



Управленческое консультирование	Инжиниринг	Оценка и финансовое консультирование	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	--------------------------------------	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОАБ-СК-1217/19 ОТ 09.04.2019 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. НИКОЛАЯ ЕРШОВА, Д. 55В, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПОСЛЕДУЮЩЕГО УЧЕТА ИМУЩЕСТВА, ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ АКТИВОВ, СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

Генеральному директору  
АО "НПФ "Волга-Капитал"  
Хисматуллиной Н. Р.

Уважаемая Наиля Рафхатовна!

В соответствии с договором на проведение оценки №ОАБ-СК-1217/19 от 25.03.2019 г. между АО "НПФ "Волга-Капитал" и АО "НЭО Центр" специалистами АО "НЭО Центр" оказаны услуги по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (недвижимое имущество АО "НПФ "Волга-Капитал", расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В).

Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости". Предполагаемое использование результатов оценки – для последующего учета имущества, определения стоимости активов, составления финансовой отчетности.

Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Оценка проведена по состоянию на 08.04.2019 г.

Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета об оценке:

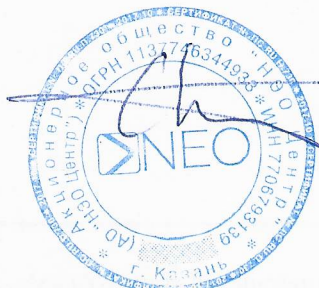
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611;
- Международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 "Оценка справедливой стоимости";
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО Ассоциацией оценщиков "СПО".

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, справедливая стоимость Объекта оценки составляет (без учета НДС):

**3 195 110 (Три миллиона сто девяносто пять тысяч сто десять) руб.**

С уважением,

Оценщик,  
Руководитель проектов  
Практика "Оценка"



Кузьмин Сергей Александрович

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
1.1. Задание на оценку .....	5
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике .....	8
1.4. Основные факты и выводы .....	10
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
3.1. Местоположение объекта оценки.....	16
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	21
3.3. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	23
3.4. Фотографии объекта оценки .....	23
3.5. Результаты анализа ликвидности имущества .....	29
3.6. Определение срока полезной службы объектов.....	30
3.7. Определение максимального физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации.....	31
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .</b>	<b>32</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>34</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе по итогам 2018 г.....	34
5.2. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в Республике Татарстан по итогам 2018 г.....	35
5.3. Выводы из анализа рынка производственно-складской недвижимости Республики Татарстан по итогам 2018 г.....	36
5.4. Выводы из анализа рынка земельных участков Республики Татарстан по итогам 2018 г.....	36
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>38</b>
6.1. Этапы проведения оценки.....	38
6.2. Понятие справедливой стоимости .....	38
6.3. Характеристика подходов к оценке .....	41
6.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	47
<b>РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>49</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	49
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	49
<b>РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>68</b>
8.1. Определение затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) .....	68
8.2. Применяемые методы определения величины накопленного износа зданий .....	71
8.3. Результаты определения справедливой (рыночной) стоимости зданий в рамках затратного подхода .....	73
<b>РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>76</b>
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	76
9.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода .....	76
9.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода .....	83
9.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов .....	83
9.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода .....	84
9.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации.....	84
9.7. Этап 6. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	84
<b>РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>86</b>
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	86

10.2. Определение итоговой величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.....	86
<b>РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>89</b>
<b>РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>90</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНАЛИЗ РЫНКА**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ДАННЫЕ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ**



## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в составе: 1. Склад, 1-этажный, площадь 104,1 кв. м, инв. №5242, лит. Б, объект №1, кадастровый №16:50:050139:351; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство складского корпуса, общая площадь 325,0 кв. м, кадастровый №16:50:050139:27.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности на объект оценки. Собственник: АО "НПФ "Волга-Капитал". ОГРН: 1151600000980, дата присвоения: 02.04.2015 г. Адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55Е.
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
<b>Ограничения (обременения) указанных прав</b>	Не обременено
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• для последующего учета имущества, определения стоимости активов, составления финансовой отчетности;</li> </ul> <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Дата оценки</b>	08 апреля 2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	09 апреля 2019 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</li> <li>2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</li> <li>3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение.</li> <li>4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li> <li>5. Исходные данные, которые использовались Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее,</li> </ol>	

Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.
8. Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителем наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
11. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Отсутствует
<b>Дополнительные требования к заданию на оценку</b>	Отсутствуют
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Отсутствуют
<b>Границы интервала, в которых может находиться справедливая (рыночная) стоимость</b>	Определять не требуется

## 1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (СРО Ассоциации оценщиков "СПО") является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (СРО Ассоциации оценщиков "СПО").

<b>Применяемые стандарты оценки</b>	Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации со всеми изменениями на дату оценки
	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297
	Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298
	Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299
	Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611
	Международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 "Оценка справедливой стоимости".
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО Ассоциация оценщиков "СПО"

### 1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН: 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16 апреля 2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	123242, г. Москва, Новинский бульвар, д. 31
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, e-mail: info@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциация "СМАО" (полное наименование: Ассоциация "Сообщество Оценочных Компаний "СМАО") (место нахождения: 127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1). Свидетельство Ассоциация "СМАО" №1090, дата выдачи: 23 октября 2007 г.
<b>Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя</b>	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00015/18 от 11.07.2018 г. Срок действия полиса: с 22.07.2018 г. по 21.07.2019 г. Страховая сумма по всем страховым случаям – 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя</b>	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00025/18. Срок действия полиса: с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма: 1 000 000 000 (Один миллиард) руб.
<b>Оценщик</b>	Кузьмин Сергей Александрович
<b>Контактная информация Оценщика</b>	+7 (843) 526-55-06, моб.: +7 (927) 417-60-00. 420107, г. Казань, ул. Спартаковская, 6, офис 712 e-mail: s.kuzmin@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (СРО Ассоциации оценщиков "СПО"), место нахождения: 190000 г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101; включен в реестр оценщиков 20 ноября 2009 г., регистрационный №0142 (свидетельство СРО Ассоциации оценщиков "СПО")
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00006/18 от 16.04.2018 г. Срок действия полиса: с 05.05.2018 г. по 04.05.2019 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №819481 от "26" февраля 2007 г. Российской экономической академии (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)). Свидетельство о повышении квалификации: Повышение квалификации в Государственной академии промышленного менеджмента по программе "Оценочная деятельность" с 01.04.2010 г. по 15.04.2010 г. Свидетельство о повышении квалификации: Повышение квалификации в Московском государственном университете технологий и управления имени К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность" с 07.11.2013 г. по 26.11.2013 г.



<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	19 лет
<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор между Кузьминым С. А. и ООО "НЭО Центр" №33/07 от 03.10.2007 г.
<b>Информация о независимости Оценщика и Исполнителя</b>	Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями 16 Федерального закона № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ"
<b>Сведения о сдаче Оценщиком квалификационного экзамена</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №001480-1 от 20.12.2017 г. Срок действия 20.12.2017 г. - 20.12.2020 г.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах</b>	Кузьмин Сергей Александрович, квалификация – руководитель проектов по оценке активов, участвовал в подготовке расчетных таблиц и составлении Отчета; Александров Павел Владимирович, квалификация – консультант, участвовал в подготовке расчетных таблиц и составлении Отчета.
<b>Заказчик</b>	АО "НПФ Волга-Капитал" (ОГРН: 1151600000980, дата присвоения: 02.04.2015 г.), ИНН 1660240681, КПП 166001001
<b>Реквизиты Заказчика</b>	Юридический адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55Е
<b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b>	Договор на проведение оценки №ОАБ-СК-1217/19 от 25.03.2019 г. между АО "НПФ Волга-Капитал" и АО "НЭО Центр"
<b>Местонахождение оценщика</b>	420107 г. Казань, ул. Спартаковская, д. 6, оф. 712

## 1.4. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в составе: 1. Склад, 1-этажный, площадь 104,1 кв. м, инв. №5242, лит. Б, объект №1, кадастровый №16:50:050139:351; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство складского корпуса, общая площадь 325,0 кв. м, кадастровый №16:50:050139:27.
<b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b>	Договор на проведение оценки №ОАБ-СК-1217/19 от 25.03.2019 г. между АО "НПФ Волга-Капитал" и АО "НЭО Центр"
<b>Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки</b>	—
<b>Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (с учетом НДС (20%))</b>	<b>4 527 488 (Четыре миллиона пятьсот двадцать семь тысяч четыреста восемьдесят восемь) руб.</b>
<b>Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС (20%))</b>	<b>3 474 943 (Три миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи девятьсот сорок три) руб.</b>
<b>Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (с учетом НДС (20%))</b>	<b>3 299 832 (Три миллиона двести девяносто девять тысяч восемьсот тридцать два) руб.</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))</b>	<b>3 195 110 (Три миллиона сто девяносто пять тысяч сто десять) руб.</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения Заказчиком сделки, связанной с возможностью отчуждения (передачи в залог) объекта оценки, принятия управленческих решений, а также для осуществления сделок купли-продажи. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки

С уважением,

**Оценщик,  
Руководитель проектов  
Практика "Оценка"**



**Кузьмин Сергей Александрович**

**Таблица 1.1. Результаты определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки пообъектно**

№ п/п	Наименование недвижимости, входящей в состав комплекса в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	104,1	2 293 764	1 241 219	1 066 108	961 386
2	Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	325,00	2 233 724	2 233 724	2 233 724	2 233 724
<b>Итого:</b>				<b>4 527 488</b>	<b>3 474 943</b>	<b>3 299 832</b>	<b>3 195 110</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

## **РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Согласно Федеральному закону от 20.08.2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. Гл. 21 НК РФ рассматривает аренду как услуги по предоставлению имущества в пользование. Если земельные участки находятся в частной собственности организации или предпринимателя, не применяющего спецрежимы, услуги по предоставлению земли в аренду (арендная плата) облагаются НДС.
2. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую (рыночную) стоимость объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Исполнителем в процессе выполнения работ.
3. Исполнитель не проводил исследования на наличие вредных материалов на территории оцениваемого имущества или около него, и для целей Отчета было сделано предположение, что подобные материалы не присутствуют на территории оцениваемого объекта или около него. Однако, если впоследствии на территории оцениваемого имущества или на прилегающей к нему территории будет установлен факт заражения почвы, просачивания вод или загрязнения либо то, что объект подвергался, подвергается или рискует подвергнуться заражению, это может существенно повлиять на Отчет Исполнителя.
4. Исполнитель не проводил геологических, археологических и почвенных исследований оцениваемого имущества. Исполнитель предположил, что оцениваемое имущество не содержит никаких присущих дефектов или источников загрязнения; что не существует никаких особенностей почвы, которые могут препятствовать использованию оцениваемого объекта; что не существует вредных или опасных материалов, используемых в/на/под/около земельного участка, и никакие объекты, имеющие историческую ценность, не находятся на рассматриваемом земельном участке или под ним.
5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственности за обнаружение подобных фактов.
6. Исполнитель не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Исполнитель исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
7. Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки непосредственно в районе дислокации оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 "Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)", при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды удовлетворительное.
8. Исполнитель произвел осмотр оцениваемого имущества. В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование объектов, интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика о характеристиках и состоянии имущества. По результатам осмотра объектов был составлен акт осмотра. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов основаны на информации, предоставленной Заказчиком, а также на основании данных визуального осмотра. Выводы о техническом состоянии оцениваемых объектов представлены в п. 3.4 настоящего Отчета.



9. Исполнитель определяет справедливую (рыночную) стоимость объекта оценки исходя из допущения, что объект оценки свободен от любых обременений и ограничений.
10. В справедливую (рыночную) стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
11. Исполнитель в рамках настоящего Отчета производит определение справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка как условно свободного от строений и коммуникаций.
12. Арендопригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.
13. При проведении оценки в случае наличия разночтений между данными, указанными в выписках из ЕГРП, свидетельствах о государственной регистрации права на недвижимое имущество и данными технического (инвентаризации) либо кадастрового учета, Исполнитель руководствовался сведениями, содержащимися в документе, имеющем дату выдачи, наиболее близкую к дате оценки.
14. Исполнитель провел анализ рынка в регионе расположения объекта недвижимого имущества, а также интервьюирование представителей риэлторских 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 проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов на предмет уточнения характеристик подобранных объектов-аналогов. При определении стоимости оцениваемых объектов Исполнитель использовал уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
15. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
16. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно договору на проведение оценки №ОАБ-СК-1217/19 от 25.03.2019 г., заключенному между АО "НЭО Центр" и АО "НПФ "Волга-Капитал", объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.

Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице далее (Таблица 3.1).

**Таблица 3.1. Перечень оцениваемого имущества**

Наименование недвижимости в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Инв. №	Дата постановки на баланс/дата ввода в эксплуатацию	Местонахождение	Характеристики актива (площадь, протяженность)	Площадь, кв. м
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	5242	30.12.1994	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	Одноэтажное кирпичное здание - здание материально-технического снабжения (склад), литер Б, общая площадь 104,1 кв. м	104,1
Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	—	—	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Николая Ершова	—	325,00

Источник: данные Заказчика

Общие сведения об оцениваемом объекте представлены в таблице далее (Таблица 3.2).

**Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом недвижимом имуществе**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Здание общей площадью 104,1 кв. м
Местоположение объекта недвижимости	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В
Правообладатель объекта недвижимости	АО "НПФ "Волга-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоудостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права №16-16/001-16/097/006/2015-3920/2 от 29.07.2015 г.
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	16:50:050139:351
Площадь объекта недвижимости, кв. м, в т. ч.:	104,1
площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	104,1
площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	0,00
площадь административных помещений, кв. м	0,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 931 234,5 руб.
Существующие ограничения (обременения) права согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <sup>1</sup>	Отсутствуют
Состояние объекта	Хорошее

Источник: данные правоудостоверяющих документов

Общие сведения об оцениваемом объекте – здании общей площадью 104,1 кв. м, представлены в таблице далее (Таблица 3.3). Сведения о земельном участке, на котором расположен оцениваемый объект, представлены в таблице далее (Таблица 3.4).

<sup>1</sup> <https://rosreestr.ru/>

**Таблица 3.3. Общие сведения об оцениваемом объекте**

Наименование недвижимости, входящей в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Назначение	Кадастровый номер / Условный номер	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Площадь пятна застройки, кв. м	Площадь по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м	Площадь по Техпаспорту БТИ/Кадастровому паспорту, кв. м.
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	Нежилое	16:50:050139:351 / 16:50:07:90658:001	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, 55В	4 537 290,32	1994	104,10	189,90	104,10	157,20

*Источник: данные правоудостоверяющих документов*

**Таблица 3.4. Общие сведения о земельном участке, на котором располагаются оцениваемые объекты**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова Советский район
Площадь земельного массива, кв. м	325,00
Площадь земельного массива, сот.	3,25
Общее описание объекта	Земельный участок правильной многоугольной формы, предназначенный для эксплуатации зданий производственно-складского назначения
Правообладатель объекта недвижимости	АО "НПФ "Волга-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права № 16-16/001-16/097/006/2015-3953/2 от 29.07.2015 г.
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Земли производственно-складского назначения (Строительство складского корпуса)
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровые номера земельных участков	16:50:050139:27
Кадастровая стоимость, руб.	1 931 234,5

*Источник: данные Заказчика и открытых источников информации*

### 3.1. Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.

#### Краткая характеристика Республики Татарстан

Республика Татарстан является субъектом Российской Федерации и входит в состав Приволжского Федерального округа.

Татарстан расположен в центре России на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 800 км к востоку от Москвы. Татарстан граничит: на западе – с Чувашской Республикой, на востоке – с Республикой Башкортостан, на северо-западе – с Республикой Марий Эл, на севере – с Удмуртской Республикой и Кировской областью, на юге – с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Общая площадь Татарстана – 67 836 кв. км. Протяженность территории Республики – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Численность населения республики по данным Госкомстата России составляет 3 898 700 чел. (по состоянию на 01.01.2019 г.). Плотность населения по состоянию на 01.01.2019 г. составляет 57,46 чел./кв. км. Городское население – 76,71%.



**Рисунок 3.1. Карта республики Татарстан**



Источник: [info.tatcenter.ru](http://info.tatcenter.ru)

Территория Татарстана состоит из 43 районов и 21 города, 14 из которых республиканского значения.

