

ОТЧЕТ № 163/2
об оценке рыночной стоимости
встроенных нежилых помещений
в многоквартирном жилом доме,
расположенном по адресу:
Республика Татарстан, г. Казань,
ул. Галимджана Баруди, дом 4 корпус 2
по состоянию на 26.07.2018

Заказчик: ООО «Тамкар»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Шайдуллин Руслан Фаритович

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

Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости»
№ 008795-1 от 04.04.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по
организации подготовки управленческих кадров»

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00397/8,
период страхования с 18.03.2018 по 17.03.2019, страховая сумма 30 млн. руб.

2018 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Тамкар»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости встроенных нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, дом 4 корпус 2.

Оценка объектов недвижимости выполнена по состоянию на **26 июля 2018 года**. Проверка правового положения объектов не проводилась.

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

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

***156 417 000 (Сто пятьдесят шесть миллионов
четыреста семнадцать тысяч) рублей.***

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

Р.Ф. Шайдуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
2. Результаты оценки	8
3. Термин используемого вида стоимости	9
4. Описание объекта оценки	10
4.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
4.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ФОТОГРАФИЙ	15
4.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	23
4.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....	23
5. Анализ рынка недвижимости	24
5.1 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЗАНЬ	24
6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	28
7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки.....	29
7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	29
7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода	29
7.1.2 Расчет по оцениваемым (подвальным) помещениям	30
7.1.3 Расчет по оцениваемым помещениям (этажи 1-2).....	42
7.1.4 Расчет по оцениваемым помещениям (3-й этаж с антресолю)	53
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	64
7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода	65
7.2.2 Обоснование отказа от использования подхода.....	65
7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	65
7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	65
7.3.2 Обоснование отказа от использования подхода.....	68
7.4 СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОСНОВАННОЕ ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ПОДХОДАМ К ОЦЕНКЕ	68
8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	71
8.1 Источники информации об объекте оценки	71
8.2 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ	71
9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	71
10. Применяемые стандарты оценки.....	73
11. Декларация качества оценки.....	74

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв.м
Техническое подполье				
1	Нежилое помещение №3003	16:50:090510:351	подвал	1 028,2
2	Нежилое помещение №3004	16:50:090510:352	подвал	6,5
ИТОГО:				1 034,7
1-й и 2-й этажи				
3	Нежилое помещение №3001	16:50:090510:347	1, 2	1 828,3
4	Нежилое помещение №3009	16:50:090510:356	1	14,6
5	Нежилое помещение №3007	16:50:090510:354	1	4,7
6	Нежилое помещение №3008	16:50:090510:355	1	68,6
7	Нежилое помещение №3011	16:50:090510:357	1	16,4
8	Нежилое помещение №3014	16:50:090510:360	2	20,8
ИТОГО:				1 953,4
3-й этаж с антресолью				
9	Нежилое помещение №3002	16:50:090510:349	3, антресоль	1 481,8
10	Нежилое помещение №3005	16:50:090510:348	1, 2, 3, антресоль	117,3
11	Нежилое помещение №3017	16:50:090510:363	3	20,7
ИТОГО:				1 619,8
ВСЕГО:				4 607,9

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, дом 4 корпус 2

Имущественные права на объект оценки

На дату оценки помещения на праве собственности принадлежали заказчику. Предоставленные документы:

- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.06.2018, от 05.07.2018.

Оцениваемое право – право собственности

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

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

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом. Приложенных к отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки.

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

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

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

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

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

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

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей установления начальной цены и продажи в рамках конкурсного производства через публичные торги

Допущения, на которых должна основываться оценка

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

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки

26 июля 2018 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

ООО «Тамкар»

ИНН 1655251409 КПП 165501001

ОГРН 1121690063329 Дата присвоения ОГРН – 29.08.2012

Адрес: 420043, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лесгафта, д. 6/57

Оценщик

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович

ИНН 165101126867 ОГРНИП 304165109300207

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Некрасова, д. 23, оф. 35

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

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

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

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

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

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

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

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

Квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» № 008795-1 от 04.04.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Квалификационный аттестат по направлению «оценка движимого имущества» № 012067-2 от 14.05.2018, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00397/8, период страхования с 18.03.2018 по 17.03.2019, страховая сумма 30 млн. руб.

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

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

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 163 от 24.07.2018

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв.м
Техническое подполье				
1	Нежилое помещение №3003	16:50:090510:351	подвал	1 028,2
2	Нежилое помещение №3004	16:50:090510:352	подвал	6,5
ИТОГО:				1 034,7
1-й и 2-й этажи				
3	Нежилое помещение №3001	16:50:090510:347	1, 2	1 828,3
4	Нежилое помещение №3009	16:50:090510:356	1	14,6
5	Нежилое помещение №3007	16:50:090510:354	1	4,7
6	Нежилое помещение №3008	16:50:090510:355	1	68,6
7	Нежилое помещение №3011	16:50:090510:357	1	16,4
8	Нежилое помещение №3014	16:50:090510:360	2	20,8
ИТОГО:				1 953,4
3-й этаж с антресолью				
9	Нежилое помещение №3002	16:50:090510:349	3, антресоль	1 481,8
10	Нежилое помещение №3005	16:50:090510:348	1, 2, 3, антресоль	117,3
11	Нежилое помещение №3017	16:50:090510:363	3	20,7
ИТОГО:				1 619,8
ВСЕГО:				4 607,9

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, дом 4 корпус 2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Сравнительный подход – 156 417 000 руб.

Доходный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – 156 417 000 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется для целей конкурсного производства

Дата составления и порядковый номер отчета

26 июля 2018 года Порядковый № 163/2

Наиболее эффективное использование объекта оценки

Использование по прямому назначению в качестве встроенных нежилых помещений в многоквартирном жилом доме

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

Сведения не предоставлены

2. Результаты оценки

Таблица 2. Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
Техническое подполье						
1	Нежилое помещение №3003	16:50:090510:351	подвал	1 028,2	5 721 000	5 564
2	Нежилое помещение №3004	16:50:090510:352	подвал	6,5	36 000	5 538
ИТОГО:				1 034,7	5 757 000	-
1-й и 2-й этажи						
3	Нежилое помещение №3001	16:50:090510:347	1, 2	1 828,3	78 582 000	42 981
4	Нежилое помещение №3009	16:50:090510:356	1	14,6	628 000	43 014
5	Нежилое помещение №3007	16:50:090510:354	1	4,7	202 000	42 979
6	Нежилое помещение №3008	16:50:090510:355	1	68,6	2 949 000	42 988
7	Нежилое помещение №3011	16:50:090510:357	1	16,4	705 000	42 988
8	Нежилое помещение №3014	16:50:090510:360	2	20,8	894 000	42 981
ИТОГО:				1 953,4	83 960 000	-
3-й этаж с антресолью						
9	Нежилое помещение №3002	16:50:090510:349	3, антресоль	1 481,8	61 018 000	41 178
10	Нежилое помещение №3005	16:50:090510:348	1, 2, 3, антресоль	117,3	4 830 000	41 176
11	Нежилое помещение №3017	16:50:090510:363	3	20,7	852 000	41 159
ИТОГО:				1 619,8	66 700 000	-
ВСЕГО:				4 607,9	156 417 000	-

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р. Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

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

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

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

4. Описание объекта оценки

4.1 Местоположение объекта оценки

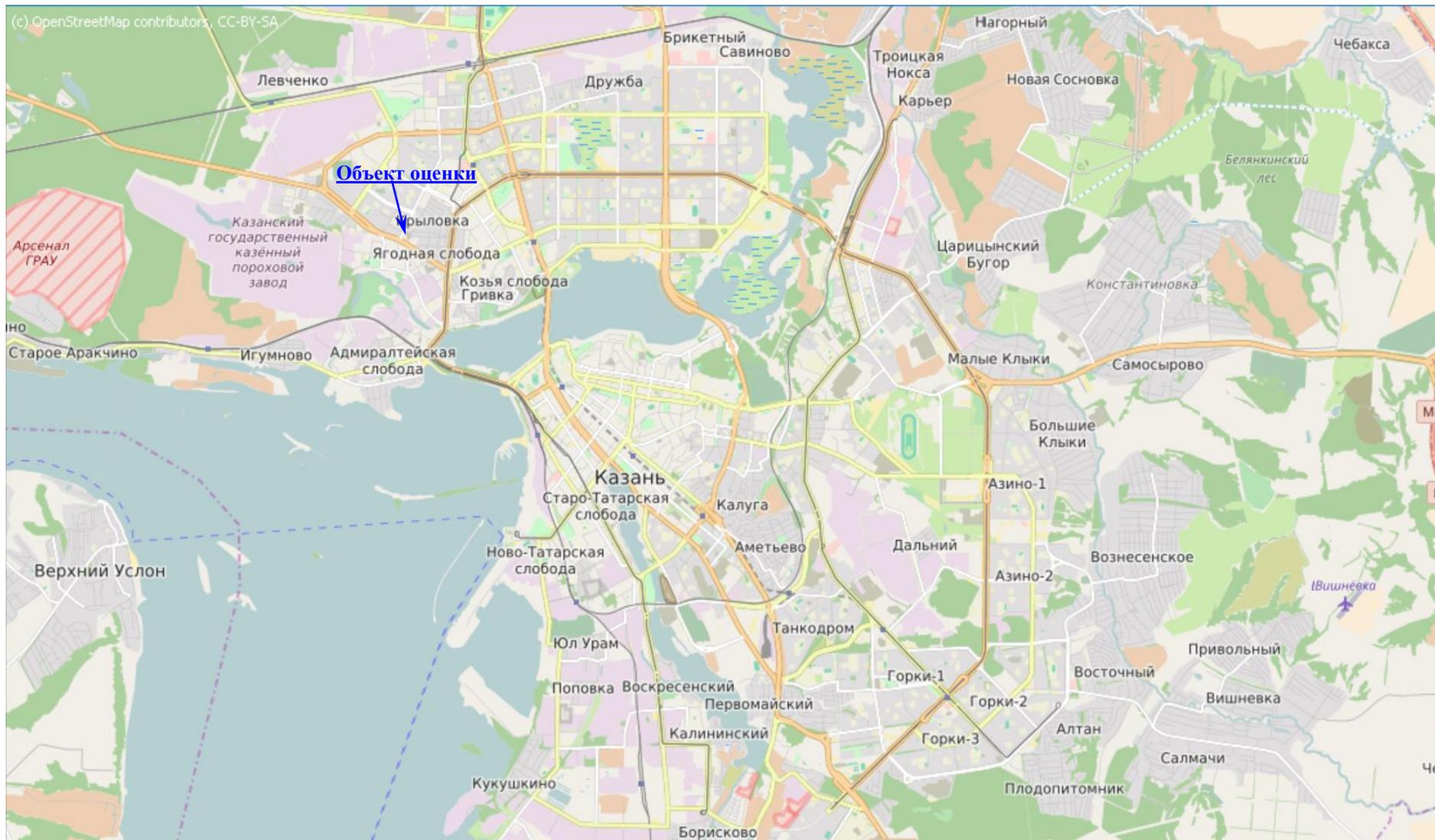


Рис. 1. Город и его окрестности

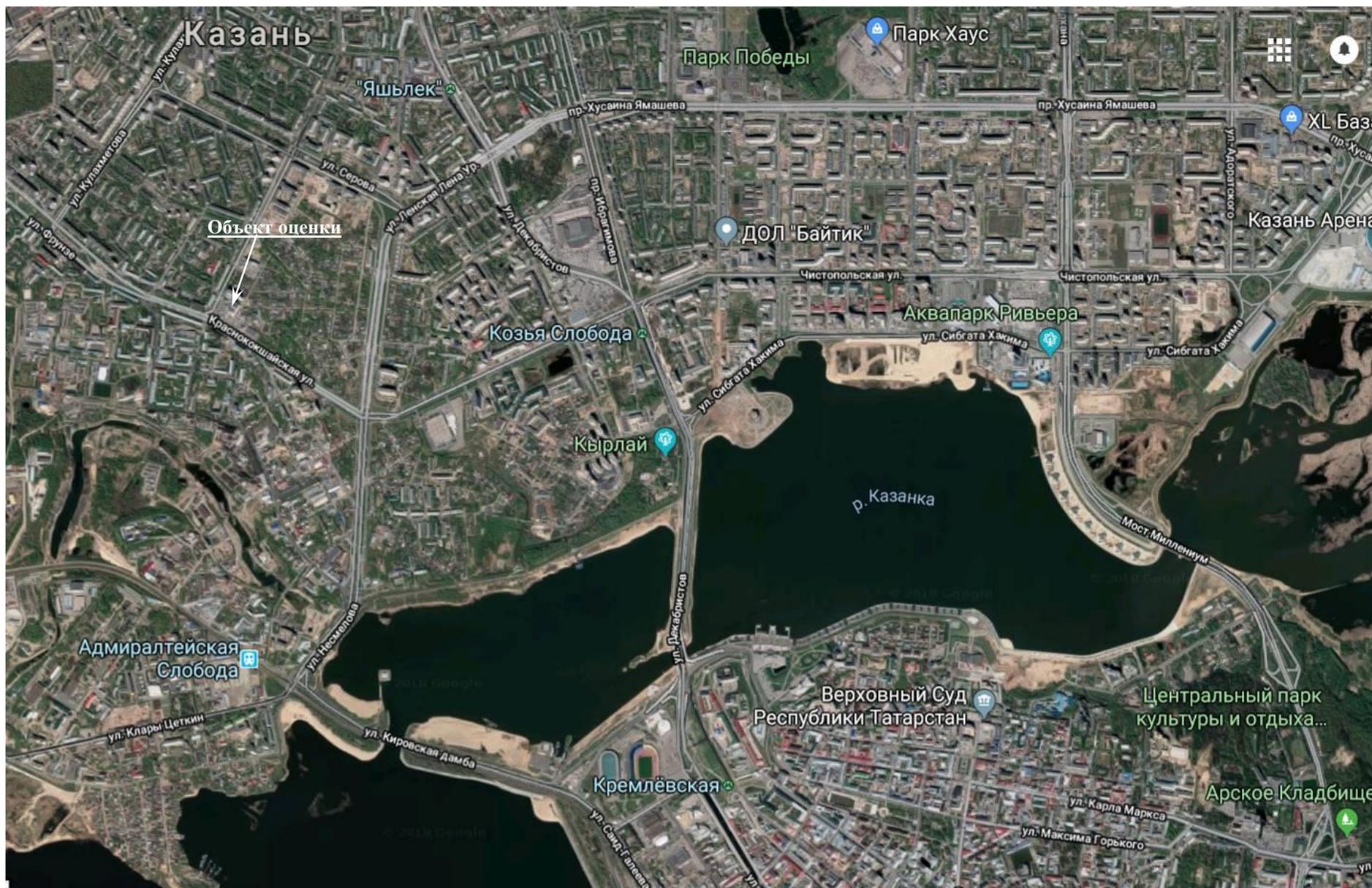


Рис. 2. Центр города (вид со спутника)

