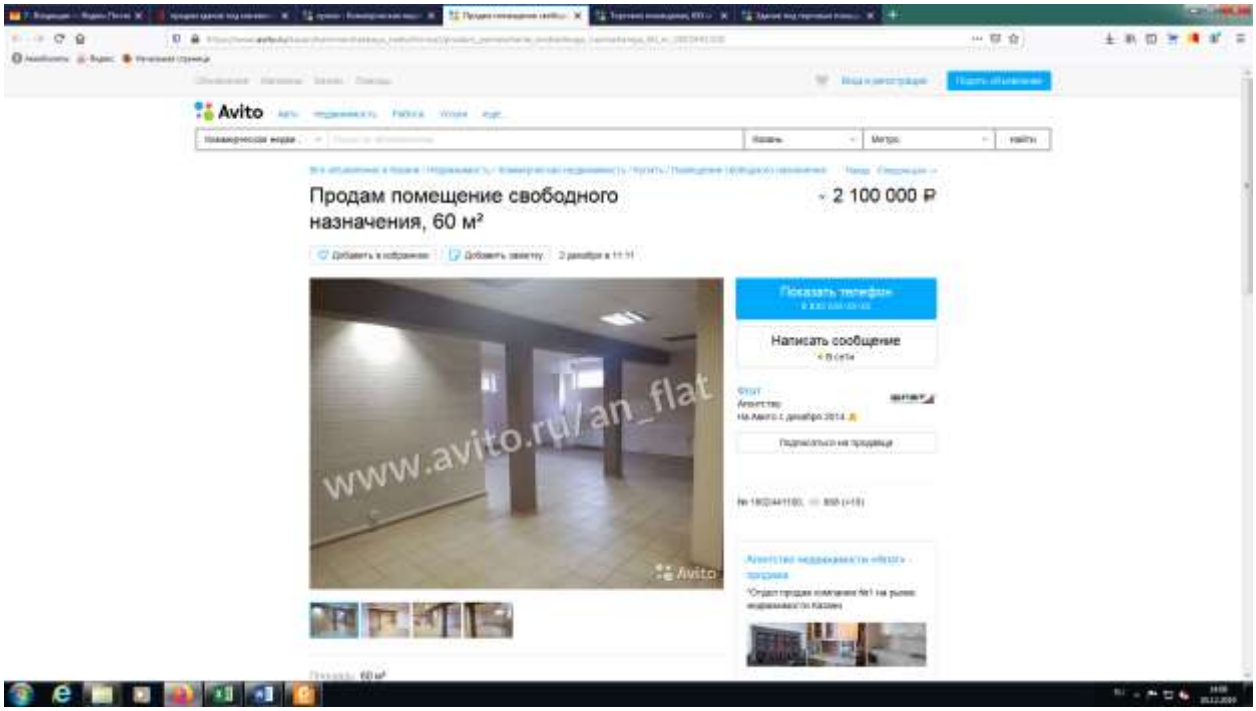
Данные по объектам аналогам для земельного участка