**Рисунок 3.2. Административно-территориальное деление Республики Татарстан**



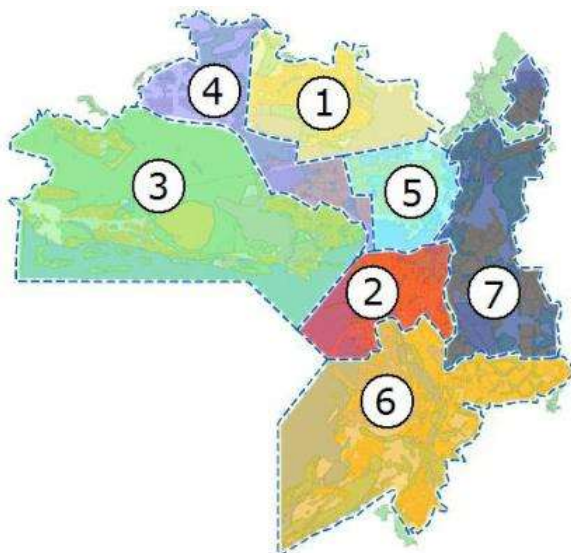
Источник: <http://upload.wikimedia.org/>

**Краткая характеристика г. Казани**

Казань – город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волга, при впадении в нее реки Казанки. Один из крупнейших религиозных, экономических, политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России.

Территория города республиканского значения Казань делится на 7 административно-территориальных единиц — районов (районов в городе), не являющихся муниципальными образованиями.

**Рисунок 3.3. Административно-территориальное деление г. Казани**



Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Казань>

**Таблица 3.5. Административно-территориальное деление г. Казани**

№ п/п	Район	Площадь, га	Описание
1	Авиастроительный	3 891	Занимает северную часть города. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолётный, авиастроительный и моторостроительный заводы.
2	Вахитовский	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства
3	Кировский	10 879	Занимает северо-западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона
4	Московский	3 881	Занимает северо-западную часть города Казани. Район считается центром химической промышленности, так как на его территории расположены такие крупные химические предприятия, как ОАО "Казаньоргсинтез", ОАО "Татхимфармпрепараты" и ОАО "Тасма-холдинг" и Казанская ТЭЦ-3
5	Ново-Савиновский	2 066	Это самый плотно населённый район города. Занимает северо-восточную часть г. Казани.
6	Приволжский	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположено множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1
7	Советский	7 687	Занимает юго-восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов "Танкодром" и "Азино", посёлка Дербышки и жилых комплексов, включённых в городскую черту Казани

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Казань>

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учетных жилых комплексов. В периферийных поселках организованы органы местного самоуправления. Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения – Советский, наименьшим по территории и самым плотнонаселенным – Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения – Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные поселки-эксклавы – Советский (поселок Дербышки) и Кировский (поселок Юдино). В Казани расположены органы власти собственно городского муниципального образования, а также Республики Татарстан.

**Рисунок 3.4. Местоположение Советского района на карте г. Казани**



Источник: <https://yandex.ru/>

Характеристики местоположения объекта оценки приведены в таблице далее (Таблица 3.6). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках далее (Рисунок 3.5–Рисунок 3.6).

**Таблица 3.6. Характеристики местоположения объекта оценки**

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В Советский район
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилая, торгово-офисная
Форма участка, рельеф	Форма участка правильная, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инфраструктурой	Участок обеспечен теплоснабжением, водоснабжением и канализацией
Транспортная доступность	Хорошая: Находится вблизи ост. Октябрьский городок. Основными транспортными магистралями являются улица Николая Ершова
Плотность и тип застройки	Средняя плотность застройки
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Казани, уровень шума допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры: детские сады, школы, медицинские учреждения
Социальная репутация	Район отличается средним уровнем спроса на объекты производственно-складского назначения
Внешнее благоустройство территории	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории имеется стихийная парковка

Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"



**Рисунок 3.5. Местоположение оцениваемого объекта на карте**



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

**Рисунок 3.6. Местоположение оцениваемого объекта на карте (вид со спутника)**



Источник: <http://maps.yandex.ru>



## 3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

### Анализ достаточности и достоверности информации

Исполнитель проанализировал предоставленные Заказчиком заверенные и подписанные уполномоченным лицом копии документов и информацию в установленном законом порядке:

- свидетельство о государственной регистрации права №16-16/001-16/097/006/2015-3953/2 от 29.07.2015 г.;
- свидетельство о государственной регистрации права №16-16/001-16/097/006/2015-3920/2 от 29.07.2015 г.;
- технический паспорт на здание "Здание материально-технического снабжения";
- справочную информацию устного и письменного характера.

Анализ показал, что предоставленных копий документов и информации достаточно для проведения оценки.

Анализ достоверности проводился путем соотнесения имущества из перечня объектов, входящих в состав объекта 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.).

Проведенное соотнесение показало, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

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

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано:

- оцениваемый объект недвижимого имущества расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, – право собственности АО "НПФ "Волга-Капитал";
- земельный участок, на котором располагается оцениваемый объект – право собственности АО "НПФ "Волга-Капитал".

### Сведения о физических свойствах объекта оценки

Описание физических свойств оцениваемого имущества, входящего в состав объекта оценки, представлено в таблице ниже (Таблица 3.7).

На основании всего вышесказанного, проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение Исполнитель пришел к выводу, что оцениваемый объект, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, относится к сегменту производственно-складской недвижимости Республики Татарстан.

**Таблица 3.7. Описание физических свойств объекта оценки (начало)**

Наименование недвижимости в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Кадастровый номер / Условный номер	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Площадь пятна застройки, кв. м	Площадь по Техпаспорту БТИ/Кадастровому паспорту, кв. м.	Литера	Высота, м	Объем, куб. м	Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	Этаж
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	16:50:050139:351	1994	104,10	189,90	104,10	Б	3,6	703,00	104,10	1

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копия свидетельства о праве собственности, технический паспорт

**Таблица 3.7. Описание физических свойств объекта оценки (окончание)**

№ п/п	Наименование недвижимости в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделка	Санитарно-технические и электрические устройства
1	Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	Бетонный ленточный	Кирпичные	Кирпичные	Железобетонное	Плоская совмещенная	Бетонные	Оконные - двойные, глухие; дверные - простые	Штукатурка, окраска	Электроснабжение, отопление

Источник: данные, предоставленные Заказчиком: копия свидетельства о праве собственности, технический паспорт

### 3.3. Описание процесса осмотра объекта оценки

Исполнитель произвел визуальный осмотр объекта оценки. Осмотр проводился 9 апреля 2019 г. Представленное к осмотру имущество на дату осмотра находилось по следующему адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.

По информации технических служб Заказчика и в процессе осмотра Исполнителем было выявлено, что недвижимое имущество находится в хорошем состоянии, здание не требует капитального ремонта. В рамках настоящего Отчета Исполнитель исходил из допущения, что фотографии оцениваемого имущества отражают его техническое состояние по состоянию на дату оценки.

В процессе осмотра Исполнитель произвел фотографирование имущества в целом и его составных частей, провел интервьюирование технических специалистов — представителей Заказчика на предмет характеристик и состояния оцениваемых объектов.

Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемого имущества основаны на информации, предоставленной Заказчиком (правоподтверждающие документы и т. п. – копии представлены в Приложении 4 к Отчету).

**Допущение:** все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные. Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, которые не идентифицируемы визуально).

### 3.4. Фотографии объекта оценки

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Николая Ершова, д. 55В, принадлежащего АО "НПФ "Волга-Капитал"



Фото 1. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 2. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 3. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 4. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Николая Ершова, д. 55В, принадлежащего АО "НПФ "Волга-Капитал"



Фото 5. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 6. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 7. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 8. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 9. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м

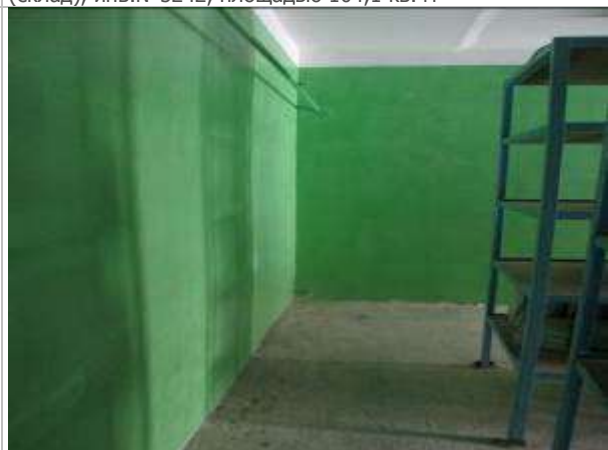


Фото 10. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Николая Ершова, д. 55В, принадлежащего АО "НПФ "Волга-Капитал"



Фото 11. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 12. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 13. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 14. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 15. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 16. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Николая Ершова, д. 55В, принадлежащего АО "НПФ "Волга-Капитал"



Фото 17. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 18. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 19. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 20. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 21. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 22. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Николая Ершова, д. 55В, принадлежащего АО "НПФ "Волга-Капитал"



Фото 23. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 24. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 25. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 26. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 27. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 28. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Николая Ершова, д. 55В, принадлежащего АО "НПФ "Волга-Капитал"



Фото 29. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 30. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 31. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 32. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 33. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 34. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Николая Ершова, д. 55В, принадлежащего АО "НПФ "Волга-Капитал"



Фото 35. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 36. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 37. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



Фото 38. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м

Источник: фотографии Исполнителя

### 3.5. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков<sup>2</sup> ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации<sup>3</sup> имущества на свободном рынке по справедливой (рыночной) стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

- низкая — 7–18 мес.;
- средняя — 3–6 мес.;
- высокая — 1–2 мес.

На основании анализа рынка и данных агентств недвижимости (АН "ФЛЭТ", г. Казань, т. +7 (843) 231-83-84; АН "Мегалит", г. Казань, т. 8 (843) 555-55-53; АН "Этажи", г. Казань, т. 8 (843) 210-07-70; АН "Империya", г. Казань, т. 8 (843) 239-22-80) типичный срок реализации

<sup>2</sup> Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол от 25.11.2011 г.).

<sup>3</sup> Под сроком реализации подразумевается период до получения оферты, а не до подписания договора купли-продажи.

объектов производственно-складского назначения, расположенных в Республике Татарстан, составляет порядка 9-18 мес.

Исполнитель на основании проведенного анализа сроков реализации аналогичных объектов, а также учитывая индивидуальные характеристики объекта оценки, принял срок реализации равным 12 месяцам. Таким образом, учитывая все вышеизложенное, а также ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости Республики Татарстан, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

### 3.6. Определение срока полезной службы объектов

Срок полезной службы (срок полезного использования) — либо период, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, будет получено организацией от актива<sup>4</sup>.

Для повышения достоверности результата, его ясного и точного изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика при определении сроков полезной службы оцениваемых объектов Исполнитель анализировал ряд информационных источников, представленных далее.

**Таблица 3.8. Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов) оцениваемого имущества**

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств принято в соответствии со ст. 258 НК РФ указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия
Экспертные мнения Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источников информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезной службы экспертно, согласовывая с мнением Заказчика

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждого выделенного подкласса (вида), Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя. Процесс определения показателей сроков полезной службы представлен в таблице далее (Таблица 3.9).

**Таблица 3.9. Сроки полезной службы для выделенных подклассов оцениваемого имущества**

Наименование класса	Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановлений Правительства РФ №697 от 12.09.2008 г.)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник информации / Экспертное мнение Исполнителя	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	Здания капитальные	КС-1	100	60	95	85

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

<sup>4</sup> МСО 2007, Глоссарий терминов, стр. 382.



В соответствии с п. 6.2.4 МПО 1 МСО 2007 Исполнитель определил оставшийся срок полезного использования для оцениваемых объектов недвижимого имущества. ОСПИ для оцениваемых объектов были приняты в соответствии с результатами анализа данных, предоставленных Заказчиком, а также расчетами Исполнителя.

Расчет оставшегося срока полезного использования проводился по следующей формуле:

$$\text{ОСПИ} = \text{СПИ} - X_{\text{в}},$$

где:

**ОСПИ** – оставшийся срок полезного использования оцениваемого имущества;

**СПИ** – срок использования, определенный для объекта имущества;

**X<sub>в</sub>** – хронологический возраст объекта имущества.

### **3.7. Определение максимального физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации**

Для оцениваемых объектов имущества, хронологический возраст которых равен или превышает срок полезной службы, и при этом такие объекты пригодны к эксплуатации, Исполнитель определил максимальные показатели физического износа. Для расчета величины максимального физического износа Исполнителем были проанализированы следующие источники:

- А. П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие, — М.: "Финстатинформ", 1997;
- А. П. Ковалев и др. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств, — М.: "Интерреклама", 2003;
- Оценивая машины и оборудование под ред. Дж. Алико, перевод избранных глав (гл. 2, 4—9, 13), подготовлен ИЭРВБ при содействии РОО, 1995, статья "Теория износа";
- Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО "ЕЭС России" и ДЗО ОАО РАО "ЕЭС России", 05.04.2005, компания "Делойт и Туш";
- Симионова Н. Е., Шеина С. Г. "Методы оценки и технической экспертизы недвижимости" Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управление");
- Александров В. Т. "Ценообразование в строительстве". — СПб.: "Питер", 2001. — 352 с.: ил. — (Серия "Ключевые вопросы") стр. 55, Таблица 22 "Показатели физического износа зданий";
- данные справочника "Marshall&Swift" (США).

В результате анализа информации, описывающей состояние недвижимого имущества, Исполнитель определил средние предельные показатели износа, при которых объекты возможно эксплуатировать.

Расчет величин максимального физического износа с указанием источников приведен в Приложении 3 Отчета.

Таким образом, в расчетах в рамках Отчета максимальные показатели физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации, округленно составляют для недвижимого имущества — 74%.



## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости Республики Татарстан (г. Казань), а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущее использование, а именно для размещения объектов производственно-складского назначения; наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий является также их текущее использование.

### Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- Закон РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ";
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ.

**Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного**

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<p>Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами. В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.</p> <p>Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.</p> <p>Территория земельного участка, на котором находится оцениваемый объект, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, относится к земельным участкам категории земли населенных пунктов</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка, на котором находится оцениваемый объект, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, ровный, форма правильная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения оцениваемых объектов позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок, на котором находится оцениваемый объект, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, расположен в промышленной зоне. Расположение обеспечивает максимальную транспортную доступность. С точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок необходимо использовать для размещения объектов производственно-складского назначения</p>
<b>Вывод</b>	<p><b>Наиболее эффективным использованием земельного участка, на котором размещен оцениваемый объект, является размещение на нем объектов производственно-складского назначения</b></p>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемого здания, здание не требует капитального ремонта, следовательно, снос расположенного на участке строения и его обновление не является финансово целесообразным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подробный анализ рынка представлен в Приложении 2 к Отчету.

На основании проведенного анализа Исполнителем были сделаны выводы, представленные далее.

### 5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе по итогам 2018 г.<sup>5</sup>

- По предварительной оценке Росстата, физический объем ВВП России в 2018 г. увеличился на 2,3% по сравнению с 2017 г. Данный показатель является максимальным с 2012 г., когда годовой темп роста реального ВВП составил 3,7%. Наибольший рост был зафиксирован в таких секторах экономики, как финансовая и страховая деятельность (рост на 6,3%), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (6,1%), строительство (4,7%), добыча полезных ископаемых (3,8%), а также сектор государственного управления, обеспечения военной безопасности и социального обеспечения (3,5%).
- В соответствии с данными Минэкономразвития, по итогам 2018 г. ВВП России увеличился на 2,0% по отношению к предыдущему году (рост показателя за 2017 г. по сравнению с 2016 г. — 1,6%). Промышленность стала ключевым драйвером ускорения экономического роста — вклад сектора в динамику ВВП составил 0,6 п.п., что вдвое больше, чем в 2017 г. Кроме того, положительное воздействие на динамику ВВП оказала строительная отрасль: по уточненным данным Министерства, в 2018 г. объем строительных работ увеличился на 5,3%, за счет чего вклад строительства в темп роста ВВП составил 0,3 п.п. Также увеличению ВВП способствовали транспортная отрасль и торговля — вклад по 0,2 п.п. Отрицательное влияние на динамику ВВП в 2018 г. оказало сельское хозяйство на фоне ухудшения урожая зерновых культур и замедления темпов роста в отрасли животноводства.
- В 2018 г. наблюдалось ускорение роста промышленного производства до 2,9% (с 2,1% в 2017 г.). При этом положительная динамика была продемонстрирована во всех укрупненных отраслях промышленности: по итогам 2018 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,1% (против 2,1% в 2017 г.), обрабатывающая промышленность — на 2,6% (против 2,5% в 2017 г.), обеспечение электроэнергией, газом и паром — на 1,6% (против -0,4% в 2017 г.), водоснабжение, водоотведение и утилизация отходов — на 2% (против -2,1% в 2017 г.).
- По данным Росстата, в 2018 г. потребительские цены увеличились на 4,3% (против 2,5% в 2017 г.), при этом основной вклад в рост инфляции внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п. п.). В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1% в 2018 г. по сравнению с 2,8% в 2017 г.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за 11 мес. 2018 г. составил 408,2 млрд долл. США (рост на 27,6% по отношению к аналогичному периоду 2017 г.). Импорт товаров за 11 мес. 2018 г. составил 216,8 млрд долл. США (рост на 6,1% по отношению к аналогичному периоду 2017 г.). Положительное сальдо торгового баланса за 11 мес. 2018 г. составило 191,4 млрд долл. США, увеличившись относительно аналогичного периода прошлого года на 65,7%.