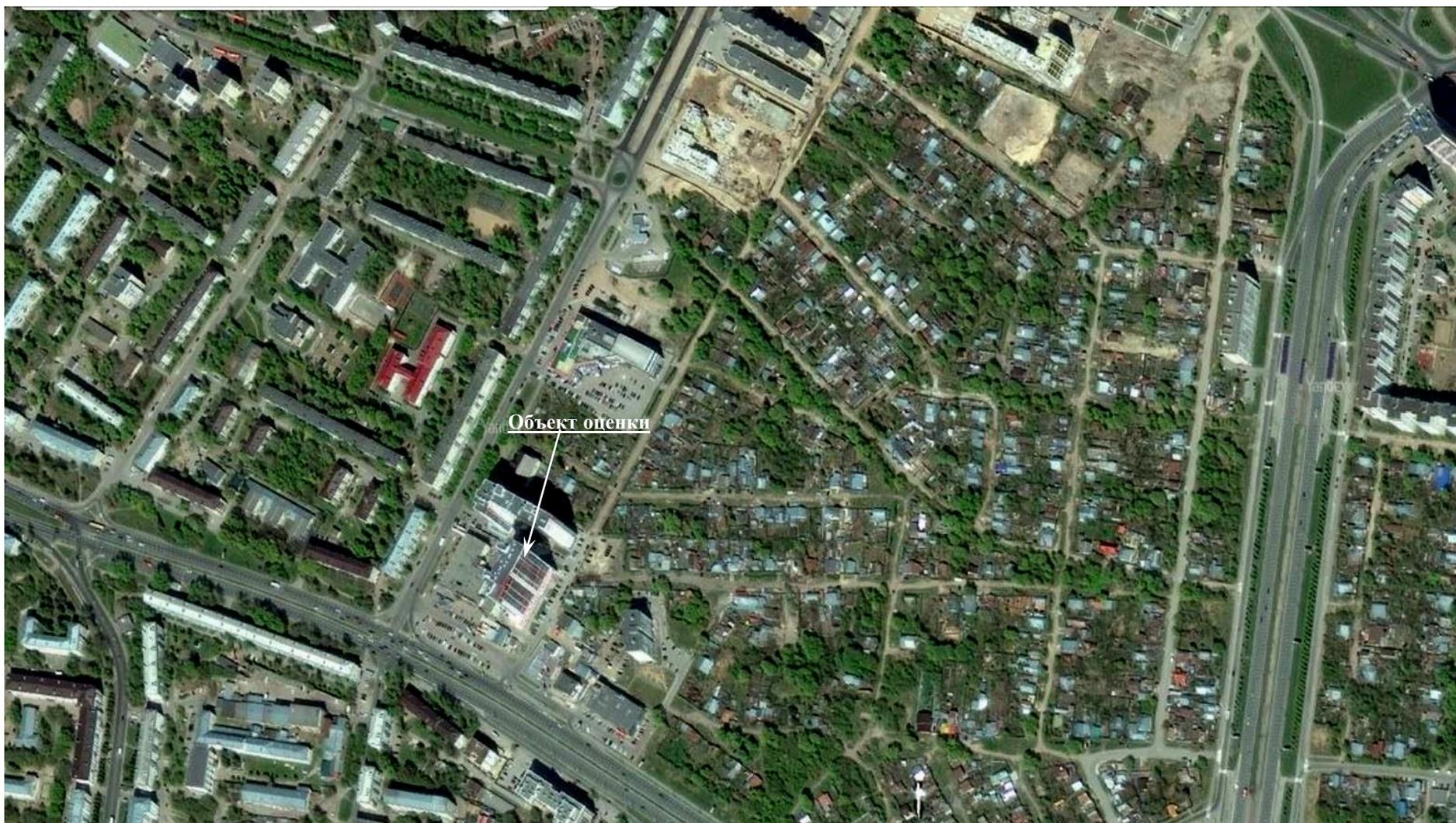


Рис. 3. Окружение объекта оценки



Рис. 4. Окружение объекта оценки

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ОКС 55,817994 49,065124 Найти

Здания, сооружения, объекты незавершенного строительства 1

1. 16:50:090510:332
 Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, жилой комплекс Пороховая слобода, ул...
[Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип:	Здание
Кад. номер:	16:50:090510:332
Кад. квартал:	16:50:090510
Статус:	Учтенный
Наименование:	19-этажный 218-квартирный жилой дом со встроенными помещениями и автостоянкой на 43м/места корпус №2 (2этап)
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Кировский район, жилой комплекс Пороховая слобода, ул Галимджана Баруди, д 4, корп 2
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	808 920 337,70 руб.
Общая площадь:	18 550,5 кв. м
Основные характеристики	
общая этажность:	20
подземная этажность:	1
материал стен:	-
площадь застройки:	-
завершение строительства:	-
ввод в эксплуатацию:	2017
Назначение:	Многоквартирный дом
Кадастровый	Гараева Айгуль Асхатовна

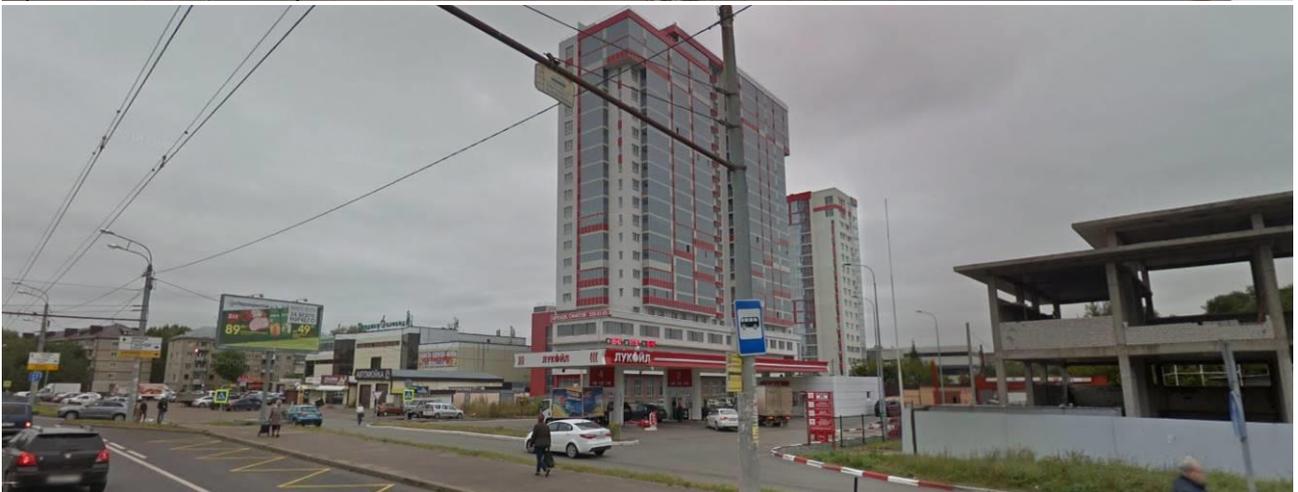
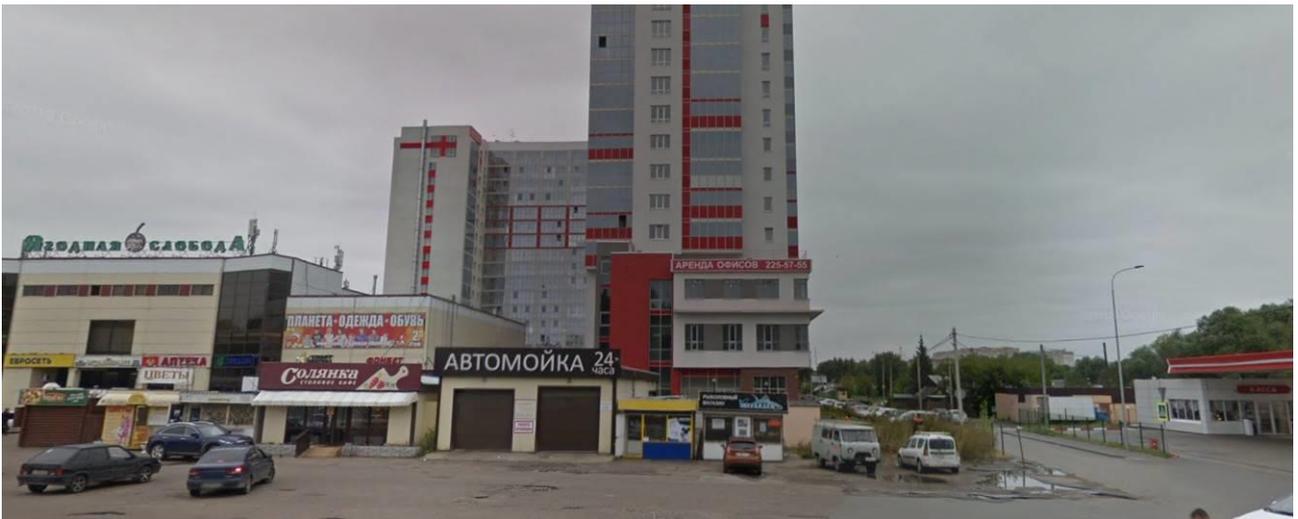
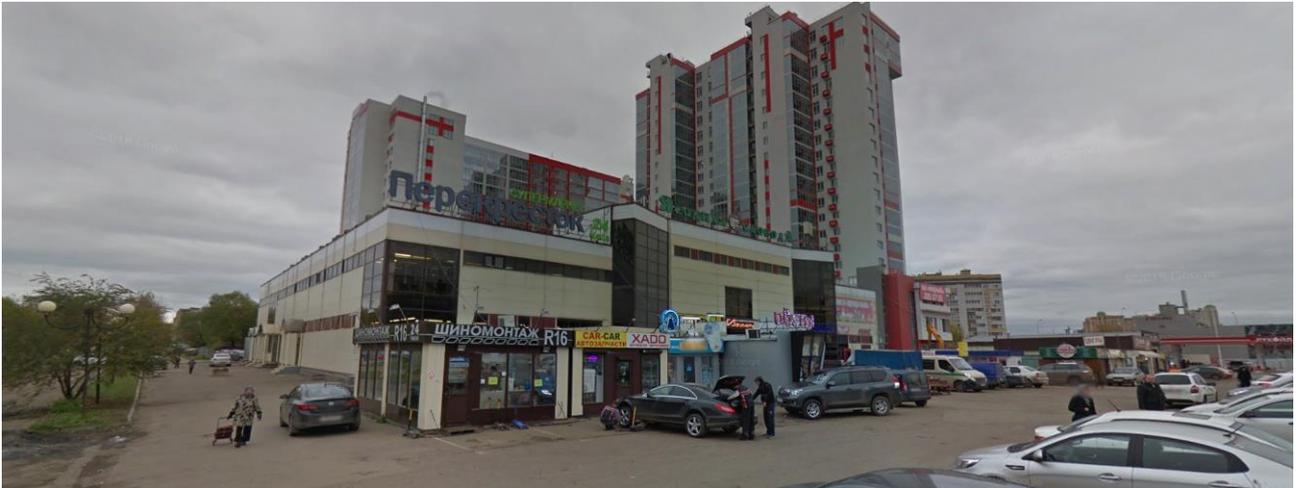
ЕЭКО © Росреестр 2010 | ПМК © Росреестр 2010-2015

Рис. 5. Данные публичной кадастровой карты

4.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки с приведением фотографий

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

Объект оценки по существу представляет собой несколько этажей многоквартирного жилого дома, начиная с технического подполья по антресоль третьего этажа, за исключением мест общего пользования.

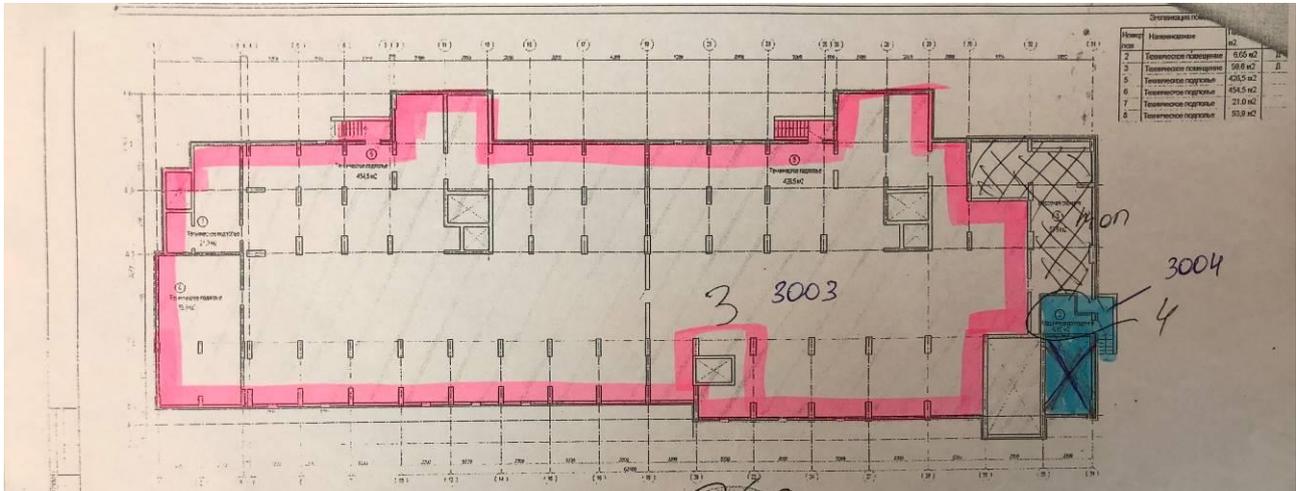




Многоквартирный дом расположен на пересечении улицы Краснококшайская и улицы Баруди, в непосредственной близости от торгового центра «Ягодная слобода».

Здание выполнено на монолитном каркасе, обеспечено всеми коммуникациями, необходимыми для нормальной хозяйственной деятельности: центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение.