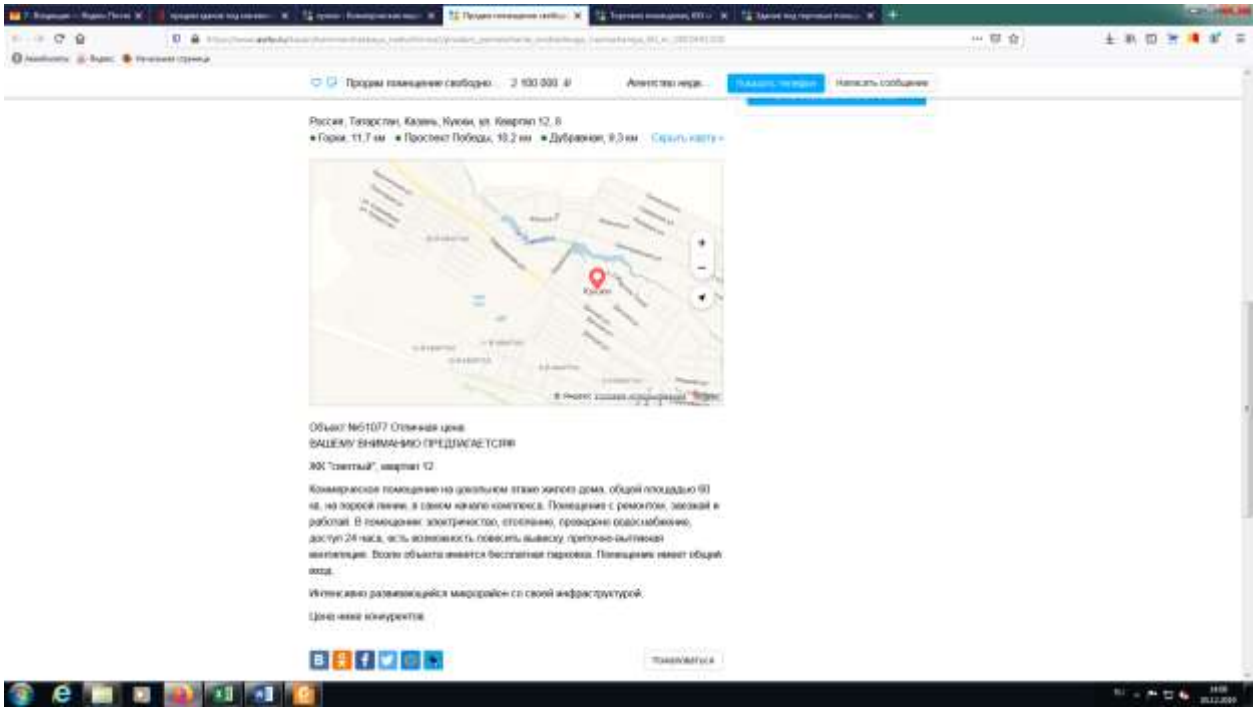


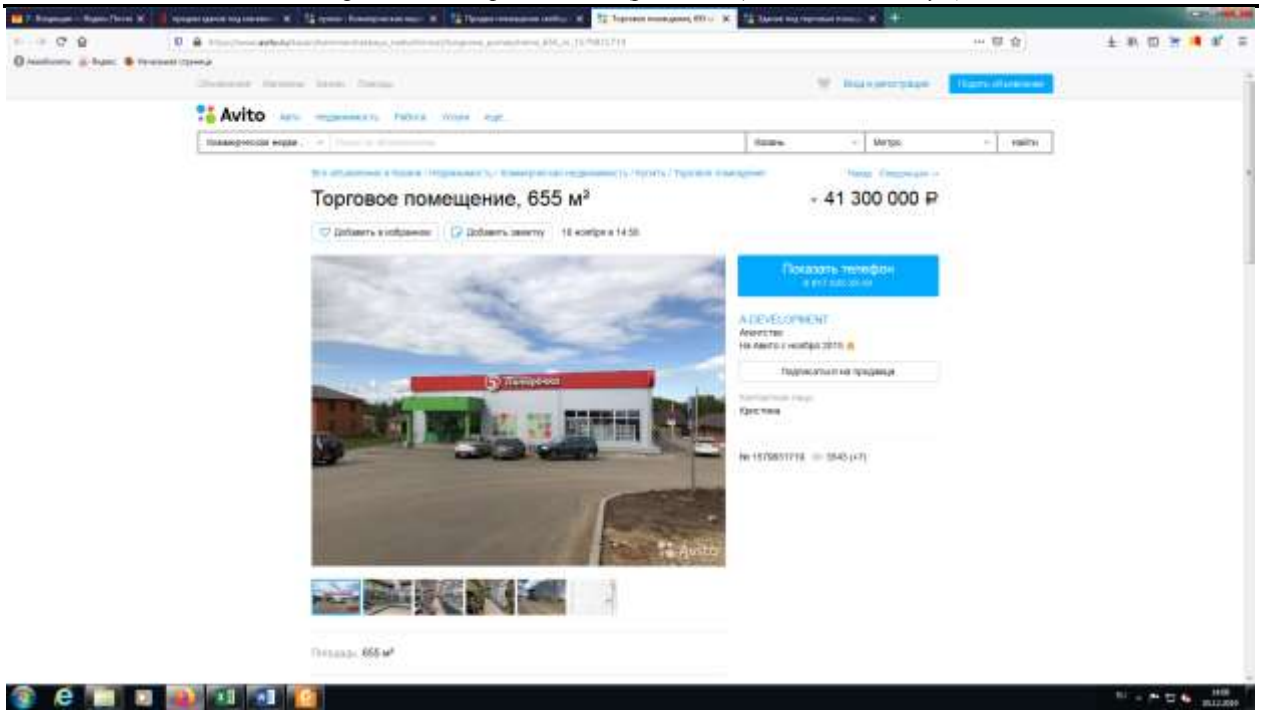


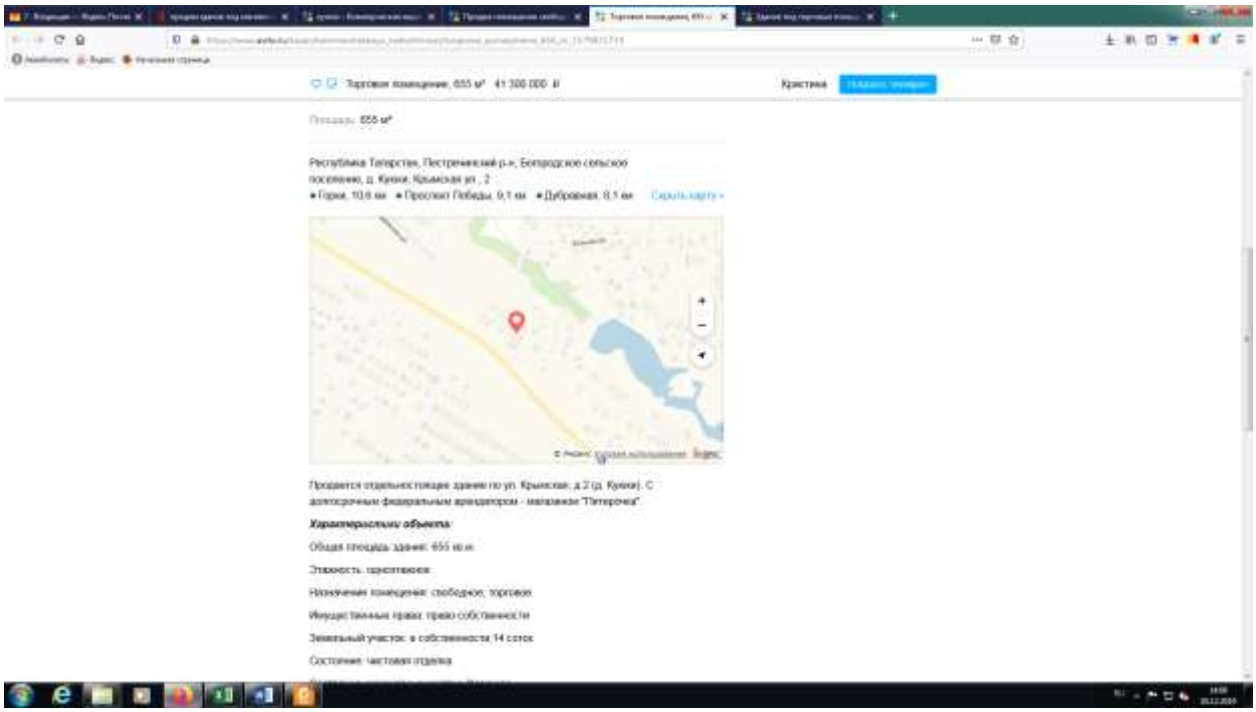

НЕВАДА
Выбери свой земельный участок!
100 000 рублей
778 000 рублей

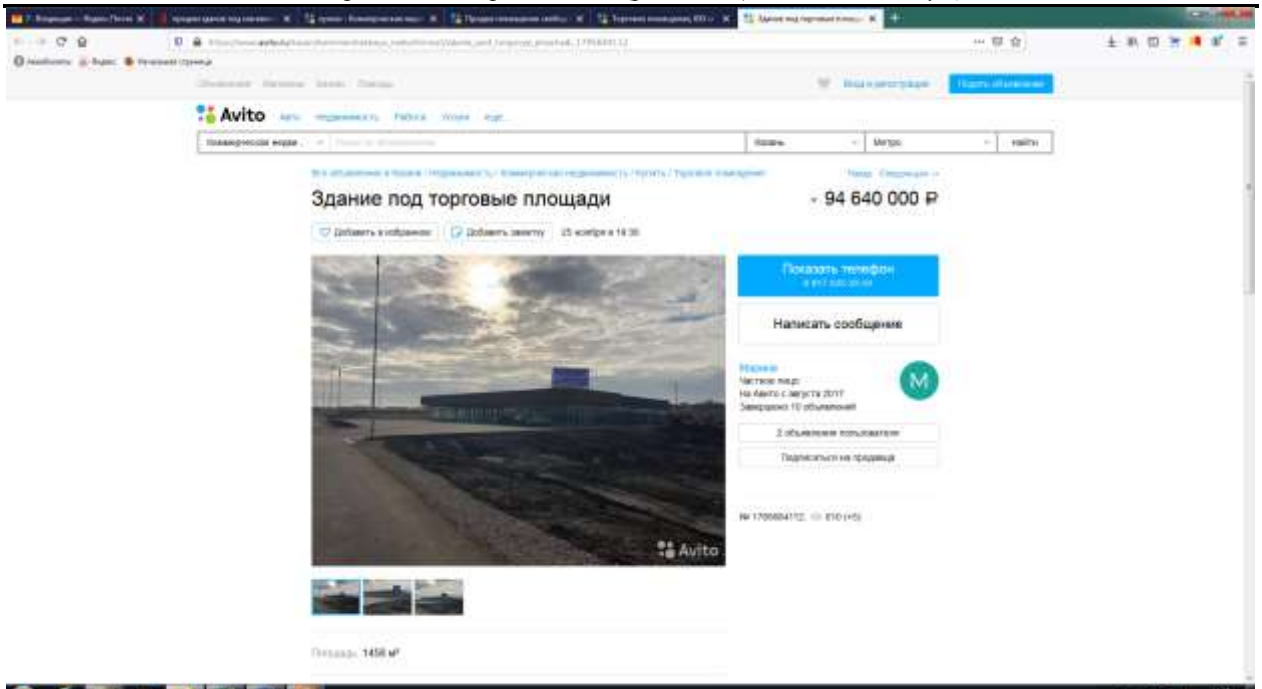
Данные по объектам аналогам для здания

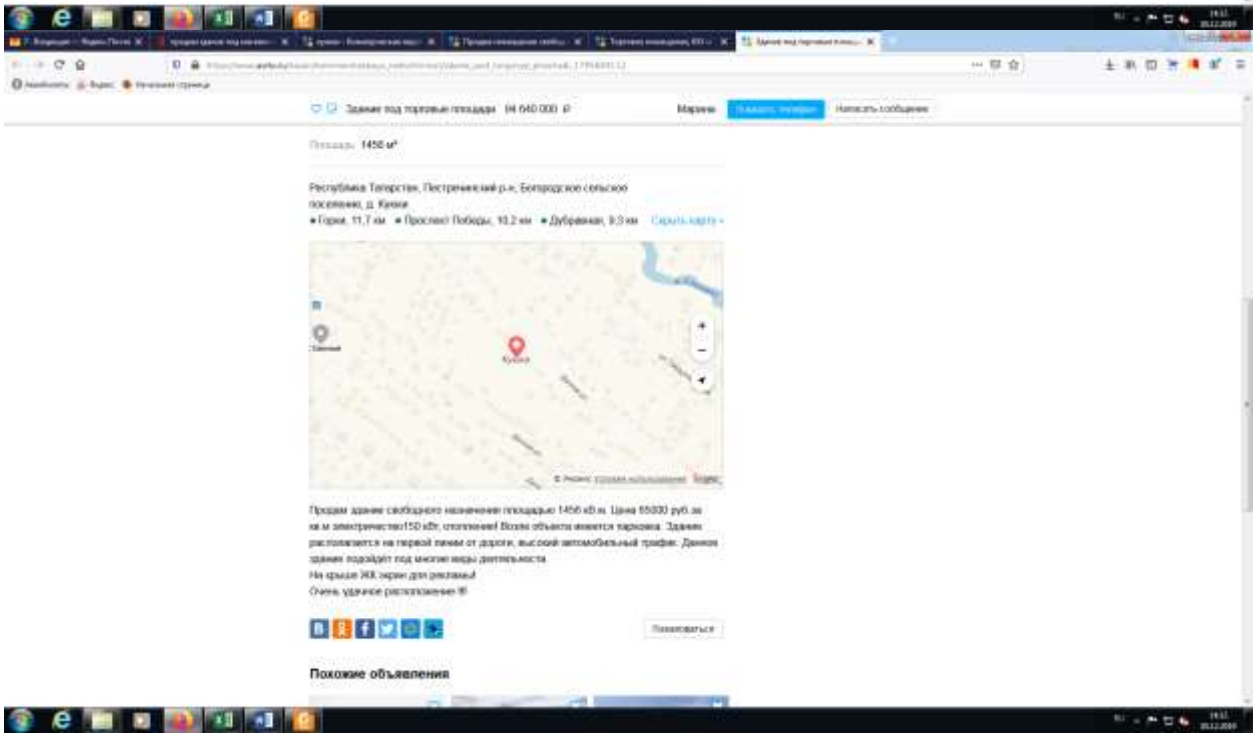





Avito
Торговое помещение, 655 м²
41 300 000 ₽
Показать телефон


Торговое помещение, 655 м² 41 300 000 ₽
Кристина
Показать телефон
655 м²
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куяки, Крымская ул., 2
Горки, 10,6 км
Проспект Победы, 0,1 км
Дубровная, 0,1 км
Скрыть карту
Продается отдельно стоящее здание по ул. Крымская, д.2 (д. Куяки). С долгосрочным федеральным арендатором - магазином "Пятерочка".
Характеристики объекта:
Общая площадь здания: 655 кв.м.
Этажность здания/этажей:
Назначение помещения: свободное, торговое
Имущественные права: право собственности
Земельный участок: в собственности 14 соток
Состояние: чистовая отделка


Avito
Здание под торговые площади
94 640 000 ₽
Показать телефон
Написать сообщение
Avito


Здание под торговые площади (94 640 000 ₽
Марина
Показать телефон
Написать сообщение
Площадь: 1456 м²
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Кулаки
Горки, 11,7 км
Прохлест Победы, 10,2 км
Дубравная, 9,3 км
Скрыть карту
Похожие объявления

6.3. Документы Оценщика

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» № 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

29 декабря 2007 года

1418

Гордеева Надежда Васильевна

паспорт 9203 355835 выдан ОВД Приволжского р-на г. Казани 13.09.2002, код подразделения 162-006, зарегистрирована г. Казань ул. Маяковского д.17а кв.22

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор НП «СМАОс»

Н.И.Бабичева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007651-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гордеевой Надежде Васильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 4991R/776/00014/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00014/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Гордеева Надежда Васильевна**
Адрес: РТ, г. Казань, ул. Фучика, 86, кв. 3

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «22» июня 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут «21» июня 2020 г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/ Бердникова Р.Ф./

Страхователь:
Гордеева Надежда Васильевна

/ Гордеева Н. В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань, «18» июня 2019 г.

004689 - КА1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/00023/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/00023/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
Местонахождение: 420101, РТ, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН 1659140148

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, происшедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «05» августа 2019г. и действует до «04» августа 2020г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____ / Гордеева Р.Ф./

Страхователь:
ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
_____ / Гордеева Н.В./
Место и дата выдачи полиса:
г. Казань, «25» июля 2019 г.

Полис № 4991R/776/00023/19

Страховщик _____ *Страхователь* _____

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б 1 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*