<sup>5</sup> <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>; <http://www.cbr.ru/press/keypr/>;  
<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/500fb071-6045-4af8-a26d-56808eacad00/20170809fin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=500fb071-6045-4af8-a26d-56808eacad00>;  
[http://www.customs.ru/index2.php?option=com\\_content&view=article&id=25598:-2017-&catid=53:2011-01-24-16-29-43&Itemid=1981](http://www.customs.ru/index2.php?option=com_content&view=article&id=25598:-2017-&catid=53:2011-01-24-16-29-43&Itemid=1981)

- По состоянию на 30.12.2018 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 21,8% по сравнению с началом 2018 г. до 69,4706 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 16,5% до 79,4605 руб. за евро. Стоимость бивалютной корзины за год выросла на 19,2% до 73,9661 руб.
- Средний курс доллара и евро за 2018 г. составил 62,9264 руб. за долл. США и 74,1330 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals за 2018 г. составила 70,01 долл. США за баррель, что на 32,0% превышает уровень средней цены за 2017 г., составившей 53,03 долл. США за баррель. При этом средняя цена на нефть Urals в декабре 2018 г. составила 57,59 долл. США за баррель, что на 9,5% ниже по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года.
- В 2015–2018 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал следующие решения о снижении ключевой ставки: с 02.02.2015 г. — до 15% годовых, с 16.03.2015 г. — до 14% годовых, с 05.05.2015 г. — до 12,5% годовых, с 16.06.2015 г. — до 11,5% годовых, с 03.08.2015 г. — до 11% годовых, с 14.06.2016 г. — до 10,5% годовых, с 19.09.2016 г. — до 10% годовых, с 27.03.2017 г. — до 9,75% годовых, с 02.05.2017 г. — до 9,25% годовых; с 19.06.2017 г. — до 9% годовых, с 18.09.2017 г. — до 8,50%, с 30.10.2017 г. — до 8,25%, с 18.12.2017 г. — до 7,75%, с 12.02.2018 г. — до 7,50%, с 26.03.2018 — до 7,25%. 15.06.2018 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. 17.09.2018 г. Совет директоров ЦБ РФ повысил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 7,5%. 14.12.2018 г. ЦБ РФ второй раз за год повысил ключевую ставку на 0,25% до 7,75%.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки будет происходить изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

## **5.2. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в Республике Татарстан по итогам 2018 г.**

- По итогам 2018 г. индекс промышленного производства, по данным Татарстана, составил 102,0% к уровню 2017 г., объем отгруженной продукции – 2 818 млрд руб.
- Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства составил 2 817 971,8 млн. руб., что составляет 120,2% к уровню январь – декабрь 2017 г.
- Оборот организаций за период январь – декабрь 2018 г. составил 6 356 897,9 млн руб. (116,7% к уровню январь – декабрь 2017 г.)
- Объем продукции сельского хозяйства составил 216 млрд руб. (97,1% в сопоставимых ценах к уровню 2017 г.). На показатели отрасли в 2018 г. оказала влияние аномально жаркая погода и дефицит осадков.
- Объем строительных работ составил 349,1 млрд руб., или 99,5% в сопоставимых ценах к уровню 2017 г. Обеспечен ввод 2 409,9 тыс. кв. м жилья (100,1% к уровню 2017 г.).
- Наблюдается рост потребительской активности населения. Оборот розничной торговли по итогам 2018 г. составил 917 млрд руб., или 106,1% в сопоставимых ценах к уровню 2017 г.
- Индекс потребительских цен в декабре 2018 г. по отношению к декабрю 2017 г. составил 103,7%, что ниже среднероссийского уровня на 0,6 процентных пункта.
- На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец декабря 2018 г. в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 10,2 тыс. безработных граждан, или 0,50% рабочей силы (на конец декабря 2017 г. – 0,58%).

### 5.3. Выводы из анализа рынка производственно-складской недвижимости Республики Татарстан по итогам 2018 г.

- Общее число предложений о ее продаже выросло за год на 40%, при этом спрос покупателей снизился на 32%.
- Самым дорогим типом коммерческой недвижимости стали гостиницы – их средняя стоимость составила 136 млн. руб. Следующие за ними склады в среднем продавались за 40 млн. руб., далее идут производственные помещения по стоимости 29 млн. руб. за объект. Дешевле всего (в среднем за 13,5 млн. руб.) можно было приобрести офисные помещения. Самым существенным за год подорожанием – на 68% – отметились гостиницы, а сильнее всего подешевели складские помещения – их стоимость снизилась на 28%.
- По итогам 2018 г. в сегменте производственно-складской недвижимости среди потенциальных покупателей пользовались помещения от 500 кв. м. Среди арендаторов спросом пользовались отапливаемые производственные помещения площадью 200 – 1 000 кв. м.
- Интерес покупателей к покупке объектов коммерческой недвижимости упал на 32% за год. Спрос вырос только на склады – на 73%. Сильнее всего он упал на торговые помещения – на 46%.
- В числе предложений по продаже коммерческой недвижимости наибольшее количество приходится на помещения свободного назначения (50,28), офисные помещения (22,51%), торговые (13,52%) и производственные помещения (8,07%). Наименьшее количество предложений представляют складские помещения (2,32%), гостиницы (1,71%) и помещения общественного питания (1,59%).
- Общее предложение по продаже складских помещений составило 318,5 тыс. кв. м.
- Среди предложений по продаже производственно-складской недвижимости наибольшее количество предложений представлено Приволжском (22,29%), Московском (19,75%) и Ново-Савиновском (15,92%) районах.
- Большую часть предложения в Казани составляют два крупнейших логистических комплекса – "Биек Тау" (общая построенная площадь – 160 000 кв. м из заявленных 260 000 кв. м) и "Q-Парк" (83 000 кв. м из заявленных 230 000 кв. м).
- Диапазон цен на объекты производственно-складской недвижимости в г. Казань на дату оценки составляет 5 000 – 67 000 руб./кв. м. Средняя стоимость продажи составляет 36 000 руб./кв. м.
- Диапазон арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости на дату оценки составляет 100-575 руб./кв. м. Средняя арендная ставка по городу составляет 337,5 руб./кв. м/мес.

### 5.4. Выводы из анализа рынка земельных участков Республики Татарстан по итогам 2018 г.

- На рынке земельных участков республики Татарстан наибольшее количество предложений к продаже представлено землями населенных пунктов (74%), на земли промышленности приходится лишь 4% от общего числа предложений.
- Лидерами по предложению земельных участков производственного назначения являются Высокогорский (5,4%), Нижнекамский район (8,1%), Альметьевский район (10,9%), Зеленодольский район (12,5%), Елабужский (15,8%) районы и г. Набережные Челны (42,4%).
- Участки промышленного назначения от 10 до 50 сот занимают 32,22% от общего числа предложений к продаже, более 100 сот – 30,77%. Чуть реже встречаются земельные участки до 10 сот (20,79%), а участки от 50 до 100 сот занимают 16,22%.
- В городе очень большой разброс цен на земельные участки под объекты коммерческого назначения. Есть предложения, когда цена одной сотки может составлять 250-300 тыс. руб., в отдельных случаях может достигать до 1-2 млн. руб. Цены в каждом случае формируются индивидуально, в зависимости от месторасположения, назначения, рельефа участка.



- Диапазон цен на земельные участки под строительство объектов производственного назначения в г. Казани по состоянию на дату оценки составляет 18 500 – 1 600 000 руб./сот., средняя стоимость составляет 811 000 руб./сот.

## РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Этапы проведения оценки

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

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

### 6.2. Понятие справедливой стоимости

При определении рыночной стоимости<sup>6</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 в форме 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.

**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения<sup>7</sup>.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы осуществляемая на организованном рынке операция по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>8</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает

---

<sup>6</sup> Ст. 3 Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

<sup>7</sup> Фонд МСФО.

<sup>8</sup> IFRS 13, п. 2.

максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>9</sup>.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>10</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>11</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>12</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>13</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>14</sup>.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;

---

<sup>9</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>10</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>11</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>12</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>13</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>14</sup> IFRS 13, п. 32.

- при отсутствии такой цены используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен используя другой метод оценки, такой как:
  - доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
  - рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевыми инструментами, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>15</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>16</sup>.**

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны<sup>17</sup>.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что **определения справедливой стоимости**, содержащееся в МСФО, **в целом соответствуют рыночной стоимости** (Принципы МСО, п. 39, МСО 2013). Помимо использования в целях финансовой отчетности, справедливую стоимость следует отличать от рыночной стоимости в остальных случаях (Принципы МСО, п. 39, МСО 2013).

---

<sup>15</sup> IFRS 13, п. 38.

<sup>16</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

<sup>17</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".



**Рыночная стоимость** — расчетная денежная сумма, на которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>18</sup>.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что **Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость**, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

### 6.3. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов<sup>19</sup>. Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>20</sup>.

#### 6.3.1. Затратный подход

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний<sup>21</sup>. Преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки<sup>22</sup>.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>23</sup>.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);
- б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования — например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и других объектов недвижимости, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях;

<sup>18</sup> Определения МСО (МСО 17).

<sup>19</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

<sup>20</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), п. 8, пп. К.

<sup>21</sup> Там же, п. 18.

<sup>22</sup> Там же, п. 19.

<sup>23</sup> Там же, п. 20.

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности<sup>24</sup>:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства осуществляется на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки справедливой (рыночной) стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Для оценки затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);
- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

<sup>24</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизводство улучшений, прибыли предпринимателя, износов и устареваний недвижимого имущества приведено в Приложении 3 к Отчету.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки<sup>25</sup>.

#### *6.3.1.1. Методы определения стоимости земельного участка*

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ<sup>26</sup>.

В соответствии с указанными методическими рекомендациями при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод<sup>27</sup> определения стоимости земли.

#### **6.3.2. Сравнительный подход**

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>28</sup>. Объектом-

<sup>25</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

<sup>26</sup> "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

<sup>27</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>28</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений<sup>29</sup>.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.<sup>30</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>31</sup>:

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

Описание методов, которые могут быть использованы в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества, приведено в Приложении 3 к Отчету.

В рамках сравнительного подхода Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в т. ч.:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

К элементам сравнения относятся характеристики объектов недвижимости и сделок, оказывающие существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в т. ч.:

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

<sup>29</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>30</sup> Там же, п. 14.

<sup>31</sup> Оценка недвижимости / под ред. М. А. Федотовой. М: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

### 6.3.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>32</sup>. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>33</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>34</sup>.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения<sup>35</sup>:

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

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

<sup>32</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>33</sup> Там же, п. 16.

<sup>34</sup> Там же, п. 17.

<sup>35</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Определение (справедливой) рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки выполняется прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Методы, которые могут быть использованы в рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества, описаны в Приложении 3 к Отчету.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы — анализ коэффициентов расходов и доходов, техника инвестиционной группы и др.

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т. е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов выполняется по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

## 6.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Исполнитель в процессе проведения работ по оценке рассматривал возможность применения затратного, сравнительного и доходного подходов.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>36</sup>.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта и с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании трех подходов к расчету стоимости оцениваемых объектов — **затратного, сравнительного и доходного**.

Ниже представлено обоснование применения используемых подходов. В таблице 6.1 представлено обоснование применения используемых методов в рамках выбранных подходов к оценке.

**Затратный подход** применяется, т. к. на объекты недвижимого имущества Заказчиком была предоставлена техническая информация, содержащая данные о технических параметрах зданий и сооружений (в т. ч. количество строительных единиц объекта). Наличие данной информация позволяет произвести расчет стоимости зданий и сооружений по справочникам "Ко-Инвест".

**Сравнительный подход** применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов<sup>37</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Доходный подход** применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>38</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Таблица 6.1. Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов при определении справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта**

Метод	Обоснование применения метода
<b>Затратный подход</b>	
Метод сравнительной единицы	<p>В настоящее время имеются достоверные данные об укрупненной стоимости строительства зданий и сооружений — серия справочников "Ко-Инвест".</p> <p>В методологической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества.</p> <p>На объекты недвижимого имущества Заказчиком была предоставлена техническая информация, содержащая данные о технических параметрах зданий и сооружений (в т. ч. количество строительных единиц объекта). Наличие данной информация позволяет произвести расчет стоимости зданий и сооружений по справочникам "Ко-Инвест".</p> <p>Преимущество метода заключается в следующем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– возможность учесть при определении стоимости объектов недвижимости региональную специфику, влияющую на стоимость строительства зданий;</li> <li>– данный метод применим для новых, недавно построенных объектов, а также для специализированных объектов, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на</li> </ul>

<sup>36</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

<sup>37</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>38</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

Метод	Обоснование применения метода
	рынке иначе, чем посредством продажи бизнеса или организации, частью которого они являются, в силу своей уникальности, обусловленной специализированным характером и конструкцией, их конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами
<b>Сравнительный подход</b>	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации
<b>Доходный подход</b>	
Метод капитализации	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта на дату оценки проводился затратным, сравнительным и доходным подходами с последующим согласованием полученных результатов.

**Примечание:** учитывая, что результаты определения справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости, полученные в рамках затратного подхода, не отражают реальную рыночную ситуацию на рынке недвижимости Республики Татарстан, результаты, полученные в рамках затратного подхода, приводятся справочно.

В рамках затратного подхода использовался метод сравнительной единицы (в расчетных таблицах и далее по тексту – МСЕ-1 (с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®), в рамках сравнительного подхода – метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода – метод капитализации.

## **РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода**

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в разделе 6 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метода прямого сравнительного анализа продаж. Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету "Методология оценки".

Алгоритм реализации метода сравнения продаж приведен ниже.

**Этап 1.** Анализ рынка аналогичных объектов:

- анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество;
- выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, в том числе: выбор объектов-аналогов, сопоставимых с земельным участком, приходящимся на оцениваемый объект недвижимости.

**Этап 2.** Определение единицы и элементов сравнения:

- определение единицы сравнения из числа типичных удельных показателей для рынка оцениваемого объекта;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы).

**Этап 3.** Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения, а также последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения.

**Этап 4.** Определение значения единицы сравнения для оцениваемого объекта непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов и определение значения стоимости оцениваемого объекта, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

### **7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода**

#### **7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов**

На основании анализа соответствующих сегментов рынка Республики Татарстан (г. Казань), к которому принадлежат оцениваемые объекты, на апрель 2019 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2–Таблица 7.3). В качестве сопоставимых объектов недвижимости признаются:

- земельные участки для размещения объектов производственно-складского назначения;
- объекты недвижимого имущества производственно-складского назначения.

#### **7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения**

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения:



- для оцениваемых объектов производственно-складского назначения — 1 кв. м общей площади;
- для оцениваемого земельного участка — 1 сот. общей площади земельного участка, т. к. это стандартные меры площади, принятые в РФ и на рынке недвижимости.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены нижеследующие элементы сравнения.

### Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

#### Элементы сравнения

##### Для земельных участков:

- категория земельного участка;
- состав передаваемых прав на земельный участок;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения земельного участка;
- наличие ж/д ветки;
- разрешенный вид использования земельного участка;
- линия расположения объекта недвижимости;
- общая площадь земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- наличие (отсутствие) коммуникаций

##### Для объектов производственно-складского назначения:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта недвижимости;
- наличие (отсутствие) ж/д ветки;
- общая площадь объекта недвижимости;
- распределение помещений в соответствии с функциональным назначением;
- наличие грузоподъемных механизмов;
- состояние/уровень отделки

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены далее в таблицах Отчета (Таблица 7.2–Таблица 7.3), где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление оцениваемых объектов недвижимости и объектов-аналогов.

**Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения, в рамках сравнительного подхода<sup>39</sup>**

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок правильной многоугольной формы, предназначенный для эксплуатации зданий производственно-складского назначения	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов. Стоимость предложения составляет 17 000 000 руб., НДС не облагается	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов. Стоимость предложения составляет 7 900 000 руб., НДС не облагается	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов. Стоимость предложения составляет 83 000 000 руб., НДС не облагается	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов. Стоимость предложения составляет 18 000 000 руб., НДС не облагается
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова Советский район Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Габдуллы Тукая, д. 118 Вахитовский район Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Дачная Вахитовский район Районы крупных автомагистралей города	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы Советский район Окраины городов, промзоны	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Космонавтов, д. 67 Советский район Окраины городов, промзоны
8	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

<sup>39</sup> Ценообразующие параметры объектов-аналогов, приведенные в таблице, могут отличаться от информации, приведенной в объявлениях о продаже. Информация была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов.