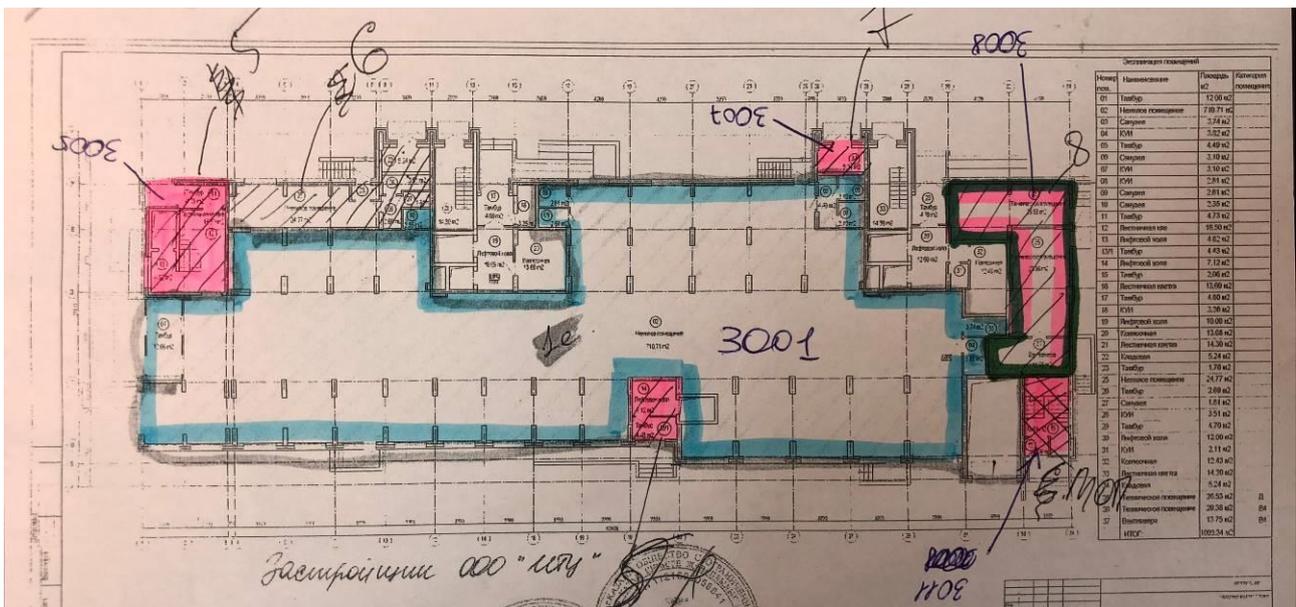
Площадь оцениваемого технического подполья составляет 1034,7 кв.м.

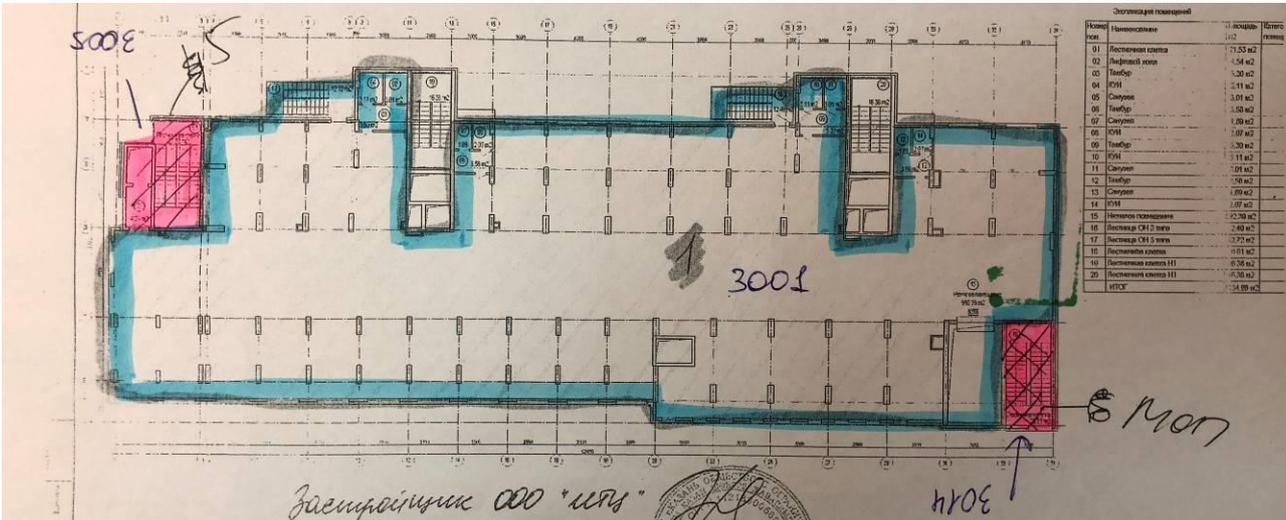


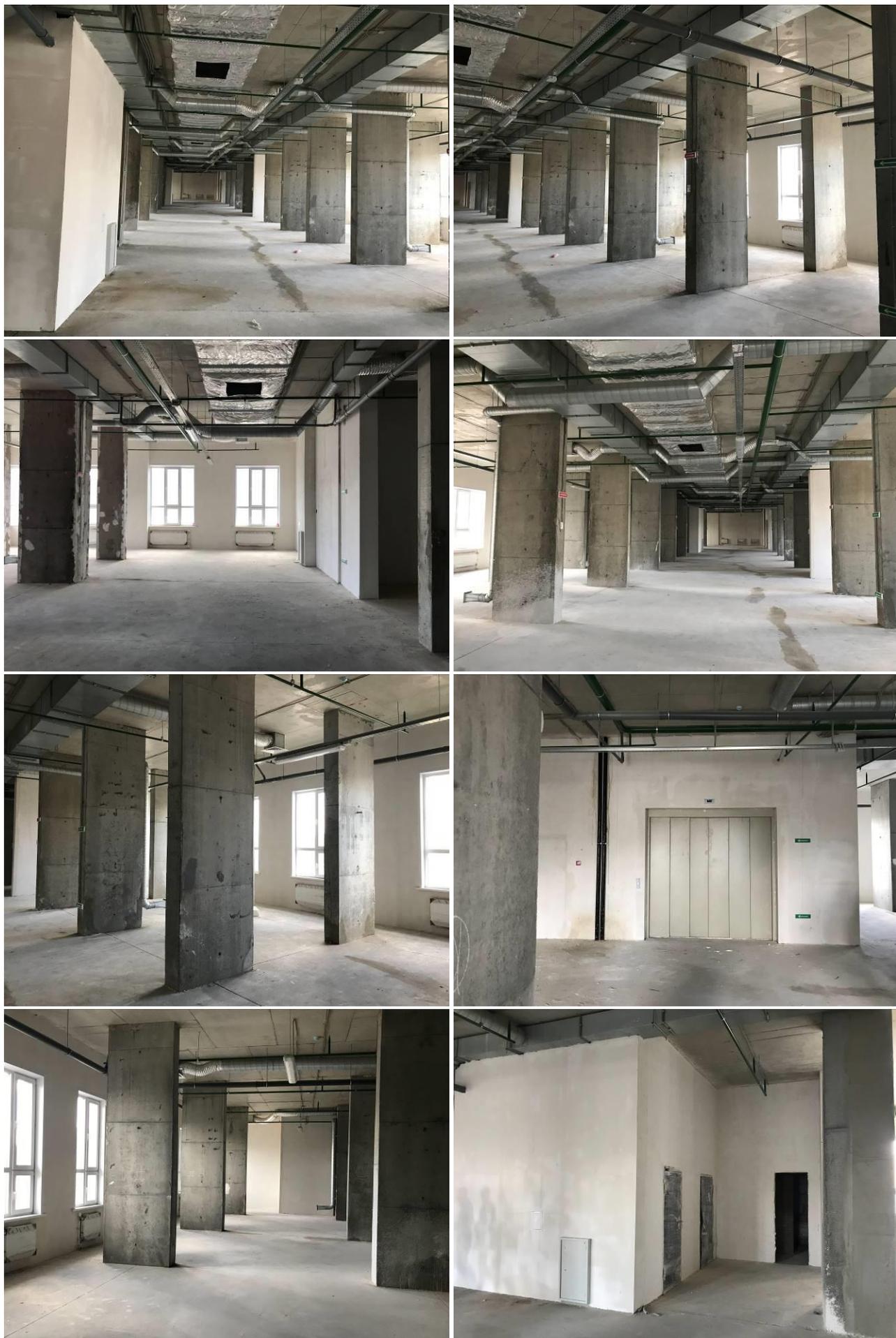


Площадь оцениваемого первого и второго этажа составляет 1953,4 кв.м. Данное помещение представляет собой встроенную автостоянку. Согласно общедоступной информации стоянка должна разместить 43 места для автомобилей.

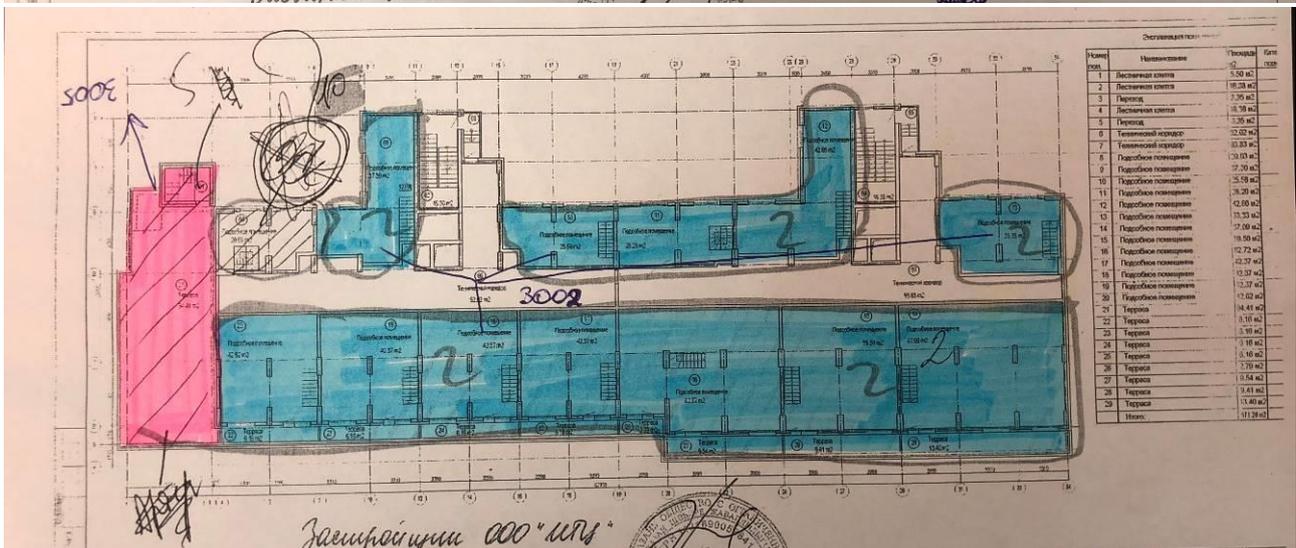
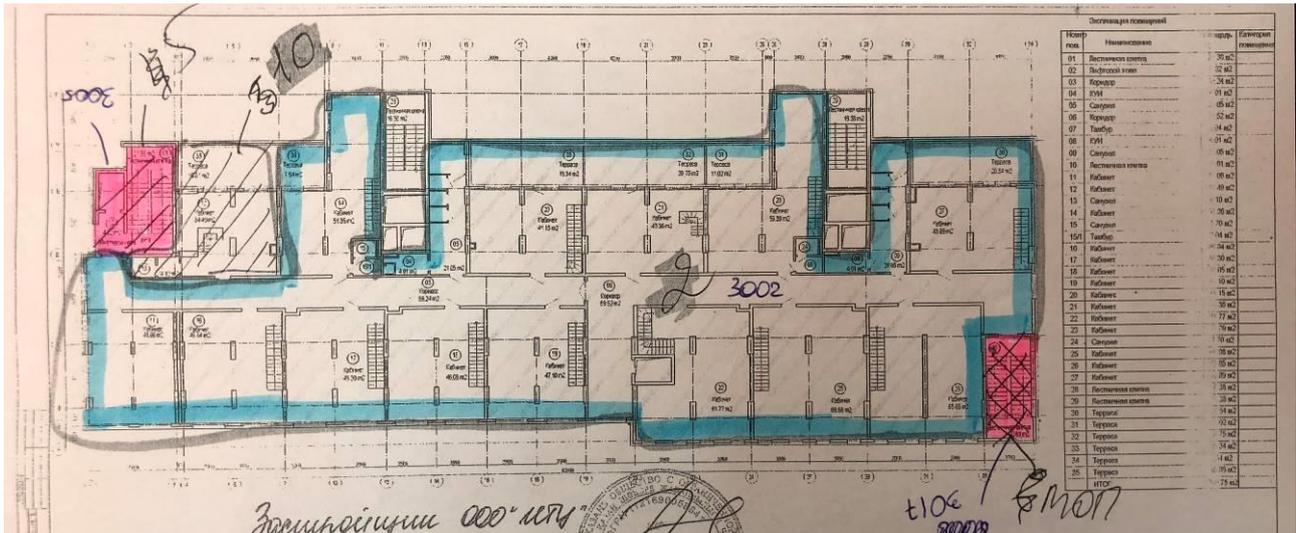
Однако по внешнему виду и конструктивному исполнению очевидно, что объект возводился с возможностью реконструкции под офисный центр.







Площадь оцениваемого третьего и антресольного этажа составляет 1619,8 кв.м. Данное помещение представляет собой офисный центр.





4.3 Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

Примечание. Если в результате соотнесения данных, указанных в правоподтверждающих и других документах на здания и сооружения, выявлено несовпадение, то данные принимаются в соответствии с правоподтверждающими документами.

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

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

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

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

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

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

Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком.

5. Анализ рынка недвижимости

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

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

Объект оценки представляет собой преимущественно административные помещения, т.к. автостоянка выполнена явно таким образом, чтобы в дальнейшем было возможно переделать именно под офисный центр. Некоторые сложности или неудобства при этом возникают в связи с прохождением части общедомовых коммуникаций через оцениваемые помещения, в том числе под потолочным перекрытием. Однако это не является неустранимым препятствием.

В качестве основного ценового фактора в отношении объекта оценки выступает его размер, т.е. общая площадь помещений. При исследовании рынка для сравнительного анализа отбирались именно наиболее крупные по площади объекты.

5.1 Рынок коммерческой недвижимости г. Казань

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации. По результатам проведенного исследования была сделана выборка предложений на продажу объектов, которая представлена в табл. 5.1.