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Земли производственно-складского назначения (Строительство складского корпуса)	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов
11	Линия расположения объекта недвижимости	2-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
12	Площадь земельного участка, сот.	3,25	17,17	8,00	83,00	18,00
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
16	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	17 000 000	7 900 000	83 000 000	18 000 000
17	Цена предложения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	-	990 099	987 500	1 000 000	1 000 000
18	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "tatre.ru" www.tatre.ru, тел. +7 (967) 370-33-82, Николай	Информационный портал "Домофонд" www.domofond.ru, тел. +7 (843) 207-13-92, АН "Супермаркет Недвижимости"	Информационный портал "Домофонд" www.tatre.ru, тел. +7 (843) 212-20-12, Бюро правовых услуг "Недвижимость и Закон"	Информационный портал "Domofond" www.domofond.ru, тел. +7 (905) 373-37-77, АН "Ключ"
19	Ссылка на источник информации	-	<a href="http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id9680033">http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id9680033</a>	<a href="https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_168_kvm_ploschadyu_8_sotok_tatarstan_kazan_m_ametevo_ul_dachnaya_privoljskiy_r-n_2282372247/">https://tatarstan.move.ru/object/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_168_kvm_ploschadyu_8_sotok_tatarstan_kazan_m_ametevo_ul_dachnaya_privoljskiy_r-n_2282372247/</a>	<a href="http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id8674501">http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id8674501</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-258211759">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-258211759</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.3. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в рамках сравнительного подхода<sup>40</sup>**

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Здание материально-технического снабжения (склад)	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Производственно-складское здание общей площадью 104,1 кв. м	Здание производственно-складского назначения общей площадью 167,5 кв. м. Стоимость предложения составляет 6 975 000 руб. с учетом НДС	Здание производственно-складского назначения общей площадью 120,5 кв. м. Стоимость предложения составляет 4 001 850 руб. с учетом НДС	Здание производственно-складского назначения общей площадью 293,4 кв. м. Стоимость предложения составляет 10 041 000 руб. с учетом НДС	Здание производственно-складского назначения общей площадью 109,4 кв. м. Стоимость предложения составляет 4 526 280 руб. с учетом НДС
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В Спальные микрорайоны высотной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Кулахметова Спальные микрорайоны высотной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, пр-т Ибрагимова Спальные микрорайоны высотной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, Авиастроительный район, ул. Лукина Спальные микрорайоны высотной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Ибрагимова Спальные микрорайоны высотной застройки
8	Общая площадь земельного участка, необходимого для нормального функционирования, сот.	3,25	2,20	1,60	4,70	1,70

<sup>40</sup> Ценообразующие параметры объектов-аналогов, приведенные в таблице, могут отличаться от информации, приведенной в объявлениях о продаже. Информация была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов.

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Линия расположения объекта недвижимости	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
10	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
11	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
12	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
13	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли производственно-складского назначения (Строительство складского корпуса)	Для размещения и эксплуатации промышленных объектов	Для размещения и эксплуатации промышленных объектов	Для размещения и эксплуатации промышленных объектов	Для размещения и эксплуатации промышленных объектов
14	Класс объекта недвижимости					
15	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	167,50	120,50	293,40	109,40
	Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	104,10	167,50	120,50	293,40	109,40
	Доля отапливаемых производственно-складских помещений, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
16	Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля неотапливаемых производственно-складских помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Площадь административных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля административных помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
18	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
19	Наличие (отсутствие) грузоподъемных	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует



№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	механизмов					
20	Состояние/уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
21	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	–	6 975 000	4 001 850	10 041 000	4 526 280
22	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	–	41 642	33 210	34 223	41 374
23	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (843) 291-87-49, АО "Татэнерго"	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (843) 291-87-49, АО "Татэнерго"	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (843) 291-87-49, АО "Татэнерго"	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (843) 291-87-49, АО "Татэнерго"
24	Ссылка на источник информации	-	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043825">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043825</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193396659">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193396659</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043884">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043884</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394945">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394945</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

### 7.2.3. Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по выделенным ранее элементам сравнения

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами недвижимости по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

#### Таблица 7.4. Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

##### Элементы сравнения

##### Для земельных участков:

- категория земельного участка;
- состав передаваемых прав на земельный участок;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- наличие ж/д ветки;
- разрешенный вид использования земельного участка;
- общая площадь земельного участка;
- рельеф;
- транспортная доступность;
- наличие (отсутствие) коммуникаций.

##### Для объектов производственно-складского назначения:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- наличие (отсутствие) ж/д ветки;
- общая площадь объекта недвижимости;
- распределение помещений в соответствии с функциональным назначением;
- наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов;
- состояние / уровень отделки

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице далее.

#### Таблица 7.5. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер табл., в которой отражено применение данной корректировки
<b>Для земельных участков:</b>		
• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	Применение данных корректировок отражено в таблице далее (Таблица 7.11)
• характеристики месторасположения земельного участка;	• корректировка на месторасположение земельного участка;	
• линия расположения земельного участка;	• корректировка на линию расположения земельного участка;	
<b>Для объектов производственно-складского назначения:</b>		

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер табл., в которой отражено применение данной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> <li>различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>корректировка на месторасположение объекта недвижимости;</li> </ul>	Применение данных корректировок отражено в таблице далее (Таблица 7.12)

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

### Описание корректировок, используемых при определении справедливой (рыночной) стоимости земельных участков

#### Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018. "Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Нижний Новгород, 2018." Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. и принимается равной среднему значению величин скидки на торг коллективного мнения оценщиков и коллективного мнения сотрудников банков для земельных участков под индустриальную застройку и составляет  $-12,6\% = (11,9\% + 13,3\% / 2)$ .

#### Таблица 7.6. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание)

Объекты	Скидка на торг (среднее значение), %	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Активный рынок (коллективное мнение оценщиков):</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
<b>Активный рынок (коллективное мнение сотрудников банков):</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 253, 254, 266, 267.

#### Корректировка на месторасположение земельного участка

Корректировка на месторасположение земельного участка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018. "Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018." Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. Величина корректировки на месторасположение земельного участка представлена в таблице далее (Таблица 7.7).

#### Таблица 7.7. Расчет корректировки на месторасположение земельного участка

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Под индустриальную застройку</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 189, 191

#### Корректировка на линию расположения земельного участка

Корректировка на линию расположения объекта недвижимости вносится, если линия расположения оцениваемого объекта отличается от линии расположения аналога. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на линию расположения земельного участка.

Данная корректировка принималась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018. "Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018." Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. Величина корректировки на линию расположения земельного участка под размещение объектов производственно-складского назначения представлены в таблице далее (Таблица 7.8).

**Таблица 7.8. Корректировка на линию расположения земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,26	1,31
			1,15
			1,41

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 225

#### Описание корректировок, используемых при определении справедливой (рыночной) стоимости объекта производственно-складского назначения в рамках сравнительного подхода

##### Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018." Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. и принимается равной среднему значению величин скидки на торг коллективного мнения оценщиков и коллективного мнения сотрудников банков для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке и составляет  $-11,3\% = (11,5\% + 11,0\%) / 2$ .

**Таблица 7.9. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) на активном рынке**

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Активный рынок (коллективное мнение оценщиков):</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
			7,0%
			15,9%
<b>Активный рынок (коллективное мнение сотрудников банков):</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	11,0%	10,4%	11,7%
			6,3%
			15,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. стр. 271, 272, 273, 284, 285

##### Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Корректировка на месторасположение вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018." Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. Величина корректировки на месторасположение представлена в таблице далее (Таблица 7.10).



**Таблица 7.10. Расчет корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости**

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>					
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центра административных районов	0,89	0,88	0,9	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,8	0,83	0,76	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,8	0,71	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78	0,68	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83	0,74	0,87

*Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., стр. 146, 147*

#### **7.2.4. Результаты определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода**

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов.

Результаты реализации 3-го и 4-го этапов, а именно последовательное внесение корректировок и расчет стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода представлены в таблицах далее (Таблица 7.11–Таблица 7.12).

**Таблица 7.11. Определение справедливой (рыночной) стоимости земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения, в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб.	–	17 000 000	7 900 000	83 000 000	18 000 000
3	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земельного участка (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб.	–	17 000 000	7 900 000	83 000 000	18 000 000
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	990 099	987 500	1 000 000	1 000 000
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	990 099	987 500	1 000 000	1 000 000
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	990 099	987 500	1 000 000	1 000 000
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не	–	990 099	987 500	1 000 000	1 000 000

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.					
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	–	-12,6%	-12,6%	-12,6%	-12,6%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	865 347	863 075	874 000	874 000
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	865 347	863 075	874 000	874 000
9	Характеристики месторасположения земельного участка	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Габдуллы Тукая, д. 118	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Дачная	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Космонавтов, д. 67
		Советский район	Вахитовский район	Вахитовский район	Советский район	Советский район
	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	–	-7,1%	-1,3%	6,8%	6,8%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	804 263	852 287	933 054	933 054
10	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие ж/д ветки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	804 263	852 287	933 054	933 054
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Земли производственно-складского назначения (Строительство складского корпуса)	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов
	Корректировка на разрешенный вид	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	использования земельного участка (%)					
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	804 263	852 287	933 054	933 054
	Линия расположения объекта недвижимости	2-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
12	Корректировка на линию расположения объекта недвижимости (%)	–	-21,9%	-21,9%	-21,9%	-21,9%
	Скорректированная стоимость (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./кв. м	–	628 331	665 849	728 948	728 948
	Общая площадь земельного участка, сот.	3,25	17,17	8,00	83,00	18,00
13	Корректировка на размер общей площади, %	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	628 331	665 849	728 948	728 948
	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Корректировка на рельеф (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	628 331	665 849	728 948	728 948
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Корректировка на транспортную доступность (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	628 331	665 849	728 948	728 948
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
16	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	628 331	665 849	728 948	728 948
17	Сумма абсолютных величин корректировок	–	41,53%	35,73%	41,23%	41,23%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки	–	2,41	2,80	2,43	2,43



№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	(обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)					
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	–	23,94%	27,83%	24,11%	24,11%
20	Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–				687 300
Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.						687 300
Общая площадь земельного участка, сот.						3,25
<b>Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб.</b>						<b>2 233 724</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.12. Определение справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Здание материально-технического снабжения (склад)	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения	Помещение производственно-складского назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	6 975 000	4 001 850	10 041 000	4 526 280
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	6 975 000	4 001 850	10 041 000	4 526 280
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	6 975 000	4 001 850	10 041 000	4 526 280
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	6 975 000	4 001 850	10 041 000	4 526 280
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	–	-11,3%	-11,3%	-11,3%	-11,3%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	6 190 313	3 551 642	8 911 388	4 017 074
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	6 190 313	3 551 642	8 911 388	4 017 074
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В Спальные микрорайоны высотной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Кулахметова Спальные микрорайоны высотной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, пр-т Ибрагимова Спальные микрорайоны высотной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, Авиастроительный район, ул. Лукина Спальные микрорайоны высотной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Ибрагимова Спальные микрорайоны высотной застройки
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	6 190 313	3 551 642	8 911 388	4 017 074
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		36 957	29 474	30 373	36 719
	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, сот.	3,25	2,20	1,60	4,70	1,70
9	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на право на земельный участок, %	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Стоимость земельного участка на праве объекта аналога, руб.		1 512 059	1 099 680	3 230 309	1 168 410
	Стоимость земельного участка на праве объекта оценки, руб.		1 512 059	1 099 680	3 230 309	1 168 410
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с НДС, руб.	–	6 190 313	3 551 642	8 911 388	4 017 074
	Соотношение площадей земельного	0,03	0,01	0,01	0,02	0,02

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	участка и зданий объекта					
	Предполагаемая площадь земельного участка, сот	–	5,23	3,76	9,16	3,42
	Недостающая (излишняя) площадь земельного участка, сот	–	3,03	2,16	4,46	1,72
	Стоимость земельного участка на праве объекта оценки, руб./сот		687 299,72	687 299,72	687 299,72	687 299,72
	Стоимость недостающего (излишнего) земельного участка, руб.	–	2 082 069	1 485 947	3 065 317	1 179 039
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	–	8 272 382	5 037 589	11 976 705	5 196 113
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	–	36 957	41 806	40 820	47 496
9	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие ж/д ветки, %	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	–	36 957	29 474	30 373	36 719
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	167,50	120,50	293,40	109,40
	Корректировка на размер общей площади, %	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	–	36 957	29 474	30 373	36 719
11	Доля отапливаемых производственно-складских помещений, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Доля неотапливаемых производственно-складских помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля административных помещений, кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением, (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	–	36 957	29 474	30 373	36 719
12	Наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		36 957	29 474	30 373	36 719

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
13	Состояние/уровень отделки производственно-складских помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	–	36 957	29 474	30 373	36 719
14	Сумма абсолютных величин корректировок	–	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%
15	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	–	8,89	8,89	8,89	8,89
16	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	–	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
17	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка (с учетом НДС), руб./кв. м	–				33 381
Рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом стоимости земельного участка и НДС (20%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м						33 381
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						104,10
Рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом стоимости земельного участка и НДС (20%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб.						3 474 943
Рыночная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается), руб.						2 233 724
Рыночная стоимость улучшений с учетом НДС (20%), руб.						1 241 219
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом стоимости земельного участка и без учета НДС (20%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>						<b>2 895 786</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, результат оценки недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС) составил:

**3 474 943 (Три миллиона четыреста семьдесят четыре тысячи девятьсот сорок три) руб.**

Пообъектный результат определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов приведен в таблице далее (Таблица 7.13).

**Таблица 7.13. Результат определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода**

Наименование недвижимости в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	104,1	1 241 219
Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	325,00	2 233 724
<b>Итого:</b>			<b>3 474 943</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"



## **РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

В результате анализа Исполнитель обосновал в разделе 6 Отчета использование в рамках затратного подхода для оценки зданий метод сравнительной единицы (в расчетных таблицах и далее по тексту – МСЕ-1 (с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®).

### **8.1. Определение затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)**

**Алгоритм расчета затрат на замещение сооружений по справочникам КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)**

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ®.

Расчет затрат на замещение части оцениваемых сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) производился по формуле:

$$\mathbf{ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times (1 + П_{пр}\%) \times V_{зд} (S_{зд}),}$$

где:

**С<sub>6</sub>** - стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

**ЗЗ** - затраты на замещение, руб.;

**С<sub>6</sub>** - стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

**К<sub>1</sub>** - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

**К<sub>2</sub>** - корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

**К<sub>3</sub>** - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ®;

**К<sub>4</sub>** - корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах;

**К<sub>5</sub>** - корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов;

**ПП** – прибыль предпринимателя;

**V<sub>зд</sub> (S<sub>зд</sub>)** - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.);

В соответствии с алгоритмом, описанным в Приложении 3, Исполнитель применяет к справочной стоимости удельного показателя указанные ниже корректировки.

#### **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)**

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания"<sup>41</sup> данный коэффициент для Республики Татарстан составляет величину 1,0.

#### **Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)**

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в таблицах далее.

<sup>41</sup>Источник: С.А. Табакова, В.М. Дидковский А.В. Дидковская. "Промышленные здания" на 01.01.2016 г. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". – М.: ООО "КО-ИНВЕСТ", 2016 г., стр. 1016.

**Таблица 8.1. Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме оцениваемого объекта и аналога**

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Сспр	Ko
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник: С.А. Табакова В.М. Дидковский А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика".-М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.), стр. 25

**Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (КЗ)**

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве в рассматриваемом регионе после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Для справочников, выпущенных на 01.01.2016 г., корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$K_3 = И_{01.01.2018-01.01.2016} \times И_{08.04.2019} / И_{01.01.2018}$$

где:

**И<sub>01.01.2018-01.01.2016</sub>** - значение индекса цен на строительные-монтажные работы на 01.01.2018 г. по сравнению с данными справочника на 01.01.2016 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ®, вып. 102, январь 2018 г., стр. 55-56 Табл. 2.2.2);

**И<sub>08.04.2019/И<sub>01.01.2018</sub></sub>** - значение индекса цен на строительные-монтажные работы на дату оценки (08.04.2019 г.) по сравнению с датой (01.01.2018 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 106, январь 2019, стр. 51, Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.).

Расчет значения индекса цен на строительные-монтажные работы на дату оценки (08.04.2019 г.) по сравнению с датой (01.01.2018 г.) приведен в таблице ниже.

**Таблица 8.2. Расчет индекса цен на строительные-монтажные работы на дату оценки (08.04.2019 г.) по сравнению с датой (01.01.2018 г.)**

Период	Средний региональный индекс
январь	8,244
февраль	8,253
март	8,252
апрель	8,250
май	8,286
июнь	8,382
июль	8,395
август	8,416
сентябрь	8,429
октябрь	8,441
ноябрь	8,450
декабрь	8,461
январь	8,479
февраль	8,498
март	8,517
<b>Индекс цен</b>	<b>1,033=8,517/8,244</b>

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 106, январь 2019, стр. 51 Табл.2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.

Значение индексов изменения цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений и расчет корректирующего коэффициента на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника представлены в таблице далее.

**Таблица 8.3. Корректирующий коэффициент (К3) стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника**

КС	Для Республики Татарстан на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Республики Татарстан на дату оценки по сравнению 01.01.2018 г.
КС-1	0,987	1,033
КС-2	1,014	1,033
КС-3	0,876	1,033
КС-4	0,985	1,033
КС-5	0,983	1,033
КС-6	1,039	1,033
КС-7	0,980	1,033
КС-8	0,928	1,033
КС-9	0,997	1,033
КС-10	0,975	1,033
КС-11	1,133	1,033
КС-12	0,969	1,033
КС-13	0,980	1,033
КС-14	0,984	1,033

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве". -М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. №102, январь 2018, стр. 55-56 Табл. 2.2.2 Корректирующие коэффициенты стоимости строительства, по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (для Российской Федерации) на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

#### Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)

Является корректирующим коэффициентом на различие в конструктивных системах. Рассчитывается с использованием справочников КО-ИНВЕСТ®.

#### Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)

Применялся для учета различия в величине показателя стоимости единицы измерения, обусловленного наличием или отсутствием конструктивных элементов, особых строительных работ, элементов инженерного оборудования оцениваемого объекта и подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Рассчитывался по формуле:

$$K5 = 1 - (УСПx \pm УСПy \pm УСПz \pm \dots \pm УСПn),$$

где:

**УСП** – удельный справочный показатель стоимости элемента здания (конструктивных элементов, особостроительных работ, элементов инженерного оборудования), %;

**x, y, z...n** – вид элемента (фундамент, каркас, электроосвещение и т. п.).

В рамках настоящего Отчета были выявлены следующие различия между оцениваемыми объектами и объектами аналогами из справочников КО-ИНВЕСТ.

**Таблица 8.4. Расчет корректировки на наличие (отсутствие) конструктивных элементов**

Наименование	Различие в конструктивных элементах объекта аналога и оцениваемого объекта	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)
Здание материально-технического снабжения (склад)	У оцениваемого объекта отсутствуют: прочие конструкции, водоснабжение и канализация,	0,959

Наименование	Различие в конструктивных элементах объекта аналога и оцениваемого объекта	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)
	слаботочные системы	

*Источник: С.А. Табакова В.М. Дидковский А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика".-М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.), стр. 25, данные Заказчика*

### Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя ( $P_{пр}\%$ ) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>42</sup>.

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

На основании анализа определений "прибыли предпринимателя", опубликованных в различных источниках, Исполнитель пришел к следующим выводам.

Прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке.

Девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для сегментов коммерческой недвижимости: торговой, офисной, складской и т. п. При строительстве объектов инвесторы, как правило, ориентируются на доходность 10–40% годовых<sup>43</sup>.

Девелоперская деятельность в отношении объектов специального и технического назначений в РФ практически отсутствует (иными словами, нет девелоперов, строящих заводы для последующей продажи или сдачи в аренду).

Таким образом, исходя из специализированного назначения оцениваемого недвижимого имущества, величина прибыли предпринимателя принимается равной 0.

## 8.2. Применяемые методы определения величины накопленного износа зданий

### 8.2.1. Применение метода срока жизни для определения физического износа зданий

Данный метод использовался при определении физического износа зданий, затраты на замещение (воспроизводство) которых были определены методом сравнительной единицы. Расчет проводился по формуле:

<sup>42</sup> Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости", С-Пб.: "Издательство СПбГТУ", 1997 г., стр. 151.

<sup>43</sup> Яскевич Е. Е. "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 17)", - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015.

$$I_{\text{физ}} = \text{ХВ} / \text{СПС} \times 100\%,$$

где:

**ХВ** — хронологический возраст, лет;

**СПС** — срок полезной службы, лет.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

Срок полезной службы по подклассам (видам) основных средств описан в методике, представленной в Приложении 3 к Отчету. Показатели сроков полезной службы, используемые в расчетах, представлены в таблице ранее (Таблица 3.9).

Таким образом, физический износ определялся путем деления хронологического возраста на срок полезной службы и умножения на 100%.

### 8.2.2. Определение функционального устаревания зданий и сооружений

Исполнитель проанализировал и не обнаружил признаков функционального износа у оцениваемых зданий.

### 8.2.3. Определение экономического устаревания зданий и сооружений

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

Исполнитель проанализировал и не обнаружил признаков экономического износа у оцениваемых зданий и сооружения.

### 8.2.4. Определение величины накопленного износа зданий и сооружений

Определение величины накопленного износа производилось в соответствии с методологией, описанной в Приложении 3 к Отчету по формуле:

$$NI = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) \times (1 - I_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - I_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

$I_{\text{физ.}}$  – физический износ (physical deterioration);

$I_{\text{функ.устар.}}$  – функциональное устаревание (functional obsolescence);

$I_{\text{экон.устар.}}$  – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).



### **8.3. Результаты определения справедливой (рыночной) стоимости зданий в рамках затратного подхода**

Расчет стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода методом сравнительной единицы приведен в таблице Отчета (Таблица 8.5).

**Таблица 8.5. Определение справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого имущества в рамках затратного подхода (начало)**

Наименование	Кадастровый номер	Дата ввода	Литера	Год постройки	Единица измерения	Значение	Метод	Класс конструктивных систем оцениваемых зданий и сооружений	Источник информации	Код по справочнику	Класс конструктивных систем зданий и сооружений из справочника	Дата справочника	Сравнительная единица (кв. м, м, шт, км, куб. м)	Количество сравнительных единиц аналога, объем, куб. м	Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сбора для Московской обл., руб.
Здание материально-технического снабжения (склад)	16:50:050139:351	30.12.1994	Б	1994	куб. м	703,00	МСЕ-1	КС-1	СЗС2016	ruС3.01.000.0005	КС-1	01.01.2016	куб. м	–	3 916,24

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.5. Определение справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов в рамках затратного подхода (окончание)**

Наименование	Соотношение объема или площади объекта / объема или площади аналога	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, без учета износа, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.
Здание материально-технического снабжения (склад)	1,000	703,00	1,000	1,000	1,020	1,000	0,959	3 830	2 692 211	25	85	29%	0%	0%	29%	1 911 470	2 293 764
<b>Итого</b>																	<b>2 293 764</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Итоговая справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества в рамках затратного подхода представлена в таблице далее.

**Таблица 8.6. Итоговая справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества в рамках затратного подхода**

Наименование недвижимости в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	104,1	2 293 764
Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	325,00	2 233 724
<b>Итого:</b>			<b>4 527 488</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (с учетом НДС (20%)) составил:

**4 527 488 (Четыре миллиона пятьсот двадцать семь тысяч четыреста восемьдесят восемь) руб.**

## **РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

### **9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода**

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в разделе 6 Отчета использование метода прямой капитализации в рамках доходного подхода для оценки оцениваемого объекта.

Методика применения данного подхода описана в Приложении 3 к Отчету ("Методология оценки").

При расчете справедливой (рыночной) стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета.

**Этап 1.** Определение величины потенциального валового дохода.

**Этап 2.** Определение величины действительного валового дохода.

**Этап 3.** Определение величины операционных расходов.

**Этап 4.** Определение величины чистого операционного дохода.

**Этап 5.** Определение коэффициента капитализации.

**Этап 6.** Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Величина стоимости объекта оценки определяется на основании доходов и расходов за период, равный 1 году.

### **9.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода**

Для расчета величины денежного потока определялся потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи оцениваемого объекта в аренду. Методика определения величины потенциального валового дохода приведена в Приложении 3 к Отчету ("Методология оценки").

Согласно результатам анализа наиболее эффективного использования, оцениваемый объект будет генерировать максимальный доход при их использовании в качестве помещений производственно-складского назначения.

#### **Определение величины арендной платы на основании рыночных данных**

На основании анализа сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, на апрель 2019 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым.

Потенциальный арендный платеж за период от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода.

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости в Республики Татарстан. Ставки по объектам-аналогам указаны без учета НДС.

Ценообразующие элементы сравнения аналогичны элементам, используемым в рамках сравнительного подхода.

Сопоставление объектов-аналогов с объектами оценки по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

#### **Таблица 9.1. Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами**

##### **Элементы сравнения**

#### Элементы сравнения

##### Для оцениваемых помещений:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- распределение помещений в соответствии с функциональным назначением;
- наличие (отсутствии) ж/д ветки
- наличие отопления;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствии) грузоподъемных механизмов
- состояние/уровень отделки;
- уплата коммунальных платежей

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Указанные ранее элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, а также отражение корректировок по выделенным элементам сравнения в соответствующей таблице при проведении расчетов приведены в таблице ниже.

**Таблица 9.2. Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами**

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер табл., в которой отражено применение данной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> <li>• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> <li>• общая площадь объекта недвижимости</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• корректировка на месторасположение объекта недвижимости;</li> <li>• корректировка на общую площадь объекта недвижимости</li> </ul>	Применение данных корректировок отражено в таблице Отчета (Таблица 9.7)

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Расчитанная средневзвешенная величина принимается равной рыночной ставке арендной платы оцениваемого недвижимого имущества, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

Характеристики объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведены в таблице Отчета (Таблица 9.6). Расчет величины рыночной арендной ставки оцениваемых помещений представлен в таблице Отчета (Таблица 9.7).

#### Описание корректировок, используемых при определении рыночной арендной ставки оцениваемых помещений оцениваемого объекта в рамках доходного подхода

##### Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для помещений оцениваемого объекта, вводилась аналогично описанию, приведенному ранее (п. 7.2.3 настоящего Отчета) и принимается равной среднему значению величин скидки на торг для арендных ставок коллективного мнения оценщиков и коллективного мнения сотрудников банков для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке и составляет  $-8,5\% = (9,3\% + 7,7\%) / 2$ .

**Таблица 9.3. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) на активном рынке**

Объекты	Скидка на торг (среднее значение), %	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Арендные ставки объектов. Активный рынок (коллективное мнение оценщиков):</b>			
Универсальные производственно-складские	9,3%	8,4%	10,2%
			5,2%
			13,5%



Объекты	Скидка на торг (среднее значение), %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
объекты					
<b>Арендные ставки объектов. Активный рынок (коллективное мнение сотрудников банков):</b>					
Универсальные производственно-складские объекты	7,7%	7,2%	8,2%	4,3%	11,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А стр. 272, 273, 284, 285

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости для помещений оцениваемого объекта, вводилась аналогично описанию, приведенному ранее (Таблица 7.10).

**Таблица 9.4. Расчет корректировки на характеристики месторасположения объекта недвижимости**

Отношение арендных ставок производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,9	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81	0,83	0,76	0,88
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80	0,72	0,85
Окраины городов, промзоны	0,76	0,73	0,78	0,68	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83	0,74	0,88

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., стр. 146, 147

Корректировка на общую площадь для объектов производственно-складского назначения

Корректировка на общую площадь для объектов производственно-складского назначения вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018." Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. Корректировка на общую площадь представлена в таблице далее (Таблица 9.5)

**Таблица 9.5. Корректировка на общую площадь для объектов производственно-складского назначения**

Площадь, кв. м/Объект оценки	Аналог					
	<300	300-500	500- 1 000	1 000-5 000	5 000- 10 000	>10 000
<300	1	1,12	1,21	1,43	1,59	1,65
300-500	0,89	1	1,08	1,27	1,42	1,47
500- 1 000	0,83	0,93	1	1,18	1,32	1,36
1 000-5 000	0,7	0,79	0,85	1	1,12	1,15
5 000- 10 000	0,63	0,71	0,76	0,9	1	1,03
>10 000	0,61	0,68	0,73	0,87	0,97	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 176

**Таблица 9.6. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещений, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в рамках доходного подхода**

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Здание материально-технического снабжения (склад)	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Отапливаемое производственно-складское здание, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	Производственно-складские помещения общей площадью 100 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 5 400 руб. за кв. м в год, с учетом НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Производственно-складские помещения общей площадью 500 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 5 280 руб. за кв. м в год, с учетом НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Производственно-складские помещения общей площадью 360 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 5 000 руб. за кв. м в год, с учетом НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Производственно-складские помещения общей площадью 268 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 6 000 руб. за кв. м в год, с учетом НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
7	Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В Спальные микрорайоны высотной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Рахимова, д. 8 Районы вокруг крупных промпредприятий	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Журналистов, д. 57А Районы вокруг крупных промпредприятий	Республика Татарстан, г. Казань, Авиастроительный район, ул. Тэцевская, д. 1к7 Районы вокруг крупных промпредприятий	Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Энгельса, д. 19 Районы крупных автомагистралей города
8	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	100,00	500,00	360,00	268,00
	Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	104,10	100,00	500,00	360,00	268,00
	Доля отапливаемых производственно-складских помещений, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
9	Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля неотапливаемых производственно-складских помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Площадь административных	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	помещений, кв. м					
	Доля административных помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
10	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
11	Наличие отопления	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
15	Наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
16	Состояние/уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Уплата коммунальных платежей	-	Отдельно	Отдельно	Отдельно	Отдельно
18	Ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м/год	-	5 400	5 280	5 000	6 000
19	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м/год	-	4 500	4 400	4 167	5 000
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (987) 296-23-18, АН "Диалог"	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (927) 488-11-77	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (987) 296-23-18, АН "Диалог"	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (843) 258-79-08, АН "Диалог"
21	Ссылка на источник информации	-	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1124851146">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1124851146</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266487824">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266487824</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266352297">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266352297</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266658998">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266658998</a>

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

**Таблица 9.7. Определение рыночной арендной ставки помещений, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в рамках доходного подхода**

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Здание материально-технического снабжения (склад)	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 500	4 400	4 167	5 000
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м/год	-	4 500	4 400	4 167	5 000
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного	Типичные для данного

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	сделки	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка	сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 500	4 400	4 167	5 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 500	4 400	4 167	5 000
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 118	4 026	3 813	4 575
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 118	4 026	3 813	4 575
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Рахимова, д. 8	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Журналистов, д. 57А	Республика Татарстан, г. Казань, Авиастроительный район, ул. Тэцевская, д. 1к7	Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. Энгельса, д. 19
		Спальные микрорайоны высотной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы крупных автомагистралей города
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	7,9%	7,9%	7,9%	1,2%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 443	4 344	4 113	4 631
9	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	100,00	500,00	360,00	268,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	0,0%	12,0%	12,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 443	4 865	4 607	4 631
10	Доля отапливаемых производственно-складских помещений, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Доля неотапливаемых производственно-складских помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Доля административных помещений, кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	4 443	4 865	4 607	4 631

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
11	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на ж/д ветку (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 443	4 865	4 607	4 631
12	Наличие отопления	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Корректировка на наличие/отсутствие отопления (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 443	4 865	4 607	4 631
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 443	4 865	4 607	4 631
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 443	4 865	4 607	4 631
15	Наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, без учета стоимости земельного участка (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 443	4 865	4 607	4 631
16	Состояние/уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 443	4 865	4 607	4 631
17	Уплата коммунальных платежей	-	Отдельно	Отдельно	Отдельно	Отдельно
	Корректировка на уплату коммунальных платежей, руб./кв. м/год	-	0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	4 443	4 865	4 607	4 631
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	16,4%	28,4%	28,4%	9,7%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	6,10	3,52	3,52	10,27
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	26,05%	15,04%	15,04%	43,87%
<b>21</b>	<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки отапливаемых производственно-складских помещений (без учета НДС), руб./кв. м</b>	-				<b>4 614</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"



### Определение арендуемой площади

Исходя из оценочного опыта, объемно-планировочного решения оцениваемого помещения, его функционального назначения, физических и конструктивных особенностей, Исполнитель пришел к выводу, что оцениваемые помещения целесообразно сдавать целиком. Таким образом, арендопригодная площадь оцениваемого помещения, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, равна его общей площади и составляет 104,10 кв. м.

## 9.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы. Методика и алгоритм расчета действительного валового дохода приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Методология оценки").

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. На основании Справочника оценщика недвижимости – 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018". Лейфер Л.А. было выявлено, что в среднем уровень недозагрузки для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке находится на уровне 13,8%. (Данная величина была определена исходя из среднего значения величины коллективного мнения оценщиков и коллективного мнения сотрудников банков). На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

**Таблица 9.8. Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Объекты	Скидка на торг (среднее значение), %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Активный рынок (коллективное мнение оценщиков):</b>					
Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%	7,9%	18,8%
<b>Арендные ставки объектов. Активный рынок (коллективное мнение сотрудников банков):</b>					
Универсальные производственно-складские объекты	14,2%	13,1%	15,3%	7,2%	21,2%

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., стр. 41, 42*

## 9.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода. Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости, характеризующий долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. Усредненные данные по результатам опроса позволяет составить представление о доле операционных затрат, характерной для эксплуатации объектов недвижимости. Представленный в Справочнике оценщика недвижимости – 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018". Лейфер Л.А. коэффициент выражен в процентах от общего дохода и принимается равным среднему значению величин скидки

на торг коллективного мнения оценщиков и коллективного мнения сотрудников банков для универсальных производственно-складских объектов и составляет -16,4%.

**Таблица 9.9. Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода**

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Коллективное мнение оценщиков</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	20,6%
<b>Коллективное мнение сотрудников банка</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	16,1%	23,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., стр. 73, 74, 81, 82

## 9.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Методология оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице далее (Таблица 9.11).