Таблица 5.1 Предложения на продажу объектов коммерческой недвижимости

№ п/п	Местоположение	Дополнительные сведения	Площадь, кв.м	Цена объекта, руб.	Удельный показатель цены, руб./кв.м	Источник
1	2	3	4	5	6	7
1	Дорожный переулок, 3	Административное здание в Советском районе Переулок дорожный 3. Помещения на 2-ом, 3-ем, 4-ом, подвальном этажах 4 этажного кирпичного здания 1973 года постройки. Общая площадь 1446,5 кв.м. В помещения сделан современный офисный ремонт, в некоторых кабинетах есть кондиционеры, окна пластиковые.	1 446,5	36 000 000	24 888	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-254893495
2	Масгута Латыпова, 24	Офисное помещение класса В+. Отдельно стоящее здание, земельный участок 993 кв.м тоже в собственности. Объект расположен в центре Казани. 3 этажа офисного типа, включая мансарду свободной планировки. 5 отдельных входов (2 со стороны улицы, 3 со стороны двора). Собственная парковка на 20 автомобилей, +закрытая парковка на 2 места. Состояние евро, стеклопакеты, качественная отделка, кондиционеры. Все коммуникации в наличии.	1 032	47 000 000	45 543	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-179809716
3	Клары Цеткин, 8/27А	Продается четырехэтажное здание (5 мансардный этаж) административного назначения. Здание в хорошем техническом состоянии, полная реконструкция проведена в 2009 году. Последующие поделены на помещения 20-30 кв.м. Есть возможность переоборудовать под офисы с открытой планировкой (Open Space). Здание оснащено: водопроводом, канализацией, отоплением, электроэнергией, телефонией, высокоскоростным интернетом. Площадь прилегающего земельного участка 4435 квадратных метров. На территории имеется большая парковка. Хорошая транспортная доступность. Развитая инфраструктура.	6 337	220 000 000	34 717	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-255926098

Таблица 5.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
4	Владимира Кулагина, 10	Торгово-административное здание. Количество этажей - 3. Здание расположено на стыке производственной и деловой зоны. Во всех помещениях выполнен ремонт, в данный момент комплекс заселен арендаторами.	1 825,3	73 000 000	39 993	https://www.domofond.ru/kommerche-skayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-186443056
5	Васильченко, 1к153	Офисные помещения на 3-м этаже административно-делового 5-ти этажного здания. Общая площадь коммерческих площадей 10 360 квадратных метров, площадь земельного участка 7 141 кв. м. Здание эксплуатируется, все инженерные сети в хорошем состоянии.	1 007,5	35 260 000	34 998	https://www.domofond.ru/kommerche-skayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-186442035
6	Мартына Межлаука, 22	Здание 4-х этажное +подвал+мансарда (под комерцию, с арендаторами) 4042кв.м. + ЗУ 22,3 сот., своя парковка	4 042	130 000 000	32 162	https://www.domofond.ru/kommerche-skayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-145098924
7	Проточная, 8	Здание бизнес-центра (административно-деловое здание 9 этажей) расположено на одном из участков большого транспортного кольца в престижной части города близко к центру, в Кировском районе города, на ул. Проточной, д.8. Рядом ст. метро «Козья слобода». Здание эксплуатируется, все инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии. Общая площадь здания 4212 кв. метров, к зданию прилегает парковка на 50 машиномест.	4 212	169 000 000	40 123	https://www.domofond.ru/kommerche-skayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-252590867
8	Вишневого, 24	Продается 5 этаж в девятиэтажном офисном центре. Общая площадь 448 кв.м. Стоимость всего 38.000 руб/кв.м. На этаже работают два лифта, два санузла. Качественная отделка помещений. Частично оборудовано кондиционерами. Офисный центр расположен в сердце Вахитовского района г.Казани всего в 8 минутах пешком от станции метро «Суконная слобода» и 5 минутах от остановки «Калинина». Имеется просторная гостевая и собственная парковки. Консьерж на входе. Презентабельный холл первого этажа. Кафе. Своя управляющая компания.	448	17 000 000	37 946	https://www.domofond.ru/kommerche-skayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-212023239
Среднее значение:					36 296	

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

- рыночная стоимость по объектам административного и сопоставимого назначения в зависимости от качества отделочных (строительных) работ и материалов, близости к транспортно-пешеходным потокам (первая/вторая линия), колеблется в диапазоне от 25 000 до 45 000 рублей за 1 кв.м общей площади;
- среднее значение рынка (по объектам площадью свыше 500 кв.м) – 36 296 рублей за 1 кв.м общей площади.

6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

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

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

Объект оценки представляет собой комплекс нежилых помещений в многоквартирном жилом доме.

Техническое подполье по конструктивному исполнению не может иметь другого назначения, что связано с прохождением значительного числа общедомовых коммуникаций, выпиранием фундаментных подушек непосредственно в пространство помещений и ограниченной высотой.

Автостоянка явно выполнена таким образом, чтобы иметь возможность ее переустройства под офисный центр. Кроме того, эксплуатация ее по прямому назначению затрудняется рядом конструктивных неудобств, связанных с организацией въезда и выезда, перемещением транспорта среди множества несущих колонн, ограниченными возможностями вентиляции.

Третий этаж с антресолю выполнен именно под офисный центр.

Поэтому считаем, что в перспективе объект оценки в чистом виде будет представлять собой именно административный объект (за исключением технического подполья).

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

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

Учитывая специфику планировочных и конструктивных решений, месторасположение, окружение зданий из состава объекта оценки и транспортную доступность, наилучшее и наиболее эффективное использование определим как использование в качестве офисного центра.

7. Описание процесса оценки рыночной стоимости объекта оценки

7.1 Определение стоимости объекта сравнительным подходом

7.1.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

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

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

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

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

Применение подхода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

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

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

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

К качественным методам относятся: 1) относительный сравнительный анализ — качественный классификационный анализ относительного сходства сравниваемых объектов без вычисления точных корректировок, а с использованием стандартных терминов качества, например качественной шкалы вида: — много лучше, — значительно лучше, — немного лучше, — равный, — немного хуже, — значительно хуже, — много хуже. Качественная классификация такого рода часто используется в комбинации с количественными методами; 2) метод общей группировки — когда на активном рынке

есть много аналогичных продаж с узким разбросом цен, например участки в садоводстве. Оценщик не производит отдельные корректировки, а сравнивает объект недвижимости в целом, чтобы определить, лучше он или хуже каждого из сопоставимых объектов. Затем в рамках выделенной группы производится совокупная группировка. Таким образом, отпадает необходимость отдельно рассматривать каждую черту; 3) метод персональных интервью — применяется для активного рынка и несложных объектов и заключается в беседах со специалистами (юристами, районными архитекторами, управляющими и др.); 4) метод экспертных оценок (ранговый анализ); 5) техника качественного сравнения цен; 6) техника квалитетического моделирования и др.

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

С целью обоснования выбора применяемого метода измерения корректировок поясняем следующее.

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

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

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

7.1.2 Расчет по оцениваемым (подвальным) помещениям

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

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

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

Аналог №1

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Советский > Суконная слобода > Номер в каталоге: 200007328
< К результатам поиска | Следующее >

500 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**

В ипотеку за 4 567 РУБ./мес. M ул Патриса Лумумбы, 64, Советский, Казань, Татарстан

M Суконная слобода 3,67 км



Domofond.ru

Найдите свое идеальное жилье

NEW CITY

7 из 14

Связаться с владельцем
8 966 240-26-06

NEW CITY

Размещает объявления: 4 года 6 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 72
Всего за 3 месяца: 96

8 966 240-26-06

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

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

✉ Написать владельцу объявления

VK
Одноклассники
Facebook
Twitter
Google+

Яндекс Директ

Завод гибкой упаковки



Коммерческая недвижимость, 60 м²

г.Казань. Продается Коммерческая Недвижимость свободной планировки по адресу ПАТРИСА ЛУМУМБЫ 64. Нежилые помещения от 20 м2 до 340 м2, цокольный этаж жилого дома улучшенной планировки.

Дом находится на улице с развитой инфраструктурой, в престижном районе города. Отдельные три входа на улицу, вентиляция, свободная планировка, все коммуникации имеются. Наличие парковки. Доступ к зданию круглосуточный. Удобно под салоны, магазины, склад, офис, фитнес клуб и пр

🔖 Создать заметку
🖨 Распечатать
🔔 Получать похожие
🗨 Пожаловаться

📄
Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

<p>Цена: 500 000 РУБ.</p> <p>Цена за м²: 8 333 РУБ.</p> <p>Тип: Коммерческая недвижимость</p> <p>Тип объекта: Другое</p>	<p>Площадь: 60 м²</p> <p>Дата обновления объявления: 16/05/2018</p> <p>Дата публикации объявления: 17/01/2018</p> <p>Номер в каталоге: 200007328</p>
--	--

Расположение

ул Патриса Лумумбы, 64, Советский, Казань, Татарстан

Советский

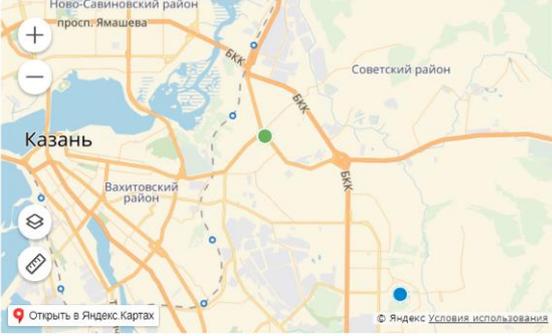
M Суконная слобода 3,7 км

M Аметьево 3,7 км

M Горки 3,8 км

M Площадь Тукая 4,4 км

● Это предложение ● Похожие предложения



© Яндекс. Условия использования

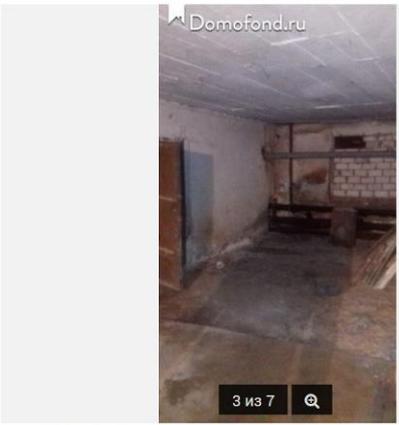
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhu-kazan-200007328>

Аналог №2

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Московский > Яшьлек > Номер в каталоге: 211205201
< К результатам поиска | Следующее >

1 650 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
 улица Декабристов, 160/40, Московский, Казань, Татарстан
 В ипотеку за 15 071 РУБ./мес. М Яшьлек 600 м



3 из 7

★ В избранное

➤ Получать похожие объявления

АН "Город Будущего"
 Размещает объявления: 3 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 46
 Открыть другие объекты в аренду: 3
 Всего за 3 месяца: 68

8 927 421-84-44

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

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

✉ Написать владельцу объявления

VK
Telegram
Facebook
Twitter
Google+

Яндекс Директ
Купить ОВС-25 у завода-изготовителя

Связаться с владельцем
8 927 421-84-44

Коммерческая недвижимость, 235.6 м²

Продаю нежилое помещение свободного назначения в центре Московского района 235.6 м.кв. на пересечении улиц Декабристов и Восстание. Цокольный этаж. Вход со двора (есть возможность сделать вход с улицы Декабристов). Большой пешеходный трафик, развитая инфраструктура, остановка, метро, магазины все в шаговой доступности. Документы готовы. Один взрослый собственник. Реальному покупателю возможен торг.

🔖 Создать заметку
🖨 Распечатать
➤ Получать похожие
👍 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 1 650 000 РУБ.	Площадь: 235,6 м ²
Цена за м ² : 7 003 РУБ.	Дата обновления объявления: 17/05/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 20/02/2018
Тип объекта: Другое	Номер в каталоге: 211205201

Расположение

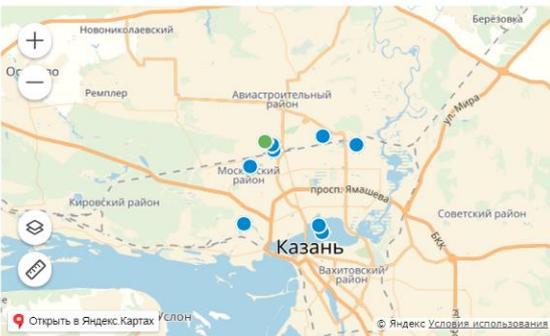
улица Декабристов, 160/40, Московский, Казань, Татарстан
 Московский

М Яшьлек 600 м
М Северный вокзал 810 м

М Козья Слобода 2,1 км
М Авиастроительная 2,2 км

М Кремлёвская 4,6 км

● Это предложение ● Похожие предложения



Открыть в Яндекс.Картах

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-211205201>

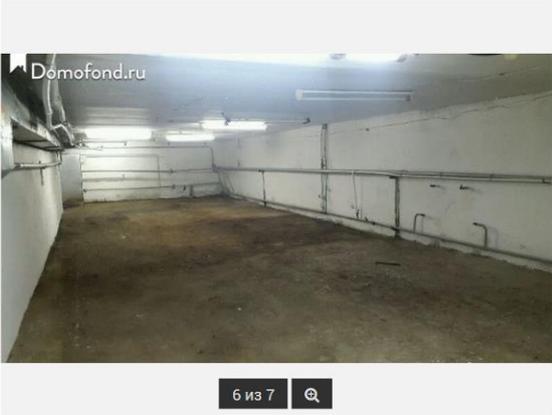
Аналог №3

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Ново-Савиновский > Северный вокзал > Номер в каталоге: 157870454
< К результатам поиска | Следующее >

1 599 000 РУБ. **Склад на продажу**

В ипотеку за 14 605 РУБ./мес. **Ибрагимова пр-кт, 1, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан**
Северный вокзал 340 м



6 из 7



Связаться с владельцем 8 927 244-15-95

Склад, 224 м²

Продаю нежилое помещение общей площадью 224 кв.м., под любой вид деятельности. Первая линия, отдельный вход, удобные подъездные пути, подвал жилого дома, над помещением находится магазин. Помещение разделено на 4 комнаты, коммуникации проходят по стенам и не занимают полезную площадь. В помещении имеется вентиляция. Остальные коммуникации, также можно организовать. Рассмотрим предложения по аренде или обмену. Звоните покажу-расскажу. Торги! Срочно!

🔖 Создать заметку
🖨 Распечатать
🔔 Получать похожие
🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

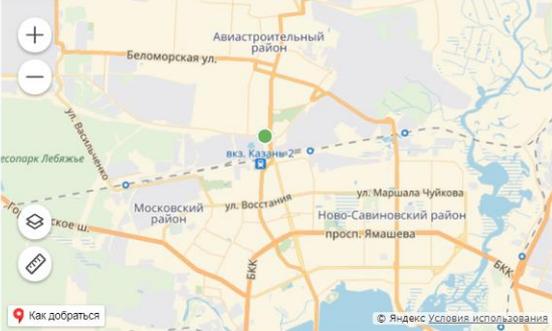
Цена: 1 599 000 РУБ.	Площадь: 224 м²
Цена за м²: 7 138 РУБ.	Дата обновления объявления: 08/05/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 11/05/2016
Тип объекта: Склад	Номер в каталоге: 157870454

Расположение

Ибрагимова пр-кт, 1, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
Ново-Савиновский

📍 Северный вокзал 340 м
📍 Авиастроительная 1,4 км
📍 Яшьлек 1,5 км
📍 Козья Слобода 2,8 км

● Это предложение



★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Тагир
Размещает объявления: 5 лет 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1
Всего за 3 месяца: 0

8 927 244-15-95

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

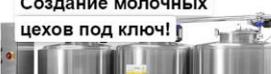
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления

👍
👎
📧
👤
📧
📧

Яндекс Директ

Создание молочных цехов под ключ!



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-157870454>

2018 г.

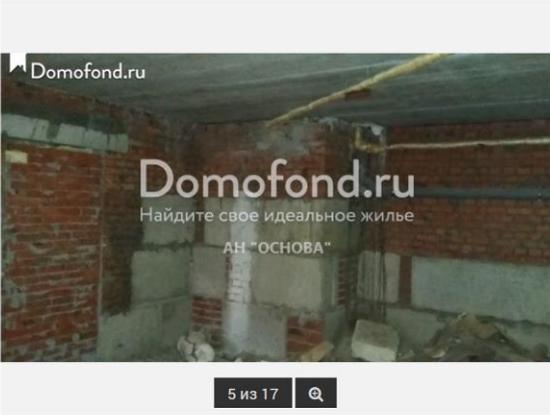
стр. 33

Аналог № 4

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Приволжский > Проспект Победы > Номер в каталоге: 173404914

1 310 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
В ипотеку за 11 966 РУБ./мес. ул Баки Урманче, 8, Приволжский, Казань, Татарстан
M Проспект Победы 2,98 км



5 из 17
🔍

Связаться с владельцем
8 919 699-20-44

★ В избранное

👉 Получить похожие объявления

АН "ОСНОВА"
Размещает объявления: 6 лет 7 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 65
 Открыть другие объекты в аренду: 4
 Всего за 3 месяца: 55

8 919 699-20-44

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

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

✉ Написать владельцу объявления

VK
🌐
Facebook
Twitter
📞

Яндекс Директ

Термопластавтоматы

Коммерческая недвижимость, 97 м²

Не жилое помещение на цокольном этаже свободного назначения, площадью : 97 кв.м., отдельный вход с навесом, черновая отделка, 13,5 тыс. руб. за кв.м., документы готовы, чистая продажа. Торг.

📌 Создать заметку
🖨 Распечатать
🔍 Получить похожие
🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

<small>Цена: 1 310 000 РУБ.</small>	<small>Площадь: 97 м²</small>
<small>Цена за м²: 13 505 РУБ.</small>	<small>Дата обновления объявления: 15/05/2018</small>
<small>Тип: Коммерческая недвижимость</small>	<small>Дата публикации объявления: 07/11/2016</small>
<small>Тип объекта: Другое</small>	<small>Номер в каталоге: 173404914</small>

Расположение

ул Баки Урманче, 8, Приволжский, Казань, Татарстан

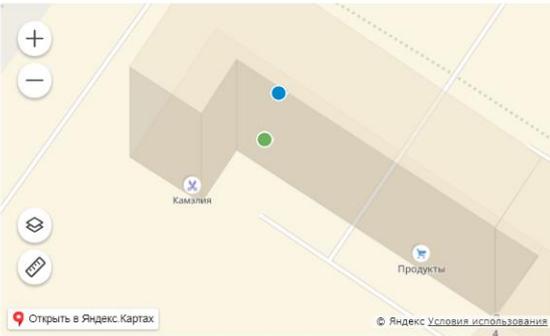
Приволжский

M Проспект Победы 3 км

M Горки 3,4 км

M Аметьево 3,7 км

● Это предложение ● Похожие предложения



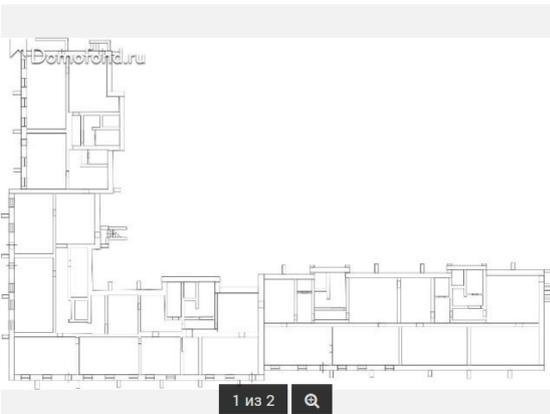
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-173404914>

Аналог № 5

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Недвижимость на продажу > Татарстан > Казань > Авиастроительный > Авиастроительная > Номер в каталоге: 253602895

627 000 РУБ. **Коммерческая недвижимость на продажу**
В ипотеку за 5 727 РУБ./мес. ул Лядова, 15А, Авиастроительный, Казань, Татарстан
M Авиастроительная 730 м



1 из 2

Связаться с владельцем 8 843 207-12-24

☆ В избранное
👉 Получить похожие объявления

Коммерческая недвижимость Казани UD Group
Размещает объявления: 3 года 11 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 32
 Открыть другие объекты в аренду: 99
 Всего за 3 месяца: 95

8 843 207-12-24

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

✉ Написать владельцу объявления

VK
G+
F
T
8+



Коммерческая недвижимость, 62.7 м²

Продажа помещения 62,7 кв.м. в Авиастроительном районе. Помещение находится на цокольном этаже, удобные подъездные пути. В шаговой доступности станция метро "Авиастроительная", рядом с домом удобная транспортная развязка.

Для удобства предусмотрены парковочные места. Продажа от собственника! Стоимость - 10 000 руб./кв.м

Помещения от 36 кв.м. Звоните! Готовы ответить на все вопросы!

[🔖 Создать заметку](#)
[🖨 Распечатать](#)
[👉 Получить похожие](#)
[🗨 Пожаловаться](#)

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

<small>Цена: 627 000 РУБ.</small>	<small>Площадь: 62,7 м²</small>
<small>Цена за м²: 10 000 РУБ.</small>	<small>Дата обновления объявления: 15/05/2018</small>
<small>Тип: Коммерческая недвижимость</small>	<small>Дата публикации объявления: 15/05/2018</small>
<small>Тип объекта: Другое</small>	<small>Номер в каталоге: 253602895</small>

Расположение

ул Лядова, 15А, Авиастроительный, Казань, Татарстан
 Авиастроительный

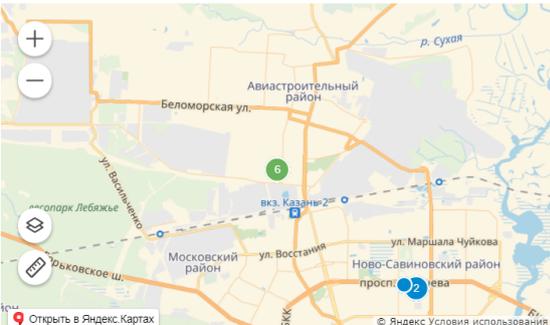
M Авиастроительная 730 м

M Яшьлек 2,6 км

M Северный вокзал 1,2 км

M Козья Слобода 4,1 км

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-253602895>

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Корректировка на торг. В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых объектов. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г., стр. 260). Скидка на торг принята на уровне среднего значения из интервала – 19%.

Класс объектов	Активный рынок			Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал			Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов				Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%	1. Универсальные производственно-складские объекты	19,0%	12,5%	25,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	11,9%	23,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,7%	12,4%	25,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	23,3%	15,7%	30,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,8%	23,5%

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

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

Несмотря на то, что объекты-аналоги расположены в разных частях населенного пункта, считаем, что по местоположению они равноценны.

Местоположение производственно-складских объектов рассматривается с точки зрения совершенно иных подфакторов нежели административно-торговых. Цены на объекты производственно-складского назначения как по окраине города, так и по его центральной части носят более или менее однородный характер в отличие от цен на другие типы недвижимости (например, объекты торгового назначения). Для организации многих видов производств более важна экономия на накладных расходах, нежели близость к центру города и стабильным покупательским потокам. Многие предприниматели предпочитают открывать производство в периферийных районах. Такое положение в значительной степени сужает разрыв цен на производственно-складские объекты в разных частях города.

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

Корректировка на ликвидность (масштаб). В качестве характеристики ликвидности объекта рассматривается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. Ликвидность того или иного объекта может быть существенным образом снижена в виду его ряда индивидуальных характеристик, серьезным образом отличающих его от широко представленных на рынке объектов. Это удлиняет требуемый срок экспозиции. Однако в соответствии с концепцией рыночной стоимости продолжительность выставления объекта должна лишь быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе

внимание достаточного числа потенциальных покупателей, и не может быть чрезмерной, свидетельствующей о принципиальной невозможности реализации объекта.

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

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

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

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

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

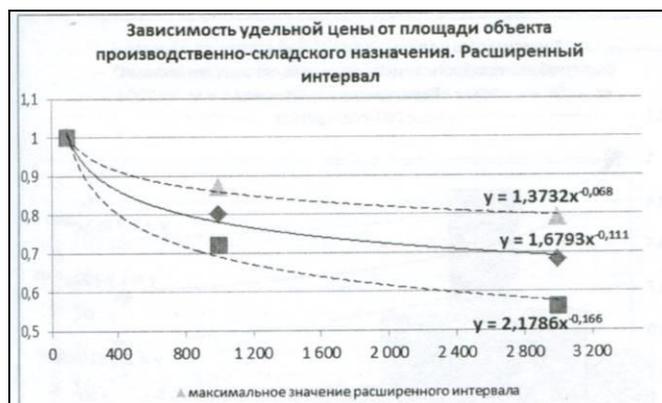
По той причине, что в федеральных стандартах оценки обособленно закреплено понятие ликвидационной стоимости, но при этом не раскрыты критерии определения "типичности" для срока экспозиции, в оценочной практике ликвидность как характеристика цены рассматривается лишь в разрезе эффекта масштаба, который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

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

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

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости - 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017 г., стр. 159).

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $1.6793 * S^{-0.111}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(1.6793 * S_{oo}^{-0.111}) / (1.6793 * S_{oa}^{-0.111}) - 1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.



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

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

- отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 1,24 (Источник - «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2017 г., Нижний Новгород, Лейфер Л.А.; стр. 209);
- отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет 0,70 (Источник - «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2017 г., Нижний Новгород, Лейфер Л.А.; стр. 209).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,70	0,69	0,71

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

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

В данном случае скорректированные цены по удельному показателю существенным образом отличаются друг от друга (разбег цен от среднего значения +51%/-14%). Поэтому согласование скорректированных цен осуществляется с применением весов значимости.

Исходя из принципа осторожности, наибольшим значениям присваивается наименьший удельный вес. Связано это с практикой выставления объектов на продажу. Продавцы при

первоначальном предложении предпочитают декларировать изначально достаточно высокие цены, дабы не прогадать и не продешевить, а затем в течение определенного срока снижать цену. В результате цены предложений в конкретный момент времени могут с разной степенью отклоняться от возможной в перспективе цены сделки. Считаем, что подобный эффект можно устранить именно путем присвоения наименьших весов максимальным скорректированным значениям.

Таблица 7.1.1 Расчет стоимости оцениваемых помещений

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки г. Казань, ул. Г. Баруди, д. 4 Техническое подполье	Сопоставимые объекты									
			г. Казань, ул. П. Лумумбы, 64 Подвальное помещение		г. Казань, ул. Декабристов, 160 Подвальное помещение		г. Казань, Ибрагимова, 1 Подвальное помещение		г. Казань, ул. Б. Урманче, 8 Подвальное помещение		г. Казань, ул. Лядова, 15а Подвальное помещение	
			Источник информации:									
			domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Цена аналога	руб.	–	500 000		1 650 000		1 599 000		1 310 000		627 000	
Общая площадь помещений	кв.м	1 034,7	60,0		235,6		224,0		97,0		62,7	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	8 333		7 003		7 138		13 505		10 000	
Корректировка №1												
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-19,0%	-1 583	-19,0%	-1 331	-19,0%	-1 356	-19,0%	-2 566	-19,0%	-1 900
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	6 750		5 673		5 782		10 939		8 100	
Корректировка №2												
Расположение	–	подвал	сопоставимо		сопоставимо		сопоставимо		сопоставимо		сопоставимо	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	6 750		5 673		5 782		10 939		8 100	
Корректировка №3												
Структура площадей	–	1,000	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	6 750		5 673		5 782		10 939		8 100	

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-200007328>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-211205201>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-157870454>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-173404914>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-253602895>

Таблица 7.1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Корректировка №4												
Коэффициент масштаба	–	0,777	1,066		0,916		0,921		1,011		1,061	
Корректировка	–	–	-27,1%	-1 829	-15,1%	-859	-15,6%	-903	-23,1%	-2 528	-26,7%	-2 166
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	4 921		4 813		4 879		8 411		5 934	
Корректировка №5												
Физическое состояние	–	удовл.	удовл.		удовл.		удовл.		удовл.		удовл.	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	4 921		4 813		4 879		8 411		5 934	
Согласование скорректированных цен												
Балл	–	–	5,00		5,00		5,00		3,00		5,00	
Удельный вес	–	–	0,22		0,22		0,22		0,13		0,22	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	руб.	–	5 757 000									
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	5 564									

Таблица 7.1.2 Распределение стоимости по объектам

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Удельный вес	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Нежилое помещение №3003	1 028,2	99,4%	5 721 000	5 564
2	Нежилое помещение №3004	6,5	0,6%	36 000	5 538
ИТОГО:		1 034,7	100%	5 757 000	5 564

7.1.3 Расчет по оцениваемым помещениям (этажи 1-2)

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

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

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

Аналог №1

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Татарстан > Казань > Офис > Яшьлек > < К результатам поиска | Следующее >

Номер в каталоге: 253716422

7 400 000 РУБ. **Офис на продажу**

В ипотеку за 67 287 РУБ./мес. Республика Татарстан, Казань, улица Соловецких Юнг, 1, Московский, Казань, Татарстан

Выбрать ипотечную программу Яшьлек 520 м



1 из 8 🔍







Связаться с владельцем 8 843 212-22-77

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

"ЗИЛАНТ"

✔ Агентство отмечено «Знаком качества» Domofond.ru ?