## 9.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации в рамках настоящего отчета определялся на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018". Лейфер Л.А.

**Таблица 9.10. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России**

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Коллективное мнение оценщиков</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	15,4%
<b>Коллективное мнение сотрудников банка</b>			
Универсальные производственно-складские объекты	12,8%	11,8%	15,6%

Источник: Справочник оценщика недвижимости -2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., стр. 114, 115, 122, 123

Поскольку оцениваемый объект был отнесен к активному рынку, значение коэффициента капитализации принимается равным среднему значению величин ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет коллективного мнения оценщиков и коллективного мнения сотрудников банков для универсальных производственно-складских объектов и составляет -12,2%.

## 9.7. Этап 6. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В рамках метода прямой капитализации стоимость объекта оценки определяется путем капитализации чистого операционного дохода (деление чистого операционного дохода на коэффициент капитализации). Подробное описание метода прямой капитализации приведено в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Методология оценки").

**Таблица 9.11. Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода**

№ п/п	Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	Значение
1	Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	104,10
2	Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	0,00
3	Площадь административных помещений, кв. м	0,00

№ п/п	Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	Значение
4	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений (без учета НДС (20%)), руб./год	4 613,74
5	ПВД от всех арендопригодных помещений (без и НДС (20%)), руб./год	480 291
6	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы, %	13,75%
7	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%)	414 251
8	Величина операционных расходов от потенциального валового дохода	16,4%
9	Операционные расходы, руб. в год без учета НДС (20%), в том числе:	-78 768
10	Чистый операционный доход от объекта оценки без учета НДС (20%), руб./год	335 483
11	Коэффициент капитализации, %	12,20%
12	Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.	2 749 860
12.1	Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается), руб.	2 233 724
<b>13</b>	<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.</b>	<b>3 299 832</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, результат оценки оцениваемого объекта в рамках доходного подхода (с учетом НДС) составил:

**3 299 832 (Три миллиона двести девяносто девять тысяч восемьсот тридцать два) руб.**

## РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на трех подходах к оценке (затратном, сравнительном и доходном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемых объектов с учетом как количественного, так и качественного их значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой справедливой (рыночной) стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Краткая характеристика используемых подходов приведена в разделе 6 Отчета, а также в Приложении 3 к Отчету "Методология оценки".

#### Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

#### Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

### 10.2. Определение итоговой величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта Исполнитель применял затратный, сравнительный и доходный подходы,

опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

**Примечание:** учитывая, что результаты определения справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости, полученные в рамках затратного подхода, не отражают реальную рыночную ситуацию на рынке недвижимости Республики Татарстан, результаты, полученные в рамках затратного подхода, приводятся справочно. Таким образом, при определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки 50% вес был отдан сравнительному подходу и 50% вес доходному подходу. Предложений по продаже и аренде аналогичных помещений на рынке Республики Татарстан, в частности г. Казань достаточно много, рынок сформирован.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 50%;
- стоимость, определенная доходным подходом, — 50%;
- стоимость, определенная затратным подходом, — приведена справочно.

**Таблица 10.1. Расчет итоговой (справедливой) рыночной стоимости оцениваемого объекта по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода с учетом НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	3 474 943	0,50	1 737 471
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	3 299 832	0,50	1 649 916
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	4 527 488	Справочно	—
<b>Справедливая (рыночная) стоимость объекта с учетом НДС, в том числе:</b>				<b>3 387 388</b>
4	Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости, руб.			1 153 664
5	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается), руб.	2 233 724	1,00	2 233 724
<b>Справедливая (рыночная) стоимость объекта без учета НДС</b>				<b>3 195 110</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Результаты определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки пообъектно представлены в таблице далее (Таблица 10.2)



**Таблица 10.2. Результаты определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки**

№ п/п	Наименование недвижимости, входящей в состав комплекса в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	104,1	2 293 764	1 241 219	1 066 108	961 386
2	Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	325,00	2 233 724	2 233 724	2 233 724	2 233 724
<b>Итого:</b>				<b>4 527 488</b>	<b>3 474 943</b>	<b>3 299 832</b>	<b>3 195 110</b>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет (без учета НДС):

**3 195 110 (Три миллиона сто девяносто пять тысяч сто десять) руб.**

## РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности", ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденных приказами №297, 298, 299, 611 (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. (ФСО №1 – ФСО №3), от 25 сентября 2014 г. (ФСО №7), международного стандарта финансовой отчетности IFRS 13 "Оценка справедливой стоимости";
- помощь Оценщику в подготовке Отчета в части сбора и обработки информации, анализа и проведения прочих исследований оказывали сотрудники Исполнителя, указанные в разделе 1;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям СПО Ассоциация оценщиков "СПО".

С уважением,

**Оценщик,  
Руководитель проектов  
Практика "Оценка"**



**Кузьмин Сергей Александрович**

## РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### Данные, предоставленные Заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права № 16-16/001-16/097/006/2015-3953/2 от 29.07.2015 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права № 16-16/001-16/097/006/2015-3920/2 от 29.07.2015 г.;
3. Технический паспорт на здание "Здание материально-технического снабжения";
4. Справочная информация устного и письменного характера.

### Нормативные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Гражданский Процессуальный кодекс Российской Федерации.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

### Стандарты оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298;
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299;
4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611;
5. Международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 "Оценка справедливой стоимости";
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СПО Ассоциация оценщиков "СПО".

### Методическая литература

1. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ, выпуск 106, январь 2019 г.
2. С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.).
3. С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.).

### Научная литература

1. Оценка недвижимости/под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008.
2. Экономика недвижимости. Конспект лекций", С. В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

3. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер., — М.: "КРОНУС", 2009.
4. Григорьев В. В. "Оценка и переоценка основных фондов", — М.: "Инфра-М", 1997 г.
5. Григорьев, Федотова, "Оценка предприятия", — М.: "Инфра-М", 1997 г.
6. Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб: 1997 г.
7. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", — М.: 1994 г.
8. Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", — М.; 1995 г.

**Информационно-аналитические материалы**

1. [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
2. [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
3. [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru)
4. [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
5. [www.kazan-me.ru](http://www.kazan-me.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №ОАБ-СК-1217/19 ОТ 09.04.2019 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С  
МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS)  
13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА  
ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. НИКОЛАЯ ЕРШОВА, Д. 55В,  
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПОСЛЕДУЮЩЕГО УЧЕТА ИМУЩЕСТВА, ОПРЕДЕЛЕНИЯ  
СТОИМОСТИ АКТИВОВ, СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"





**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№08305/776/00015/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08305/776/00015/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** **Акционерное общество «НЭО Центр»**  
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160  
ИНН 7706793139

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

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

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

*Полис № 08305/776/00015/18*





**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.**

**Безусловная франшиза не установлена.**


**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «22» июля 2018 г. и действует до 24 часа 00 минут «21» июля 2019 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

 /Орлов Д.А./

на основании Доверенности №3685/16 от 10.05.2016г



**Страхователь:**  
Акционерное общество «НЭО Центр»

 /Плотникова В.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва  
«11» июля 2018 г.



Полис № 08305/776/00015/18



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№08305/776/00025/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №08305/776/00025/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: АО «НЭО Центр»  
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр.1, офис 160  
ИНН 7706793139

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

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

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 1 000 000 000,00 (Один миллиард и 00/100 коп.) рублей.

Полис № 08305/776/00025/18



**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 000 000,00 (Один миллиард и 00/100 коп.) рублей.

**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя** по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора

**Территория страхования:** Российская Федерация, Украина, Казахстан.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2019г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2019г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее трех лет после окончания действия договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 00 часов 00 минут 01 января 2016 г. по 24 часа 00 минут 31 декабря 2018 г.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



Горин А.Э./

**Страхователь:**



Плотникова В.В./

Место и дата выдачи подписи:  
г. Москва  
«06» декабря 2018 г.

Полис №08305/776/00025/18



127422, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1  
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71  
e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru), [www.smao.ru](http://www.smao.ru)

### ВЫПИСКА

из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 08 октября 2018 г.

Акционерное общество «НЭО Центр (АО)» является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.10.2007, свидетельство о членстве № 1090.

Руководитель отдела ведения реестра  
Ассоциации «СМАО»



Китаева Т.В.



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ****№ 08305/776/00006/18**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00006/18 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Кузьмин Сергей Александрович  
Местонахождение: 420138, Татарстан Респ., Казань г, Юлиуса Фучика ул, 55,  
49, дом, корпус, кв. 49  
ИНН 166103280087

**Объект страхования:**  
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 05 мая 2018 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 мая 2019 г.



Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д.А./

Страхователь:  
Кузьмин Сергей Александрович



/ Кузьмин С.А./

Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва  
«16» апреля 2018 г.

Полис № \_\_\_\_\_/776/\_\_\_\_\_ /



КОПИЯ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0009

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0142 от 20.11.2009

**КУЗЬМИН**  
**Сергей Александрович**

ИНН: 166103280087  
ИНН/Паспортные данные

**является полномочным членом**  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Сообщество профессионалов оценки»**  
и имеет право осуществлять оценочную деятельность  
на всей территории Российской Федерации в соответствии  
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской  
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется  
сроком членства в НП «СПО»

Председатель Совета Партнерства	 	В. С. Мурашов
Директор		Т. В. Каткова

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гринцова, дом 5, литера Б, офис 101  
Почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, Санкт-Петербургский почтамт, яля №1

тел./факс: +7 (812) 245-39-65  
www.sro-russia.org

e-mail: info@sro-russia.org  
Skype: sro-russia-conf

19.12.2018 №1668

по месту требования

**Информационная выписка**

Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» настоящим подтверждает, что оценщик:

Кузьмин Сергей Александрович

Включен в Реестр членов саморегулируемой организации, регистрационный №0142 от 20.11.2009 г., является членом СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

На основании предоставленных оценщиком данных, в соответствии с положением ст. 24. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- 1) Оценщик осуществляет оценочную деятельность в Российской Федерации;
- 2) Переподготовка в области оценочной деятельности пройдена в Государственной академии промышленного менеджмента в 2007 году.
- 3) Повышение квалификации пройдено в Московском государственном университете технологий и управления им. Р.Г. Разумовского в количестве 104 часа в 2013 году.
- 4) Общий трудовой стаж: с 01.11.1999 года.
- 5) Стаж в оценочной деятельности: с 20.11.2009 года.
- 6) В 2016 году оценщик подписал 34 отчета об оценке, из них: 22 отчета об оценке недвижимости, 7 отчетов об оценке машин и оборудования, 1 отчет об оценке морских судов, 1 отчет об оценке бизнеса.
- В 2017 году оценщик подписал 55 отчетов об оценке, из них: 36 отчетов об оценке недвижимости, 18 отчетов об оценке машин и оборудования, 1 отчет об оценке материальных ценностей.
- 7) В период членства в СРО Ассоциация оценщиков «СПО» Кузьмина Сергея Александровича проведены три плановые проверки профессиональной деятельности оценщика: в феврале 2012 г. и в феврале 2014 г. и в августе-сентябре 2016 г., по результатам которых нарушений не установлено.
- 8) СРО Ассоциация оценщиков «СПО» подтверждает отсутствие в период с даты включения Кузьмина Сергея Александровича в Реестр членов Ассоциации по 19.12.2018 г. жалоб, обращений по поводу нарушений законодательства об оценочной деятельности Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» при осуществлении данным оценщиком профессиональной деятельности, взысканий на средства компенсационного фонда в целях обеспечения имущественной ответственности.
- 9) В отношении оценщика в настоящее время мер дисциплинарного воздействия не применено.

Директор



А.Н. Луник

Сергеева И.П.  
(812) 245-39-65



190001, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гумио́ва, д. 5, лит. Б, оф. 101  
www.cpa-russia.org

phone/fax: +7 (812) 245-39-65  
info@cpa-russia.org



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛОВ  
ОЦЕНКИ**

№ 0059 от 20 ноября 2009 года  
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка  
из реестра саморегулируемой  
организации оценщиков**

№3132

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

АО "НЭО Центр"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Кузьмин Сергей Александрович

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 20.11.2009 года за регистрационным №0142.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18.12.2018 года

Дата составления выписки 19.12.2018 года

Директор



А.Н. Луняк

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001480-1

« 20 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Кузьмину Сергею Александровичу

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

от « 20 » декабря 2017 г. № 35

Директор \_\_\_\_\_ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 20 » декабря 20 20 г.



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

**ДОВЕРЕННОСТЬ №186/18**

**Двадцать девятое октября две тысячи восемнадцатого года**

**г. Москва**

Настоящей доверенностью

**акционерное общество "НЭО Центр",**

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество),

**в лице генерального директора Плотниковой Валерии Владимировны, действующей на основании устава, уполномочило**

**гражданина Кузьмина Сергея Александровича** (паспорт РФ серия 92 97 №054263, выдан УВД Авиастроительного района города Казани, дата выдачи — 16.08.2002 г., код подразделения 162-001, адрес регистрации: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 55а, кв. 49)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами и индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание юридических, консультационных и иных услуг, за исключением агентских договоров, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 000 000 (Один миллион) руб. без учета НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ по указанным выше договорам, а именно: письма, запросы, акты приема-передачи документов; подписывать отчеты об оценке, заключения и иные результаты услуг/работ, оказанных/выполненных Обществом; акты сдачи-приемки услуг/работ, оказанных/выполненных Обществом, счета, счета-фактуры, а также соглашения о конфиденциальности;
- получать товары и грузы от организаций, необходимые для Общества и связанные с деятельностью филиала Общества в г. Казани, подписывать документы, необходимые для оформления получения таких товаров и грузов, в том числе товарные накладные и пр.;
- подписывать за главного бухгалтера счета и счета-фактуры, выдаваемые покупателям и заказчикам по договорам, заключенным Обществом;
- совершать иные действия, необходимые для реализации вышеуказанных полномочий.

**Доверенность действует с 23 ноября 2018 г. по 22 ноября 2019 г. включительно, без права передоверия.**

Образец подписи уполномоченного лица



**С. А. Кузьмин**

Генеральный директор




**В. В. Плотникова**





ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

**ДОВЕРЕННОСТЬ №185/18**

**Двадцать девятое октября две тысячи восемнадцатого года**

**город Москва**

Настоящей доверенностью

**акционерное общество "НЭО Центр",**

ИНН 7706793139/КПП 770601001, место нахождения: 119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц 16.04.2013 г. под основным государственным регистрационным номером 1137746344933 (далее — Общество), **в лице генерального директора Плотниковой Валерии Владимировны**, действующей на основании устава, уполномочило

**директора филиала АО "НЭО Центр" в г. Казани**

**Корягину Альбину Рафиковну** (паспорт РФ серия 92 05 №522225, выдан Автозаводским ОВД гор. Набережные Челны Республики Татарстан, дата выдачи: 27.10.2004 г., код подразделения 162-008, адрес регистрации: Республика Татарстан, г. Казань, ул. 2-я Азинская, д. 1Е, кв. 9)

- представлять интересы Общества в коммерческих и некоммерческих организациях, государственных органах власти и правоохранительных органах;
- вести переговоры, определять условия и заключать с третьими лицами (российскими и зарубежными юридическими и физическими лицами и индивидуальными предпринимателями) от имени Общества (в качестве исполнителя) договоры на проведение оценки, выполнение работ, оказание юридических, консультационных и иных услуг, за исключением агентских договоров, сумма по которым (каждого в отдельности) не превышает 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) руб. без учета НДС;
- подписывать от имени Общества документы и их копии, связанные с деятельностью Общества по оказанию услуг и выполнению работ по вышеуказанным договорам, а именно: коммерческие предложения, письма, заявки, запросы, уведомления, акты приема-передачи документов, претензии, ответы на претензии, протоколы совещаний; подписывать отчеты об оценке, заключения и иные результаты услуг/работ, оказанных/выполненных Обществом; акты сдачи-приемки услуг/работ, оказанных/выполненных Обществом, счета, счета-фактуры, командировочные удостоверения, а также соглашения о конфиденциальности, соглашения о сотрудничестве;
- изменять, дополнять, отказываться от исполнения, расторгать вышеуказанные договоры;
- заверять своей подписью копии учредительных документов, свидетельств, протоколов органов управления, решения, приказы, выписки из ЕГРЮЛ;
- получать товары и грузы от организаций, необходимые для Общества и связанные с деятельностью филиала Общества в г. Казани, подписывать документы, оформляющие получение таких товаров и грузов, в том числе товарные накладные и пр.;
- подписывать за главного бухгалтера счета и счета-фактуры, выдаваемые покупателям и заказчикам по договорам, заключенным Обществом;
- совершать иные действия, необходимые для реализации вышеуказанных полномочий.