Размещает объявления: 7 лет 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 132
Всего за 3 месяца: 193

8 843 212-22-77

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

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

[✉ Написать владельцу объявления](#)

👤
📷
📍
📞
📧

Яндекс Директ

Квартиры от 3,9 млн руб. Квартал сдан

Офис, 110 м²

Московский район.

улица Соловецких Юнг, д.1

Продаю офисное помещение с качественным ремонтом на Соловецких Юнг,1, в центре Московского района, на первом этаже 15-этажного кирпичного дома 2005 года постройки. Общая площадь помещения 110,4 кв. м, 5 кабинетов, комната приема пищи, с/у совмещен в кафе, бойлер. Парковка, шлагбаум. Остается пожарно-охранная система, система кондиционирования и вентиляции, мини АТС, основная часть мебели. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Рядом станция метро «Яшьлек», остановки общественного транспорта. Собственник – физ/лицо. В собственности более 3-х лет.

Принимаем в оплату вашу недвижимость.

Помощь в оформлении ипотеки более 15 банков.

📞 Звоните, с удовольствием ответим на возникшие у вас вопросы.

Еще больше фото и объектов по низким ценам на нашем сайте

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

[📄 Образцы документов для сделки ▾](#)

Информация о предложении

<p>Цена: 7 400 000 РУБ.</p> <p>Цена за м²: 67 273 РУБ.</p> <p>Тип: Коммерческая недвижимость</p> <p>Тип объекта: Офис</p>	<p>Площадь: 110 м²</p> <p>Дата обновления объявления: 23/07/2018</p> <p>Дата публикации объявления: 18/05/2018</p> <p>Номер в каталоге: 253716422</p>
--	--

Расположение

Республика Татарстан, Казань, улица Соловецких Юнг, 1, Московский, Казань, Татарстан

Московский

M Яшьлек 520 м

M Северный вокзал 1,9 км

M Кремлёвская 3,6 км

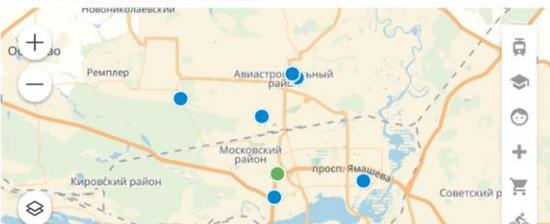
● Это предложение

M Козья Слобода 1,4 км

M Авиастроительная 3,4 км

M Площадь Тукья 5 км

● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-253716422>

Аналог №2

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Татарстан > Казань > Офис > Яшьлек >
< К результатам поиска | Следующее >

25 000 000 РУБ. **Офис на продажу**
 В ипотеку за 227 319 РУБ./мес.
Выбрать ипотечную программу

Республика Татарстан, Казань, Ленская улица, 10, Московский, Казань, Татарстан
M Яшьлек 620 м



5 из 20







Мила
 Размещает объявления: 5 лет 10 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 4
 Всего за 3 месяца: 2

8 966 250-39-05

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

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

✉ Написать владельцу объявления







Яндекс Директ

ЖК «Кlover Хаус»
в центре

Связаться с владельцем 8 966 250-39-05

Офис, 320 м²

Продан офисное помещение, расположенное на первой линии, общей площадью 320 кв с дизайнерским ремонтом. Помещение имеет отдельную входную группу, состоит из двух этажей, два отдельных свидетельства о праве собственности первый этаж общей площадью 206, 9 кв. На первом этаже находится ресепшн, 5 кабинетов, зона приема пищи и зал для проведения совещаний. На втором этаже общей площадью 114 кв. м находится 3 кабинета и сауна. Удобное место расположения в шаговой доступности метро, остановки транспорта, магазины. Просмотр возможен в любое удобное время. Торг уместен.

🔖 Создать заметку
🖨 Распечатать
🔍 Получать похожие
🗨 Пожаловаться


Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 25 000 000 РУБ.	Площадь: 320 м²
Цена за м²: 78 125 РУБ.	Дата обновления объявления: 09/07/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 24/12/2017
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 197330192
Готовый бизнес: А	

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Ленская улица, 10, Московский, Казань, Татарстан
 Московский

M Яшьлек 620 м

M Северный вокзал 2 км

M Кремлёвская 3,5 км

● Это предложение

M Козья Слобода 1,2 км

M Авиастроительная 3,5 км

M Площадь Тукая 4,8 км

● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-197330192>

Аналог №3

Domofond.ru
Продажа Аренда Каталог новостроек Еще ▾ Дать объявление ★ Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Татарстан > Казань > Офис > Козья Слобода
< К результатам поиска Следующее >

7 800 000 РУБ. **Офис на продажу**
 ул Краснокошайская, 84, Кировский, Казань, Татарстан
 В ипотеку за 70 924 РУБ./мес. M Козья Слобода 1,75 км

Выбрать ипотечную программу

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Нина
 Размещает объявления: 6 лет 6 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 32
 Открыть другие объекты в аренду: 1
 Всего за 3 месяца: 21

8 987 290-77-93

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

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

✉ Написать владельцу объявления

vk
odnoklassniki
f
t
g+

Яндекс Директ
ЖК «Кlover Хаус»
 в центре



2 из 4






Связаться с владельцем
8 987 290-77-93

Офис, 116.7 м²

Находитесь в поисках дополнительного дохода? Предлагаю вам отличный вариант, который будет приносить хороший доход ежемесячно!
 Офисное помещение на первом этаже жилого дома, расположенного в Кировском районе. Площадь помещения - 117 кв. м.
 Очень удобно, что офис уже сдаётся, и не нужно искать арендаторов.
 Один собственник!!!

🔖 Создать заметку
🖨 Распечатать
🔔 Получать похожие
🗨 Пожаловаться

📄
Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 7 800 000 РУБ.	Площадь: 116,7 м ²
Цена за м ² : 66 838 РУБ.	Дата обновления объявления: 29/06/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 25/09/2017
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 193284421
Готовый бизнес: В	

Расположение

ул Краснокошайская, 84, Кировский, Казань, Татарстан
 Кировский

M Козья Слобода 1,8 км

M Кремлёвская 3 км

M Площадь Тукая 4,5 км

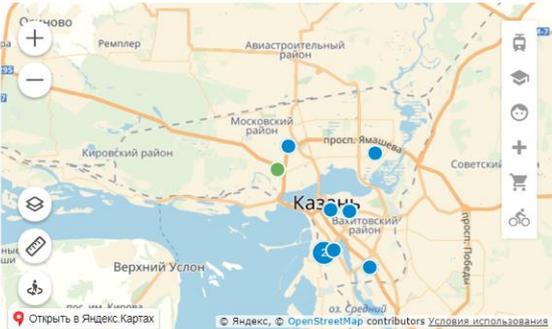
● Это предложение

M Яшьлек 1,8 км

M Северный вокзал 3,1 км

M Авиастроительная 4,6 км

● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193284421>

Аналог № 4

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Татарстан > Казань > Офис > Козья Слобода
< К результатам поиска | Следующее >

40 975 000 РУБ. **Офис на продажу**
 В ипотеку за 372 576 РУБ./мес.
Выбрать ипотечную программу

Ямашева пр-кт, 36к2, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
M Козья Слобода 1,21 км



1 из 7







Связаться с владельцем 8 987 297-79-17

В избранное

Получать похожие объявления

Агентство регионального развития

APP

Размещает объявления: 4 года 11 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 839
 Открыть другие объекты в аренду: 1000+
 Всего за 3 месяца: 1000+

8 987 297-79-17

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

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

Написать владельцу объявления



Офис, 745 м²

Продается помещение общей площадью: 745 кв.м. на первой линии по адресу Ямашева 36, напротив парка Победы.
 2 этаж, 2 отдельных входа, чистовая отделка.
 Возможно приобрести земельный участок 5 соток под обособленную парковку.
 Помещение идеально подходит под магазин, офис, медицинское учреждение, детский центр, банк, ресторан. Есть большой задний двор для разгрузки-погрузки.
 По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному консультанту.
 Руслан-консультант по коммерческой недвижимости. От собственника. Без комиссии

🔖 Создать заметку
🖨 Распечатать
🔍 Получать похожие
🗨 Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 40 975 000 РУБ.	Площадь: 745 м²
Цена за м²: 55 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 23/07/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 08/08/2017
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 187315505
Готовый бизнес: В	

Расположение

Ямашева пр-кт, 36к2, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
 Ново-Савиновский

M Козья Слобода 1,2 км

M Северный вокзал 2,1 км

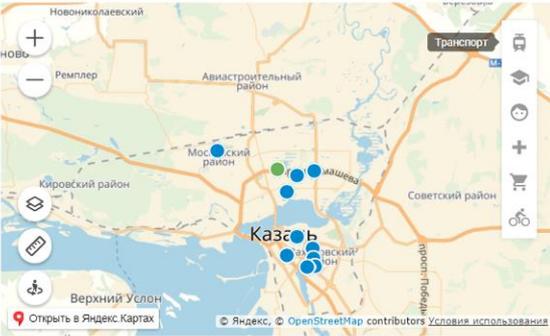
M Кремлёвская 3,6 км

M Яшьлек 1,4 км

M Авиастроительная 3,2 км

M Площадь Тукыя 4,7 км

● Это предложение ● Похожие предложения



© Яндекс, © OpenStreetMap contributors Условия использования

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-187315505>

Аналог № 5

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Татарстан > Казань > Офис > Яшьлек >
< К результатам поиска | Следующее >

18 500 000 РУБ.
В ипотеку за 168 216 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Офис на продажу
Республика Татарстан, Казань, проспект Ямашева, 28А, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан

М Яшьлек 830 м

★ В избранное

📩 Получать похожие объявления



1 из 7
🔍

Скай Девелопмент
Размещает объявления: 2 года
Открыть другие объекты на продажу: 5
Открыть другие объекты в аренду: 6
Всего за 3 месяца: 6

8 962 559-43-45

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

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

✉ Написать владельцу объявления

👤
📧
📘
🐦
📺



Связаться с владельцем
8 962 559-43-45

Офис, 291,4 м²

Продажа офисного помещения с отдельным входом в деловом центре Ново-Савиновского района. Здание расположено на 1-й линии по ул. Ямашева с удобной транспортной развязкой. Помещение полностью сдано в аренду. Сделан хороший качественный ремонт.

🔖 Создать заметку |
 🖨 Распечатать |
 🔍 Получать похожие |
 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 18 500 000 РУБ.	Площадь: 291,4 м ²	Дата обновления объявления: 06/07/2018
Цена за м ² : 63 487 РУБ.	Дата публикации объявления: 05/06/2018	Номер в каталоге: 254398584
Тип: Коммерческая недвижимость		
Тип объекта: Офис		
Готовый бизнес: В		

Расположение

Республика Татарстан, Казань, проспект Ямашева, 28А, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
Ново-Савиновский

М Яшьлек 830 м

М Северный вокзал 1,7 км

М Кремлёвская 3,7 км

● Это предложение

М Козья Слобода 1,1 км

М Авиастроительная 3 км

М Площадь Тукая 4,9 км

● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-254398584>

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Корректировка на торг. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016 г., ISBN 978-5-9908029-6-4, Том 2, стр. 299) и составила 10,2%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%

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

Корректировка на расположение. Аналоги специально подобраны таким образом, чтобы по привлекательности местоположения в максимальной степени соответствовали объекту оценки.

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

За базовые цены принят 1-й этаж. Цены средних этажей приблизительно на 13% дешевле (коэффициент 0,87), подвала – на 29% (коэффициент 0,71). Кроме того, производственно-складские объекты примерно на 35% дешевле смежных и расположенных на той же территории административных помещений (коэффициент 0,65).

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

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

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

Таблица 48.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Корректировка на ликвидность (масштаб). В качестве характеристики ликвидности объекта рассматривается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. Ликвидность того или иного объекта может быть существенным образом снижена в виду его ряда индивидуальных характеристик, серьезным образом отличающих его от широко представленных на рынке объектов. Это удлиняет требуемый срок экспозиции. Однако в соответствии с концепцией рыночной стоимости продолжительность выставления объекта должна лишь быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей, и не может быть чрезмерной, свидетельствующей о принципиальной невозможности реализации объекта.

То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. При этом критерий аналогичности в этом случае должен учитывать характеристики наиболее широко представленных на рынке объектов. По-другому, срок экспозиции должен быть приемлемым для

рынка и его участников. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (принцип продажи наиболее эффективным образом).

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

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

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

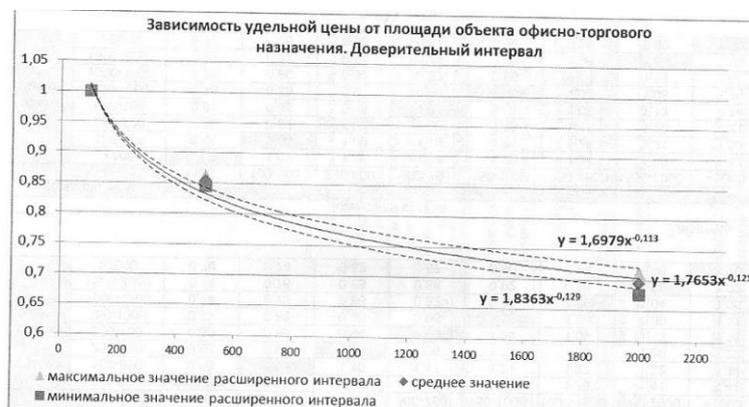
По той причине, что в федеральных стандартах оценки обособленно закреплено понятие ликвидационной стоимости, но при этом не раскрыты критерии определения "типичности" для срока экспозиции, в оценочной практике ликвидность как характеристика цены рассматривается лишь в разрезе эффекта масштаба, который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

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

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

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слабого развитого рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе справочных данных.

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $1,7653 * S^{-0,121}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(1,7653 * S_{oo}^{-0,121}) / (1,7653 * S_{oa}^{-0,121}) - 1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.



Корректировка на состояние отделки.

Тип ремонта	Цена за кв.м.	Срок
Косметический ремонт	от 2 000 руб./кв.м.	7 дней
Капитальный ремонт	от 3 500 руб./кв.м.	14 дней
Эксклюзивный ремонт	от 5 000 руб./кв.м.	28 дней

<https://kazan.etalon-remont.ru/>

По аналогам, которые имеют выполненные отделочные работы, требуется введение поправки, т.к. внешний облик оцениваемых помещений представлен несущими конструкциями жилого дома (так называемая «черновая отделка»).

Поправка вводится на основе предложений по ремонту аналогичных помещений. Выявленные предложения были проверены на соответствие рыночным данным. Так, стоимость напольного покрытия из плитки составляет около 1400 руб./кв.м (материалы 700 руб./кв.м + работы 700 руб./кв.м). Стоимость подвесных потолков типа «грильято» не менее 1000 руб./кв.м (материалы 600-700 руб./кв.м + работы 400 руб./кв.м). Стоимость гипсокартонных перегородок составляет не менее 1000 руб./кв.м. Таким образом, стоимость ремонта помещения в черновой отделке под офисное помещение принята в минимальном размере около 3500 руб./кв.м.

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

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

В данном случае скорректированные цены по удельному показателю существенным образом не отличаются (разбег цен от среднего значения +19%/-16%). Поэтому согласование скорректированных цен осуществляется путем расчета простого среднего арифметического значения, т.е. при равных присвоенных удельных весах.

Таблица 7.1.3 Расчет стоимости оцениваемых помещений

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки г. Казань, ул. Г. Баруди, д. 4 Нежилое помещение	Сопоставимые объекты									
			г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 1 Помещение под офис		г. Казань, ул. Ленская, 10 Помещение под офис		г. Казань, ул. Красно- кокшайская, 84 Помещение под офис		г. Казань, пр. Ямашева, 36 Помещение под офис		г. Казань, пр. Ямашева, 28а Помещение под офис	
			Источник информации:									
1	2	3	domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот	
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Цена аналога	руб.	–	7 400 000		25 000 000		7 800 000		40 975 000		18 500 000	
Общая площадь помещений	кв.м	1 953,4	110,0		320,0		116,7		745,0		291,4	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	67 273		78 125		66 838		55 000		63 487	
Корректировка №1												
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-10,2%	-6 862	-10,2%	-7 969	-10,2%	-6 817	-10,2%	-5 610	-10,2%	-6 476
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	60 411		70 156		60 021		49 390		57 011	
Корректировка №2												
Расположение	–	деловой район	сопоставимо		сопоставимо		сопоставимо		сопоставимо		сопоставимо	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	60 411		70 156		60 021		49 390		57 011	
Корректировка №3												
Коэффициент этажности	–	0,927	1,00		0,95		1,00		0,87		0,87	
- 1 этаж	%	43,7%	100,0%		64,7%		100,0%		0,0%		0,0%	
- 2-й этаж и выше	%	56,3%	0,0%		35,3%		0,0%		100,0%		100,0%	
- подвал	%	0,0%	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Корректировка	–	–	-7,3%	-4 424	-2,9%	-2 006	-7,3%	-4 395	6,5%	3 223	6,5%	3 720
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	55 987		68 150		55 625		52 613		60 731	

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-253716422>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-197330192>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193284421>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-187315505>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-254398584>

Таблица 7.1.3 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Корректировка №4												
Коэффициент масштаба	–	0,706	1,000		0,878		0,992		0,793		0,888	
Корректировка	–	–	-29,4%	-16 458	-19,7%	-13 398	-28,9%	-16 070	-11,0%	-5 792	-20,6%	-12 489
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	39 528		54 752		39 555		46 820		48 242	
Корректировка №5												
Состояние отделки	–	черновая	хорошее		хорошее		черновая		хорошее		хорошее	
Корректировка	–	–	-9%	-3 500	-6%	-3 500	0%	0	-7%	-3 500	-7%	-3 500
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	36 028		51 252		39 555		43 320		44 742	
Согласование скорректированных цен												
Балл	–	–	5,00		5,00		5,00		5,00		5,00	
Удельный вес	–	–	0,20		0,20		0,20		0,20		0,20	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	руб.	–	83 960 000									
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	42 981									

Таблица 7.1.4 Распределение стоимости между объектами

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
1	Нежилое помещение №3001	16:50:090510:347	1, 2	1 828,3	78 582 000	42 981
2	Нежилое помещение №3009	16:50:090510:356	1	14,6	628 000	43 014
3	Нежилое помещение №3007	16:50:090510:354	1	4,7	202 000	42 979
4	Нежилое помещение №3008	16:50:090510:355	1	68,6	2 949 000	42 988
5	Нежилое помещение №3011	16:50:090510:357	1	16,4	705 000	42 988
6	Нежилое помещение №3014	16:50:090510:360	2	20,8	894 000	42 981
ИТОГО:				1 953,4	83 960 000	-

Распределение стоимости осуществляется пропорционально площади.

7.1.4 Расчет по оцениваемым помещениям (3-й этаж с антресолью)

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

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

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

Аналог №1

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Татарстан > Казань > Офис > Яшьлек > < К результатам поиска | Следующее >

Номер в каталоге: 253716422

7 400 000 РУБ. **Офис на продажу**

В ипотеку за 67 287 РУБ./мес. Республика Татарстан, Казань, улица Соловецких Юнг, 1, Московский, Казань, Татарстан

Выбрать ипотечную программу Яшьлек 520 м



1 из 8







[Связаться с владельцем](#) 8 843 212-22-77

ЗИЛАНТ

✔ Агентство отмечено «Знаком качества» Domofond.ru ?

Размещает объявления: 7 лет 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 132
Всего за 3 месяца: 193

8 843 212-22-77

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

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

[Написать владельцу объявления](#)







Яндекс Директ

Квартиры от 3,9 млн руб. Квартал сдан

Офис, 110 м²

Московский район,
улица Соловецких Юнг, д.1

Продаю офисное помещение с качественным ремонтом на Соловецких Юнг,1, в центре Московского района, на первом этаже 15-этажного кирпичного дома 2005 года постройки. Общая площадь помещения 110,4 кв. м, 5 кабинетов, комната приема пищи, с/у совмещен в кафе, бойлер, Парковка, шлагбаум. Остается пожарно-охранная система, система кондиционирования и вентиляции, мини АТС, основная часть мебели. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Рядом станция метро «Яшьлек», остановки общественного транспорта. Собственник – физ/лицо. В собственности более 3-х лет.

Принимаем в оплату вашу недвижимость.

Помощь в оформлении ипотеки более 15 банков.

☎ Звоните, с удовольствием ответим на возникшие у вас вопросы.

Еще больше фото и объектов по низким ценам на нашем сайте

Создать заметку
 Распечатать
 Получать похожие
 Пожаловаться

Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

<p>Цена: 7 400 000 РУБ. Цена за м²: 67 273 РУБ. Тип: Коммерческая недвижимость Тип объекта: Офис</p>	<p>Площадь: 110 м² Дата обновления объявления: 23/07/2018 Дата публикации объявления: 18/05/2018 Номер в каталоге: 253716422</p>
---	---

Расположение

Республика Татарстан, Казань, улица Соловецких Юнг, 1, Московский, Казань, Татарстан
Московский

M Яшьлек 520 м

M Северный вокзал 1,9 км

M Кремлёвская 3,6 км

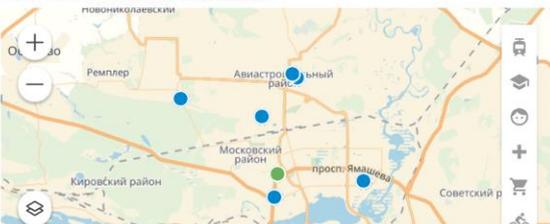
● Это предложение

M Козья Слобода 1,4 км

M Авиастроительная 3,4 км

M Площадь Тукая 5 км

● Похожие предложения



Аналог №2

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Татарстан > Казань > Офис > Яшьлек > < К результатам поиска | Следующее >

Номер в каталоге: 197330192

25 000 000 РУБ. **Офис на продажу**

В ипотеку за 227 319 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу



5 из 20

В избранное

➤ **Получать похожие объявления**

Мила
Размещает объявления: 5 лет 10 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 4
Всего за 3 месяца: 2

8 966 250-39-05

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

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

✉ Написать владельцу объявления

Яндекс Директ

ЖК «Кlover Хаус»

в центре

Связаться с владельцем 8 966 250-39-05

Офис, 320 м²

Продан офисное помещение, расположенное на первой линии, общей площадью 320 кв с дизайнерским ремонтом. Помещение имеет отдельную входную группу, состоит из двух этажей, два отдельных свидетельства о праве собственности первый этаж общей площадью 206, 9 кв. На первом этаже находится ресепшн, 5 кабинетов, зона приема пищи и зал для проведения совещаний. На втором этаже общей площадью 114 кв. м находится 3 кабинета и сауна. Удобное место расположения в шаговой доступности метро, остановки транспорта, магазины. Просмотр возможен в любое удобное время. Торг уместен.

🔖 Создать заметку |
 🖨 Распечатать |
 🔍 Получать похожие |
 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

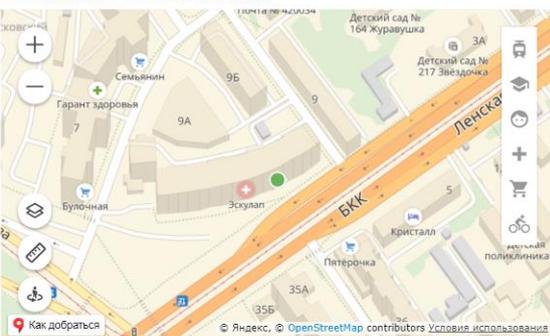
Цена: 25 000 000 РУБ.	Площадь: 320 м²
Цена за м²: 78 125 РУБ.	Дата обновления объявления: 09/07/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 24/12/2017
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 197330192
Готовый бизнес: А	

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Ленская улица, 10, Московский, Казань, Татарстан
Московский

- M Яшьлек 620 м
- M Северный вокзал 2 км
- M Кремлёвская 3,5 км
- Это предложение

- M Козья Слобода 1,2 км
- M Авиастроительная 3,5 км
- M Площадь Тукая 4,8 км
- Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-197330192>

Аналог №3

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Татарстан > Казань > Офис > Козья Слобода
< К результатам поиска | Следующее >

7 800 000 РУБ. **Офис на продажу**
 ул Краснокошайская, 84, Кировский, Казань, Татарстан
 В ипотеку за 70 924 РУБ./мес. M Козья Слобода 1,75 км

Выбрать ипотечную программу

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Нина
 Размещает объявления: 6 лет 6 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 32
 Открыть другие объекты в аренду: 1
 Всего за 3 месяца: 21

8 987 290-77-93

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

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

✉ Написать владельцу объявления

vk
odnoklassniki
facebook
twitter
googleplus

Яндекс Директ
ЖК «Кlover Хаус»
 в центре



2 из 4
🔍






Связаться с владельцем 8 987 290-77-93

Офис, 116.7 м²

Находитесь в поисках дополнительного дохода? Предлагаю вам отличный вариант, который будет приносить хороший доход ежемесячно!
 Офисное помещение на первом этаже жилого дома, расположенного в Кировском районе. Площадь помещения - 117 кв. м.
 Очень удобно, что офис уже сдаётся, и не нужно искать арендаторов.
 Один собственник!!!

🔖 Создать заметку
🖨 Распечатать
🔔 Получать похожие
🗨 Пожаловаться

📄
Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

Цена: 7 800 000 РУБ.	Площадь: 116,7 м²
Цена за м²: 66 838 РУБ.	Дата обновления объявления: 29/06/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 25/09/2017
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 193284421
Готовый бизнес: В	

Расположение

ул Краснокошайская, 84, Кировский, Казань, Татарстан
 Кировский

M Козья Слобода 1,8 км

M Кремлёвская 3 км

M Площадь Тукая 4,5 км

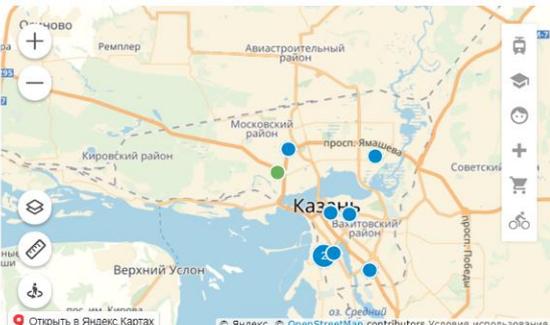
● Это предложение

M Яшьлек 1,8 км

M Северный вокзал 3,1 км

M Авиастроительная 4,6 км

● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193284421>

Аналог № 4

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Татарстан > Казань > Офис > Козья Слобода

< К результатам поиска | Следующее >

40 975 000 РУБ. **Офис на продажу**

В ипотеку за 372 576 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

1 из 7

Связаться с владельцем 8 987 297-79-17

Офис, 745 м²

Продается помещение общей площадью: 745 кв.м. на первой линии по адресу Ямашева 36, напротив парка Победы.
2 этаж, 2 отдельных входа, чистовая отделка.
Возможно приобрести земельный участок 5 соток под обособленную парковку.
Помещение идеально подходит под магазин, офис, медицинское учреждение, детский центр, банк, ресторан. Есть большой задний двор для разгрузки-погрузки.
По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному консультанту.
Руслан-консультант по коммерческой недвижимости. От собственника. Без комиссии

🔖 Создать заметку
🖨 Распечатать
🔍 Получать похожие
🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

★ В избранное

🔍 Получать похожие объявления

Агентство регионального развития

APP

Размещает объявления: 4 года 11 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 839
Открыть другие объекты в аренду: 1000+
Всего за 3 месяца: 1000+

8 987 297-79-17

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

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

✉ Написать владельцу объявления

Информация о предложении

Цена: 40 975 000 РУБ.	Площадь: 745 м²
Цена за м²: 55 000 РУБ.	Дата обновления объявления: 23/07/2018
Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 08/08/2017
Тип объекта: Офис	Номер в каталоге: 187315505
Готовый бизнес: В	

Расположение

Ямашева пр-кт, 36к2, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан

Ново-Савиновский

M Козья Слобода 1,2 км

M Северный вокзал 2,1 км

M Кремлёвская 3,6 км

M Яшьлек 1,4 км

M Авиастроительная 3,2 км

M Площадь Туккая 4,7 км

● Это предложение ● Похожие предложения

© Яндекс, © OpenStreetMap contributors Условия использования

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-187315505>

Аналог № 5

Domofond.ru
Продажа | Аренда | Каталог новостроек | Еще ▾ | Дать объявление | Войти ▾

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Татарстан > Казань > Офис > Яшьлек >
< К результатам поиска | Следующее >

18 500 000 РУБ.
В ипотеку за 168 216 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Офис на продажу
Республика Татарстан, Казань, проспект Ямашева, 28А, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан

Яшьлек 830 м

★ В избранное

➔ Получать похожие объявления



1 из 7
🔍

8 962 559-43-45

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

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

✉ Написать владельцу объявления

👤
📧
📘
🐦
📺



Связаться с владельцем
8 962 559-43-45

Офис, 291,4 м²

Продажа офисного помещения с отдельным входом в деловом центре Ново-Савиновского района. Здание расположено на 1-й линии по ул. Ямашева с удобной транспортной развязкой. Помещение полностью сдано в аренду. Сделан хороший качественный ремонт.