**Доверенность действует с 13 ноября 2018 г. по 12 ноября 2019 г. включительно, без права передоверия.**

Образец подписи уполномоченного лица

Генеральный директор




**А. Р. Корягина**

**В. В. Плотникова**





МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего профессионального образования  
«Московский государственный университет технологий и  
управления имени К.Г. Разумовского»

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

**772400572410**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер **240**

Город **Москва**

Дата выдачи **27.11.2013 г.**

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Кузьмин Сергей Александрович**

с 07 ноября 2013г. по 26 ноября 2013г.

прошел(а) повышение квалификации в (на)

**Московском государственном университете  
технологий и управления имени  
К.Г. Разумовского**

по дополнительной профессиональной программе

**«Оценочная деятельность»**

в объеме **104 часа**

Итоговый комплексный экзамен - **отлично**

М.П. *Руководитель* **В.Н.Иванова**  
*Секретарь* **Т.В.Рогачева**

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

дубликат  
от 19.04.2013



**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

ОАО "НЭО Центр"

ИНН 7706793139  
Адрес: 119049, г. Москва, пер. 1-й Спасоналивковский, д. 3/5,  
ком. 45

Является членом  
Некоммерческого партнерства  
«Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Свидетельство № 1090  
Дата выдачи: 23 октября 2007

Заместитель генерального директора –  
Руководитель юридического отдела  
Некоммерческого партнерства  
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»



А.Е. Савостьянов

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №ОАБ-СК-1217/19 ОТ 09.04.2019 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С  
МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS)  
13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА  
ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. НИКОЛАЯ ЕРШОВА, Д. 55В,  
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПОСЛЕДУЮЩЕГО УЧЕТА ИМУЩЕСТВА, ОПРЕДЕЛЕНИЯ  
СТОИМОСТИ АКТИВОВ, СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

## **АНАЛИЗ РЫНКА**

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



## РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 1.1. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки

#### 1.1.1. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в Российской Федерации по итогам 2018 г.<sup>1</sup>

- По предварительной оценке Росстата, физический объем ВВП России в 2018 г. увеличился на 2,3% по сравнению с 2017 г. Данный показатель является максимальным с 2012 г., когда годовой темп роста реального ВВП составил 3,7%. Наибольший рост был зафиксирован в таких секторах экономики, как финансовая и страховая деятельность (рост на 6,3%), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (6,1%), строительство (4,7%), добыча полезных ископаемых (3,8%), а также сектор государственного управления, обеспечения военной безопасности и социального обеспечения (3,5%).
- В соответствии с данными Минэкономразвития, по итогам 2018 г. ВВП России увеличился на 2,0% по отношению к предыдущему году (рост показателя за 2017 г. по сравнению с 2016 г. — 1,6%). Промышленность стала ключевым драйвером ускорения экономического роста — вклад сектора в динамику ВВП составил 0,6 п.п., что вдвое больше, чем в 2017 г. Кроме того, положительное воздействие на динамику ВВП оказала строительная отрасль: по уточненным данным Министерства, в 2018 г. объем строительных работ увеличился на 5,3%, за счет чего вклад строительства в темп роста ВВП составил 0,3 п.п. Также увеличению ВВП способствовали транспортная отрасль и торговля — вклад по 0,2 п.п. Отрицательное влияние на динамику ВВП в 2018 г. оказало сельское хозяйство на фоне ухудшения урожая зерновых культур и замедления темпов роста в отрасли животноводства.
- В 2018 г. наблюдалось ускорение роста промышленного производства до 2,9% (с 2,1% в 2017 г.). При этом положительная динамика была продемонстрирована во всех укрупненных отраслях промышленности: по итогам 2018 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,1% (против 2,1% в 2017 г.), обрабатывающая промышленность — на 2,6% (против 2,5% в 2017 г.), обеспечение электроэнергией, газом и паром — на 1,6% (против -0,4% в 2017 г.), водоснабжение, водоотведение и утилизация отходов — на 2% (против -2,1% в 2017 г.).
- По данным Росстата, в 2018 г. потребительские цены увеличились на 4,3% (против 2,5% в 2017 г.), при этом основной вклад в рост инфляции внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п. п.). В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1% в 2018 г. по сравнению с 2,8% в 2017 г.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за 11 мес. 2018 г. составил 408,2 млрд долл. США (рост на 27,6% по отношению к аналогичному периоду 2017 г.). Импорт товаров за 11 мес. 2018 г. составил 216,8 млрд долл. США (рост на 6,1% по отношению к аналогичному периоду 2017 г.). Положительное сальдо торгового баланса за 11 мес. 2018 г. составило 191,4 млрд долл. США, увеличившись относительно аналогичного периода прошлого года на 65,7%.
- По состоянию на 30.12.2018 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 21,8% по сравнению с началом 2018 г. до 69,4706 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 16,5% до 79,4605 руб. за евро. Стоимость бивалютной корзины за год выросла на 19,2% до 73,9661 руб.

<sup>1</sup> Анализ подготовлен по материалам МЭР РФ: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

- Средний курс доллара и евро за 2018 г. составил 62,9264 руб. за долл. США и 74,1330 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена нефти марки Urals за 2018 г. составила 70,01 долл. США за баррель, что на 32,0% превышает уровень средней цены за 2017 г., составившей 53,03 долл. США за баррель. При этом средняя цена на нефть Urals в декабре 2018 г. составила 57,59 долл. США за баррель, что на 9,5% ниже по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года.
- В 2015–2018 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал следующие решения о снижении ключевой ставки: с 02.02.2015 г. — до 15% годовых, с 16.03.2015 г. — до 14% годовых, с 05.05.2015 г. — до 12,5% годовых, с 16.06.2015 г. — до 11,5% годовых, с 03.08.2015 г. — до 11% годовых, с 14.06.2016 г. — до 10,5% годовых, с 19.09.2016 г. — до 10% годовых, с 27.03.2017 г. — до 9,75% годовых, с 02.05.2017 г. — до 9,25% годовых; с 19.06.2017 г. — до 9% годовых, с 18.09.2017 г. — до 8,50%, с 30.10.2017 г. — до 8,25%, с 18.12.2017 г. — до 7,75%, с 12.02.2018 г. — до 7,50%, с 26.03.2018 — до 7,25%. 15.06.2018 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. 17.09.2018 г. Совет директоров ЦБ РФ повысил ключевую ставку на 0,25 п.п. до 7,5%. 14.12.2018 г. ЦБ РФ второй раз за год повысил ключевую ставку на 0,25% до 7,75%.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату. В дальнейшем одновременно с изменением ключевой ставки будет происходить изменение ставки рефинансирования на ту же величину.

### **1.1.2. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в Республике Татарстан по итогам 2018 г.**

- По итогам 2018 г. индекс промышленного производства, по данным Татарстана, составил 102,0% к уровню 2017 г., объем отгруженной продукции – 2 818 млрд руб.
- Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства составил 2 817 971,8 млн. руб., что составляет 120,2% к уровню январь – декабрь 2017 г.
- Оборот организаций за период январь – декабрь 2018 г. составил 6 356 897,9 млн руб. (116,7% к уровню январь – декабрь 2017 г.)
- Объем продукции сельского хозяйства составил 216 млрд руб. (97,1% в сопоставимых ценах к уровню 2017 г.). На показатели отрасли в 2018 г. оказала влияние аномально жаркая погода и дефицит осадков.
- Объем строительных работ составил 349,1 млрд руб., или 99,5% в сопоставимых ценах к уровню 2017 г. Обеспечен ввод 2 409,9 тыс. кв. м жилья (100,1% к уровню 2017 г.).
- Наблюдается рост потребительской активности населения. Оборот розничной торговли по итогам 2018 г. составил 917 млрд руб., или 106,1% в сопоставимых ценах к уровню 2017 г.
- Индекс потребительских цен в декабре 2018 г. по отношению к декабрю 2017 г. составил 103,7%, что ниже среднероссийского уровня на 0,6 процентных пункта.
- На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец декабря 2018 г. в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 10,2 тыс. безработных граждан, или 0,50% рабочей силы (на конец декабря 2017 г. – 0,58%).

## **РАЗДЕЛ 2. АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

### **2.1. Классификация складской недвижимости**

Существует несколько классификаций складских помещений. К складской недвижимости относятся складские и товарораспределительные здания. В таблице ниже (Таблица 2.1) представлена классификация, разработанная компанией "Астера".

На сегодняшний день на Российском рынке недвижимости существует определенная путаница в определении и различении рынка складской и производственной недвижимости. Незрелость обоих рынков по сравнению с рынками офисной и торговой недвижимости является причиной смешения представления о них. Если сравнивать два сегмента, видно, что рынок складской недвижимости является цивилизованным, а в области индустриальной недвижимости не существует четких разграничений. Собственно, в незрелости и заключается основная специфика производственной недвижимости, к которой относятся:

- заводы;
- склады;
- имущественные комплексы;
- бывшие военно-промышленные комплексы.

#### **Примечание**

В рамках данной классификации под складами понимаются те объекты, которые были построены в советский период со складским назначением, но в настоящий момент по тем или иным причинам используются в производственных целях. Те же объекты, которые используются по своему прямому назначению, а также современные логистические парки, несомненно, относятся к объектам складской недвижимости.

Одноэтажные здания предназначены для производства с горизонтальными схемами технологического процесса. Основным недостатком одноэтажных производственных зданий — большие площади застройки и наружных ограждающих конструкций, что приводит к увеличению эксплуатационных затрат.

Здания двухэтажные, в которых, как правило, тяжелое технологическое оборудование располагается на первом этаже, а более легкое — на втором.

В многоэтажных зданиях размещают производства, в которых оборудование и производственные грузы нетяжелые, габариты продукции небольшие (точное приборостроение, легкая промышленность, радиоэлектроника, электрооборудование, типографии, текстильные, ткацкие и швейные предприятия, пищевая промышленность), а также производства с вертикально направленными технологическими процессами (хлебные элеваторы, мельницы, горно-обогатительные фабрики). Преобладающее количество производств, размещенных в многоэтажных зданиях, не выделяет производственных вредностей и поэтому в настоящее время эксплуатируется в селитебной зоне. Они занимают мало места в плане города, имеют хорошие транспортные коммуникации. По назначению многоэтажные производственные здания подразделяют на производственные, лабораторные и административно-бытовые. По результатам осмотра и учитывая технические характеристики, оцениваемые здания относятся к классу С.

**Таблица 2.1. Классификация складских помещений**

Наименование характеристик	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
Местоположение	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Расположение вблизи центральных магистралей	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Тип здания	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и с расстоянием между пролетами не менее 24 м	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. В случае двухэтажного строения — наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. В случае многоэтажного строения — наличие грузовых лифтов/подъемников желательно	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары
Площадь застройки	40–45%	40–45%	45–55%	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Полы	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли	Пол — асфальт или бетон без покрытия	Пол — асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	Нет требований
Потолки	Высокие потолки не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высота потолков от 8 м	Высота потолков от 6 м	Высота потолков от 4 м	Нет требований
Температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Система отопления	Система отопления — желательно	Система отопления — желательно
Пожарная безопасность здания	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Пожарная сигнализации и система пожаротушения	Пожарная сигнализации и система пожаротушения — желательно	Пожарная сигнализации и система пожаротушения — желательно
Вентиляция	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Система вентиляции — желательно	Система вентиляции — желательно	Система вентиляции — желательно
Охрана здания	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения	Нет требований	Нет требований
Автономные инженерные системы	Автономная электроподстанция и тепловой узел	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Автономная электроподстанция и тепловой узел — желательно	Нет требований	Нет требований
Въезды	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 500 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 700 кв. м	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты не менее 1 на 1 000 кв. м. Пандус для	Пандус для разгрузки автотранспорта	Ворота на нулевой отметке — желательно. Пандус для разгрузки автотранспорта — желательно	Нет требований

Наименование характеристик	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
Парковка	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей — желательно	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей — желательно
Наличие офисных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе — желательно	Наличие при складе — желательно	Наличие при складе — желательно
Наличие вспомогательных помещений	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе	Наличие при складе – желательно	Нет требований
Контроль доступа в помещения	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, огороженная и освещенная благоустроенная территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Охрана по периметру территории. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников — желательно	Охрана по периметру территории — желательно	Охрана по периметру территории — желательно
Системы связи	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Опτικο-волоконные телекоммуникации	Телекоммуникации	Телекоммуникации — желательно	Телекоммуникации — желательно
Управление и эксплуатация здания	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер	Профессиональная система управления здания, опытный девелопер	Профессиональная система управления, опытный девелопер — желательно	Нет требований	Нет требований	Нет требований
Наличие ж/д ветки	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно	Желательно

Источник информации: компания "Астера"



## **2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Объект оценки относится к сегменту производственно-складской недвижимости. Здание, относящееся к сегменту производственно-складской недвижимости, расположен г. Казань. Здание, вошедшее в состав проанализированной Исполнителем выборки, имеет площадь 104,1 кв. м. Проанализированный объект производственно-складского назначения оснащен всеми инженерными коммуникациями и находится в зоне промышленной застройки.

Таким образом, исследуется рынок производственно-складской недвижимости, в районе расположения оцениваемого производственно-складского здания.

## **2.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

- Анализ цен на объекты-аналоги сопоставимые с объектом оценки показал, что значимыми ценообразующими факторами для таких объектов на дату оценки является:
- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- местоположение объекта недвижимости;
- расположение относительно трассы;
- общая площадь объекта недвижимости;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- состояние/уровень отделки объекта недвижимости.

## **2.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Казани по итогам 2018 г.**

### **2.4.1. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости по итогам 2018 г.**

Республика Татарстан – один из ведущих регионов России по уровню социально-экономического развития. В общероссийском производстве Республика Татарстан сохраняет ведущие позиции в таких сферах как производство полиэтилена, производство каучуков синтетических, производство автомобильных шин, производство грузовых автомобилей.

Социально-экономическое развитие Татарстана является одним из важнейших факторов инвестиционной привлекательности – многие зарубежные компании реализуют свои инвестиционные проекты в Татарстане. Среди факторов, привлекающих как российских, так и иностранных инвесторов в республику, следует отметить выгодное географическое положение, развитую инфраструктуру, наличие удобных и технологически оснащенных площадок для ведения бизнеса, низкие административные барьеры, а также открытость властей в вопросах привлечения инвестиций.

Национальное рейтинговое агентство "Эксперт РА" обнародовало рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России по итогам 2015 г. Татарстану был присвоен рейтинг инвестиционного климата 2А ("Средний потенциал – минимальный риск").

Французская компания Air Liquide занимается реализацией нескольких инвестиционных проектов в Татарстане на территории ОЭЗ "Алабуга" и в Казани на площадке "Химграда". Французская компания Auchan реализует инвестиционные проекты в сфере торговли продуктами питания в Казани и Набережных Челнах. Французский холдинг Decathlon инвестировал в строительство нескольких супермаркетов и крупного регионального логистического центра. Также привлечены инвестиционные ресурсы французской компании Leroy Merlin в строительство торговых центров в Казани и Набережных Челнах. Не менее плотное сотрудничество осуществляется с турецкими компаниями в таких отраслях как деревообработка, автомобилестроение, строительство, химическое производство и т. д.

В условиях наращивания темпов экономического роста и деловой активности особое внимание уделяется логистической инфраструктуре.

В Татарстане пролегал несколько федеральных трасс, среди которых наиболее важные – автомагистраль М7 "Волга" (Москва–Уфа), которая также соединяет Набережные Челны с другими крупными городами, и Оренбургский тракт (Р239). Многие компании в Татарстане оказывают услуги хранения грузов (временного хранения), например, в Набережных Челнах – компания "Бринэкс Логистик" и др. Важными составляющими транспортной системы являются логистические центры:

- Логистический центр "Биек Тау" (индустриально-логистический парк), первая очередь которого включает два корпуса общей площадью 159 тыс. кв. м. В логопарке "Биек Тау" предоставляются различные виды логистических услуг, включая аренду оснащенных техникой площадей. Полная мощность логопарка рассчитана на годовой объем грузооборота 9,5 млн тонн. Удобное расположение логопарка делает его особенно привлекательным – располагается всего в нескольких километрах от Казани на трассе федерального значения М7.
- Логистический центр "Константиновский" с проектной площадью 44 тыс. кв. км (первая очередь была введена в эксплуатацию в 2009 г.). Складской комплекс А-класса включает все необходимое оборудование для организации грузоперевозок.
- Логистический комплекс "Q-Park Казань", располагающийся в 25 км от г. Казани около международного аэропорта "Казань", первая очередь которого включала территорию площадью в 83 тыс. кв. м.
- Проект – Свяжский межрегиональный мультимодальный логистический терминал, включающий контейнерный терминал (площадь более 200 тыс. кв. м), терминал навалочных грузов (площадь 27 тыс. кв. м), складской комплекс (площадь более 450 тыс. кв. м), объекты технического и технологического сервиса, административно-управленческий центр и объекты обслуживающего назначения.

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости в г. Казань можно сделать вывод о том, что общее число предложений о ее продаже выросло за год на 40%, при этом спрос покупателей снизился на 32%.