🔖 Создать заметку
🖨 Распечатать
🔍 Получать похожие
🗨 Пожаловаться

📄
Образцы документов для сделки ▾

Информация о предложении

<p>Цена: 18 500 000 РУБ.</p> <p>Цена за м²: 63 487 РУБ.</p> <p>Тип: Коммерческая недвижимость</p> <p>Тип объекта: Офис</p> <p>Готовый бизнес: В</p>	<p>Площадь: 291,4 м²</p> <p>Дата обновления объявления: 06/07/2018</p> <p>Дата публикации объявления: 05/06/2018</p> <p>Номер в каталоге: 254398584</p>
---	---

Расположение

Республика Татарстан, Казань, проспект Ямашева, 28А, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
Ново-Савиновский

M Яшьлек 830 м

M Северный вокзал 1,7 км

M Кремлёвская 3,7 км

● Это предложение

M Козья Слобода 1,1 км

M Авиастроительная 3 км

M Площадь Тукая 4,9 км

● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-254398584>

2018 г.

стр. 58

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

Корректировка на торг. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2016 г., ISBN 978-5-9908029-6-4, Том 2, стр. 299) и составила 10,2%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%

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

Корректировка на расположение. Аналоги специально подобраны таким образом, чтобы по привлекательности местоположения в максимальной степени соответствовали объекту оценки.

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

За базовые цены принят 1-й этаж. Цены средних этажей приблизительно на 13% дешевле (коэффициент 0,87), подвала – на 29% (коэффициент 0,71). Кроме того, производственно-складские объекты примерно на 35% дешевле смежных и расположенных на той же территории административных помещений (коэффициент 0,65).

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

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

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

Таблица 48.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Корректировка на ликвидность (масштаб). В качестве характеристики ликвидности объекта рассматривается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. Ликвидность того или иного объекта может быть существенным образом снижена в виду его ряда индивидуальных характеристик, серьезным образом отличающих его от широко представленных на рынке объектов. Это удлиняет требуемый срок экспозиции. Однако в соответствии с концепцией рыночной стоимости продолжительность выставления объекта должна лишь быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей, и не может быть чрезмерной, свидетельствующей о принципиальной невозможности реализации объекта.

То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. При этом критерий аналогичности в этом случае должен учитывать характеристики наиболее широко представленных на рынке объектов. По-другому, срок экспозиции должен быть приемлемым для

рынка и его участников. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (принцип продажи наиболее эффективным образом).

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

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

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

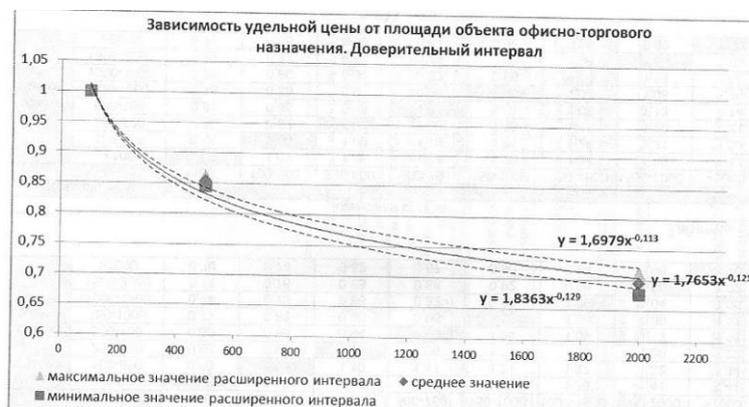
По той причине, что в федеральных стандартах оценки обособленно закреплено понятие ликвидационной стоимости, но при этом не раскрыты критерии определения "типичности" для срока экспозиции, в оценочной практике ликвидность как характеристика цены рассматривается лишь в разрезе эффекта масштаба, который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

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

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

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе справочных данных.

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $1,7653 * S^{-0,121}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(1,7653 * S_{oo}^{-0,121}) / (1,7653 * S_{oa}^{-0,121}) - 1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.



Корректировка на состояние отделки.

The screenshot shows the website 'ЭТАЛОН РЕМОНТ' with the following details:

- Navigation menu: РЕМОНТ, ДИЗАЙН-ПРОЕКТ, ПРИМЕРЫ РАБОТ, РЕМОНТ БЕЗ ГЕМОРРОЯ, МЫ РЕМОНТИРУЕМ.
- Location: Казань
- Contact: +7 (843) 202-33-68
- Three service cards:
 - Косметический ремонт** (Cosmetic renovation): от 2 000 руб./кв.м., 7 дней.
 - Капитальный ремонт** (Capital renovation): от 3 500 руб./кв.м., 14 дней.
 - Эксклюзивный ремонт** (Exclusive renovation): от 5 000 руб./кв.м., 28 дней.

<https://kazan.etalon-remont.ru/>

По аналогам, которые имеют выполненные отделочные работы, требуется введение поправки, т.к. внешний облик оцениваемых помещений представлен несущими конструкциями жилого дома (так называемая «черновая отделка»).

Поправка вводится на основе предложений по ремонту аналогичных помещений. Выявленные предложения были проверены на соответствие рыночным данным. Так, стоимость напольного покрытия из плитки составляет около 1400 руб./кв.м (материалы 700 руб./кв.м + работы 700 руб./кв.м). Стоимость подвесных потолков типа «грильято» не менее 1000 руб./кв.м (материалы 600-700 руб./кв.м + работы 400 руб./кв.м). Стоимость гипсокартонных перегородок составляет не менее 1000 руб./кв.м. Таким образом, стоимость ремонта помещения в черновой отделке под офисное помещение принята в минимальном размере около 3500 руб./кв.м.

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

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

В данном случае скорректированные цены по удельному показателю существенным образом не отличаются (разбег цен от среднего значения +19%/-16%). Поэтому согласование скорректированных цен осуществляется путем расчета простого среднего арифметического значения, т.е. при равных присвоенных удельных весах.

Таблица 7.1.5 Расчет стоимости оцениваемых помещений

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки г. Казань, ул. Г. Баруди, д. 4 Нежилое помещение	Сопоставимые объекты									
			г. Казань, ул. Соловецких Юнг, 1 Помещение под офис		г. Казань, ул. Ленская, 10 Помещение под офис		г. Казань, ул. Красно- кокшайская, 84 Помещение под офис		г. Казань, пр. Ямашева, 36 Помещение под офис		г. Казань, пр. Ямашева, 28а Помещение под офис	
			Источник информации:									
1	2	3	domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот		domofond.ru см скриншот	
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Цена аналога	руб.	–	7 400 000		25 000 000		7 800 000		40 975 000		18 500 000	
Общая площадь помещений	кв.м	1 619,8	110,0		320,0		116,7		745,0		291,4	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	67 273		78 125		66 838		55 000		63 487	
Корректировка №1												
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-10,2%	-6 862	-10,2%	-7 969	-10,2%	-6 817	-10,2%	-5 610	-10,2%	-6 476
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	60 411		70 156		60 021		49 390		57 011	
Корректировка №2												
Расположение	–	деловой район	сопоставимо		сопоставимо		сопоставимо		сопоставимо		сопоставимо	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	60 411		70 156		60 021		49 390		57 011	
Корректировка №3												
Коэффициент этажности	–	0,870	1,00		0,95		1,00		0,87		0,87	
- 1 этаж	%	0,0%	100,0%		64,7%		100,0%		0,0%		0,0%	
- 2-й этаж и выше	%	100,0%	0,0%		35,3%		0,0%		100,0%		100,0%	
- подвал	%	0,0%	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Корректировка	–	–	-13,0%	-7 853	-8,8%	-6 181	-13,0%	-7 803	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	52 557		63 975		52 218		49 390		57 011	

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-253716422>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-197330192>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193284421>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-187315505>

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-254398584>

Таблица 7.1.5 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Корректировка №4												
Коэффициент масштаба	–	0,722	1,000		0,878		0,992		0,793		0,888	
Корректировка	–	–	-27,8%	-14 600	-17,8%	-11 399	-27,3%	-14 235	-9,0%	-4 430	-18,7%	-10 686
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	37 958		52 576		37 983		44 960		46 325	
Корректировка №5												
Состояние отделки	–	черновая	хорошее		хорошее		черновая		хорошее		хорошее	
Корректировка	–	–	-9%	-3 500	-7%	-3 500	0%	0	-8%	-3 500	-8%	-3 500
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	34 458		49 076		37 983		41 460		42 825	
Согласование скорректированных цен												
Балл	–	–	5,00		5,00		5,00		5,00		5,00	
Удельный вес	–	–	0,20		0,20		0,20		0,20		0,20	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	руб.	–	66 700 000									
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	41 178									

Таблица 7.1.6 Распределение стоимости по объектам

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
1	Нежилое помещение №3002	16:50:090510:349	3, антресоль	1 481,8	61 018 000	41 178
2	Нежилое помещение №3005	16:50:090510:348	1, 2, 3, антресоль	117,3	4 830 000	41 176
3	Нежилое помещение №3017	16:50:090510:363	3	20,7	852 000	41 159
ИТОГО:				1 619,8	66 700 000	-

7.2 Определение стоимости объекта затратным подходом

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе затратного подхода

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

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

7.2.2 Обоснование отказа от использования подхода

В распоряжении оценщика отсутствовали данные, необходимые для применения затратного подхода, а именно: площадь застройки, строительный объем здания в целом и оцениваемого помещения в частности, высота каждого из этажей и т.п.

Кроме того, оцениваемое помещение является лишь частью достаточного крупного здания, причем занимает в нем по площади лишь незначительную часть. Разделение общих затрат на возведение аналогичного здания по частям, а также расчет физического износа лишь в части здания, приведет к существенным погрешностям.

7.3 Определение стоимости объекта доходным подходом

7.3.1 Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

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

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

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

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

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

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие: только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен,

затрат инвестиций и т. д.; учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) подразумевает:

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

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

Возможны следующие источники получения дохода от объекта недвижимости:

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

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

доход, приходящийся на недвижимость.

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации доходов применяется, если:

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

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

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

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

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

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

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

7.3.2 Обоснование отказа от использования подхода

Основной мотив отказа от применения доходного подхода связан с нецелесообразностью или плохой применимостью результатов подхода для данного типа объекта оценки.

Отказ от того или иного подхода к оценке допустим, если мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается соответствующий подход к оценке. Необходимость применения методов того или иного подхода снижается в той степени, в какой они перестают отражать модель поведения участников рынка. Результат по доходному подходу в максимальной степени соответствует рыночной стоимости только в том случае, когда потеря арендного дохода неизбежно ведет к полной или достаточно существенной потере стоимости объекта.

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

Мотивы приобретения подобной недвижимости большинства участников рынка не связаны с извлечением дохода непосредственно от арендной деятельности. Возможность сдачи в аренду помещения является лишь дополнительным привлекательным фактором. На дату оценки арендные ставки по офисной недвижимости существенным образом снизились в результате кризисных явлений в экономике. Однако цены на офисную недвижимость не снизились в той же пропорции. Т.е. рынок воспринимает текущую ситуацию как достаточную временную. Для применения же доходного подхода требуется стабильность арендных отношений между основной массой участников рынка. Большое значение имеет прогнозируемость на долгосрочную перспективу.

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

7.4 Согласование (обоснованное обобщение) результатов по подходам к оценке

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

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

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность

расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

Имевшиеся в распоряжении оценщиков данные позволили применить лишь сравнительный подход. Учитывая то обстоятельство, что объектом оценки выступают лишь помещения в достаточно большом здании, отказ от применения затратного подхода достаточно очевиден, т.к. не может отражать мотивацию наиболее вероятного покупателя. Крайне затруднительно, представить себе возможность инициировать строительство для дольщика, которому будет принадлежать лишь незначительная часть здания по окончании проекта.

Состояние рынка, его конъюнктура не позволяют с надлежащей степенью точности применить доходный подход к оценке. Сложившийся уровень арендных ставок таков, что без детализированных расчетов позволяет прийти к выводу о том, что применение доходного подхода даст заведомо заниженный результат.

Согласование полученных результатов производится по формуле:

$$(C_3 * R_3 + C_p * R_p + C_d * R_d) / (R_3 + R_p + R_d), \text{ где}$$

C - стоимость объекта, рассчитанная по одному из методов;

R - рейтинг каждого метода.

Таблица 7.4. Формирование итоговой стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Этаж	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
Техническое подполье						
1	Нежилое помещение №3003	16:50:090510:351	подвал	1 028,2	5 721 000	5 564
2	Нежилое помещение №3004	16:50:090510:352	подвал	6,5	36 000	5 538
ИТОГО:				1 034,7	5 757 000	5 564
1-й и 2-й этажи						
3	Нежилое помещение №3001	16:50:090510:347	1, 2	1 828,3	78 582 000	42 981
4	Нежилое помещение №3009	16:50:090510:356	1	14,6	628 000	43 014
5	Нежилое помещение №3007	16:50:090510:354	1	4,7	202 000	42 979
6	Нежилое помещение №3008	16:50:090510:355	1	68,6	2 949 000	42 988
7	Нежилое помещение №3011	16:50:090510:357	1	16,4	705 000	42 988
8	Нежилое помещение №3014	16:50:090510:360	2	20,8	894 000	42 981
ИТОГО:				1 953,4	83 960 000	-
3-й этаж с антресолью						
9	Нежилое помещение №3002	16:50:090510:349	3, антресоль	1 481,8	61 018 000	41 178
10	Нежилое помещение №3005	16:50:090510:348	1, 2, 3, антресоль	117,3	4 830 000	41 176
11	Нежилое помещение №3017	16:50:090510:363	3	20,7	852 000	41 159
ИТОГО:				1 619,8	66 700 000	-
ВСЕГО:				4 607,9	156 417 000	-

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

8.1 Источники информации об объекте оценки

Оценщик при проведении оценки использовал следующие документы, предоставленные Заказчиком:

1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.06.2018, от 05.07.2018.

8.2 Используемая информация

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

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

Иные использованные информационно-аналитические материалы, нормативная и методическая литература представлены в расчетных таблицах и тексте отчета также в тех его частях, где непосредственно применяются. Из наиболее важных следует указать «Справочник оценщика недвижимости» 2014-2016 г.г., Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А.

9. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

11. Декларация качества оценки

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

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение оценщика и юридического лица, с которым он заключил трудовой договор, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

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

5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.