Самым дорогим типом коммерческой недвижимости стали гостиницы – их средняя стоимость составила 136 млн. руб. Следующие за ними склады в среднем продавались за 40 млн. руб., далее идут производственные помещения по стоимости 29 млн. руб. за объект. Дешевле всего (в среднем за 13,5 млн. руб.) можно было приобрести офисные помещения. Самым существенным за год подорожанием – на 68% – отметились гостиницы, а сильнее всего подешевели складские помещения – их стоимость снизилась на 28%. (Таблица 2.2)

**Таблица 2.2. Средние цены типов коммерческой недвижимости и их динамика**

Тип коммерческой недвижимости	Октябрь 2018 г., руб.	Динамика за год
Гостиница	135 623 591	68%
Складское помещение	39 946 757	-28%
Производственное помещение	28 729 168	-20%
Помещение общественного питания	24 970 881	29%
Торговое помещение	18 248 131	29%
Помещение свободного назначения	15 253 941	4%
Офисное помещение	13 512 194	17%

Источник: <http://www.tatarnews.ru/shortnews/15762>

#### 2.4.2. Спрос на рынке производственно-складской недвижимости по итогам 2018 г.

Рынок складской недвижимости Казани достаточно перенасыщен предложением, что показывает высокая вакансия в данном сегменте. Спрос проявляют продуктовые ритейлеры, но на склады формата "built to suit", в связи с высокими технологическими требованиями по оборудованию данных помещений и удобству логистики. На рынке не удовлетворен спрос качественными помещениями, для небольших арендаторов площадью до 100 кв. м, с расположением в черте города и на основных транспортных магистралях. Но данные проекты не выгодны инвесторам и девелоперам, в связи с высокой стоимостью городской земли, что позволяет сделать прогноз о том, что в ближайшие годы сильных изменений на рынке складской недвижимости не ожидается.

По итогам 2018 г. в сегменте производственно-складской недвижимости среди потенциальных покупателей пользовались помещения от 500 кв. м. Среди арендаторов спросом пользовались отапливаемые производственные помещения площадью 200 – 1 000 кв. м.

Интерес покупателей к покупке объектов коммерческой недвижимости упал на 32% за год. Спрос вырос только на склады – на 73%. Сильнее всего он упал на торговые помещения – на 46% (Таблица 2.3).

**Таблица 2.3. Динамика спроса на типы недвижимости**

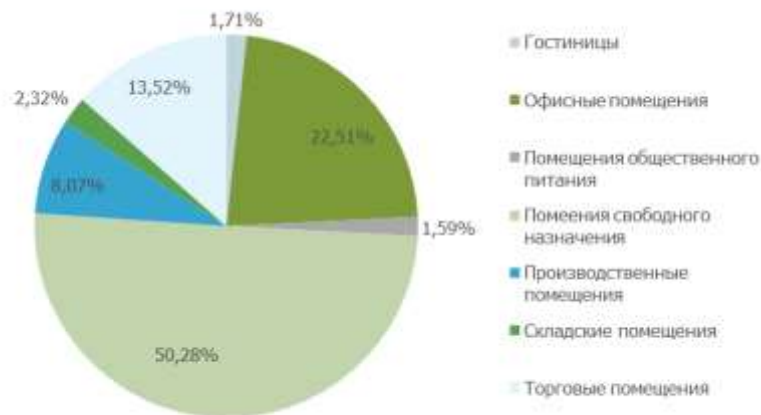
№ п/п	Тип коммерческой недвижимости	Изменение спроса за год
1.	Складское помещение	73%
2.	Помещение общественного питания	-26%
3.	Производственное помещение	-14%
4.	Помещение свободного назначения	-43%
5.	Офисное помещение	-15%
6.	Торговое помещение	-46%
7.	Гостиница	-8%

Источник: <http://www.tatarnews.ru/shortnews/15762>

#### 2.4.3. Предложение на рынке производственно-складской недвижимости по итогам 2018 г.

В числе предложений по продаже коммерческой недвижимости наибольшее количество приходится на помещения свободного назначения (50,28), офисные помещения (22,51%), торговые (13,52%) и производственные помещения (8,07%). Наименьшее количество предложений представляют складские помещения (2,32%), гостиницы (1,71%) и помещения общественного питания (1,59%) (Рисунок 2.1).

### Рисунок 2.1. Соотношение предложений о продаже коммерческой недвижимости



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Общее предложение по продаже складских помещений составило 318,5 тыс. кв. м.

В г. Казань большое количество низкокачественных складских и производственных площадей – порядка 2/3 от общего объема. Такое положение объясняется наследием советских предприятий: крупные промышленные зоны в Казани расположены от речного порта до ул. Тихорецкой, в значительных частях Московского и Авиастроительного районов, в районе ул. Родина, на ул. Журналистов и на Сибирском тракте. Все эти площади – класса С и D.

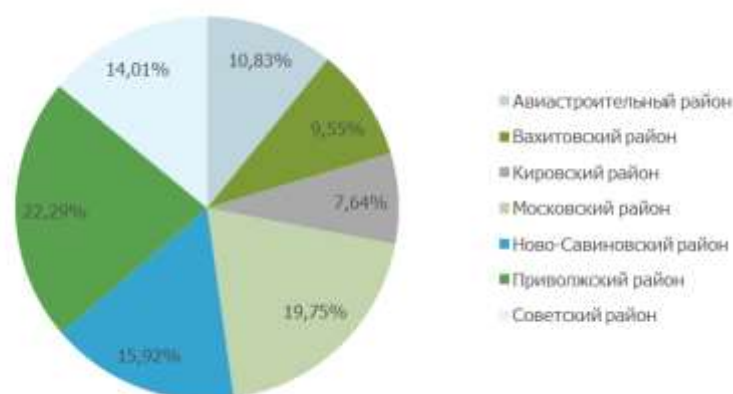
Высококачественных индустриальных площадей в городе значительно меньше – около 600 тыс. кв. м, и сосредоточены они преимущественно в двух местах – в комплексах "Биек Тау" (трасса М-7) и Q-парк (Лаишевский район, недалеко от Международного аэропорта "Казань"). Имеются складские помещения класса А и на въездах в город с трассы М-7 (Горьковское шоссе, Мамадышский тракт).

Особо следует отметить индустриальные парки, которые за последние годы довольно активно развивались – Технополис "Химград", Индустриальный парк "М7", "Казанский силикон" (Приволжский район Казани).

В прошлом году индустриальных площадей класса А в Казани введено не было. В классе В было введено чуть меньше 25 тыс. кв. м. При этом на таких площадях арендодатели готовы размещать и складские, и производственные проекты – они позиционируются как площади "универсального назначения".

Среди предложений по продаже производственно-складской недвижимости наибольшее количество предложений представлено Приволжском (22,29%), Московском (19,75%) и Ново-Савиновском (15,92%) районах. (Рисунок 2.2)

**Рисунок 2.2. Структура предложений по продаже производственно-складской недвижимости в зависимости от района расположения**



Большую часть предложения в Казани составляют два крупнейших логистических комплекса — "Биек Тау" (общая построенная площадь — 160 000 кв. м из заявленных 260 000 кв. м) и "Q-Парк" (83 000 кв. м из заявленных 230 000 кв. м).

Крупнейшие складские комплексы г. Казани представлены в таблице далее (Таблица 2.4), их расположение на карте г. Казани на рисунке ниже (Рисунок 2.3).

**Таблица 2.4. Крупнейшие складские комплексы г. Казани**

Объект	Девелопер	Статус	Площадь, кв. м
"Биек Тау"	"Медион"	Проект	100 000
"Q-Парк"	"Логистика"	Существующий	83 000
"Биек Тау"	"Медион"	Существующий	80 000
"ТрастИнвестСтрой"	"ТрастИнвестСтрой"	Существующий	20 332
Свияжский межрегиональный мультимодальный логистический центр	Правительство РТ	Проект	14 800
"Рафф"	СК "Рафф"	Существующий	14 195
"Константиновский"	GK Smile	Существующий	11 850
"Ринго"	Ringo	Существующий	5 346

Источник: <http://realnoevremya.ru/analytics/6818>



**Рисунок 2.3. Расположение крупнейших складских комплексов на карте г. Казани**



Источник: <https://maps.yandex.ru/>

**Таблица 2.5. Обеспеченность г. Казани складской недвижимостью**

Город	Совокупный объем предложения складов класса "А", тыс. кв. м	Строительство в 2015 г., тыс. кв. м	Обеспеченность торговой недвижимости складами
Казань	316	0	0,91

Источник: <http://realnoevremya.ru/analytics/6818>

Основную долю объема предложения занимают объекты производственно-складского назначения. К продаже в основном предлагаются мощности бывших предприятий, построенных еще в СССР. Распределение в этом сегменте рынка между городскими и сельскими населенными пунктами примерно одинаково с незначительным преобладанием объектов в городских округах.

В таблице далее приведен полный перечень производственно-складских комплексов г. Казани (Таблица 2.6).

**Таблица 2.6. Производственно-складские комплексы г. Казани**

Название	Адрес	Управляющая компания	Год строительство/реконструкции	Класс здания	Общая площадь, кв. м	Площадь складских помещений, кв. м	Высота потолков, м	Максимальная нагрузка на 1 кв. м пола
Производственно-складской комплекс, технополис "Химград"	ул. Восстания, 100	н/д	Разрешение на строительство от 01.01.2001 г.	B	500,00	н/д	7	5
Офисно-складской комплекс	Оренбургский тракт, ул. Ласковая, 2	н/д	н/д	н/д	1 600,00	1600	7	н/д
"Биек Тау"	РТ, Высокогорский р-н, 806-й км федеральной трассы М7, д. Макаровка	"Медион"	2009 г.	A	260,00	159	12	6
"Q-Park Казань"	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Советская, 271	"Логистика"	2009 г.	A	83,00	81	12	6
Многофункциональный комплекс	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Лесхозовская, 38	ООО "Прогресс"	2014 г.	A	2,63	2,2	12	6
Логистический комплекс	РТ, Лаишевский р-н, 11-й км федеральной трассы Казань — Оренбург	"ТрастИнвестСтрой"	2005 г.	A	20,33	17,456	10	6
Логистический парк "Константиновский"	РТ, Высокогорский р-н, в 2,5 км восточнее с. Константиновка	"С-Лоджистик"	2009 г.	A	15,25	11,857	н/д	6
Производственно-складской комплекс	ул. Гладилова, 53	Инвестиционная группа компаний ASG	1930 г.	B	22,92	21,411	2,96-7,73	н/д
Производственно-складской комплекс "Союз"	ул. Васильченко, 1	Инвестиционная группа компаний ASG	1950-1970 гг.	B	20,00	16,304	2,9 –5,2	н/д
Офисно-складской комплекс	ул. Амирхана, 50	"Технология-Сервис"	н/д	B	12,00	12	8-14	6
Производственно-складской комплекс "Московский"	ул. Мухамедьярова, 31	Инвестиционная группа компаний ASG	1967 г.	B	7,44	7,439	2,7 -4,8	н/д
Ново-савиновский складской комплекс	Ново-Савиновский р-н	"Логопарк"	2008 г.	B	5 000,00	5	10	6
Складской комплекс	ул. Южнопромышленная, 10	"С-Лоджистик"	2010 г.	B	4,20	4	н/д	н/д

Название	Адрес	Управляющая компания	Год строительства/реконструкции	Класс здания	Общая площадь, кв. м	Площадь складских помещений, кв. м	Высота потолков, м	Максимальная нагрузка на 1 кв. м пола
Производственно-складской комплекс	Горьковское шоссе	Инвестиционная группа компаний ASG	1974-2000 гг.	В	8,00	1,686	3,2 -9,3	н/д
Многофункциональный комплекс	ул. М. Гафури, 50	н/д	1934 г.		3,00	3	3-4	н/д
Производственно-складской комплекс на Амирхана, 50	ул. Амирхана, 50	Управляющая компания "Ринго"	2008 г.	А и В	5,35	7	8-14	6
Торгово-деловой комплекс MEGGAPARK	Сибирский тракт, 34	Инвестиционная группа компаний ASG	2003 г.	С	121,66	21	н/д	н/д
Производственно-складской комплекс	ул. Тихорецкая, 7	н/д	1975-1978 гг.	В	6 000,00	6	4-11	н/д
Многофункциональный комплекс Агропромышленный парк "Казань"	ул. Аграрная, 2	н/д	05.11.2013 г.	н/д	47,83	10	н/д	н/д
Складской комплекс	ул. Гвардейская, 53	н/д	н/д	н/д	7,00	7	4-5	н/д
Склад	ул. Аделя Кутуя, 151	ООО "Прогресс"	2006 г.	А	2,50	2,5	9-12	6
"Петрушкин двор"	ул. Адмиралтейская, 3	н/д	Реконструкция в 2005 г.	С	3,00	3	3	н/д
Склад	ул. Журналистов, 62	н/д	2013 г.	В	1,83	1,826	8,6	н/д

Источник: <http://realnoevremya.ru/analytics/6818>

#### 2.4.4. Финансовые условия рынка производственно-складской недвижимости г. Казань

Одна из особенностей рынка производственных площадей Казани – реализация производственных помещений в составе имущественных комплексов, производственных баз, нередко с оборудованием.

Для сегмента производственно-складской недвижимости важными факторами ценообразования выступают капитальность зданий и наличие отопления.

Предложения по продаже и аренде производственно-складской недвижимости имеются во всех районах города, наиболее большие площадки сосредоточены в промзонах (улицы Техническая, Тэцевская, Набережная, Портовая, районы – Борисово, Левченко, Тасма.) и вблизи казанской кольцевой дороги (БКК). Новые крупные площадки сегодня строятся в направлении Зеленодольска, где появится крупный логистический центр и казанского аэропорта, где планируется строительство комплекса "Смарт-Сити".

Диапазон цен на объекты производственно-складской недвижимости в г. Казань на дату оценки составляет 5 000 – 67 000 руб./кв. м. Средняя стоимость продажи составляет 36 000 руб./кв. м.

**Таблица 2.7. Средний диапазон цен предложения к продаже объектов производственно-складской недвижимости в г. Казани на дату оценки (апрель 2019 г.)**

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения к продаже, руб./кв. м	Ссылка на источник информации
РТ, г. Казань, ул. Салиха Сайдашева	980	5 102	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-238300163">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-238300163</a>
РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина	1 000	9 700	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1124852843">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1124852843</a>
РТ, г. Казань, ул. Рихарда Зорге	416,9	40 027	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043691">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043691</a>
РТ, г. Казань, ул. Рахимова, д. 2	5 212	12 471	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-178328922">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-178328922</a>
РТ, г. Казань, ул. Халитова, д. 15	3 137	51 004	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-171542064">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-171542064</a>
РТ, г. Казань, ул. Тэцевская	2 500	15 200	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-266046190">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-266046190</a>
РТ, г. Казань, ул. Меридианная	468,7	44 469	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043892">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043892</a>
РТ, г. Казань, ул. Сайдаша, д. 30	1 800	6 944	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-264690883">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-264690883</a>
РТ, г. Казань, ул. Рахимова, д. 8к26	1 745,8	17 184	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-259352392">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-259352392</a>
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская	56,9	77 156	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261044399">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261044399</a>
РТ, г. Казань, ул. Гаврилова	478,2	68 679	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-257411735">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-257411735</a>
РТ, г. Казань, ул. Алебастровая, д. 1	2 800	24 643	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261588803">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261588803</a>
РТ, г. Казань, ул. Тэцевская, д. 187	8 700	8 046	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-260645231">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-260645231</a>
РТ, г. Казань, проспект Ямашева	307,3	67 209	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261044460">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261044460</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Диапазон арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости на дату оценки составляет 100-575 руб./кв. м. Средняя арендная ставка по городу составляет 337,5 руб./кв. м/мес.

**Таблица 2.8. Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов производственно-складской недвижимости в г. Казани на дату оценки (апрель 2019 г.)**

Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/мес.	Ссылка на источник информации
РТ, г. Казань, ул. Производственная, д. 29	700	100	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266516454">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266516454</a>
РТ, г. Казань, ул. Родина, д.18а	360	200	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-143331906">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-143331906</a>
РТ, г. Казань, ул. Бухарская, д. 4а	1 106	316	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-143331906">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-143331906</a>

Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/мес.	Ссылка на источник информации
РТ, г. Казань, ул. Фатыха Амирхана, д. 52	350	230	ost-v-arendu-kazan-264931100 <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-264961706">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-264961706</a>
РТ, г. Казань, ул. Восстания	2 500	300	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266574611">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266574611</a>
РТ, г. Казань, ул. Адоратского	500	350	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1136390980">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1136390980</a>
РТ, г. Казань, ул. Бухарская, д. 3	480	150	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266436020">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266436020</a>
РТ, г. Казань, ул. Бухарская, д. 4а	1 070	350	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-263655221">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-263655221</a>
РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	750	251	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-211473141">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-211473141</a>
РТ, г. Казань, Оренбургский тракт	292	575	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-257118345">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-257118345</a>
РТ, г. Казань, Оренбургский тракт	600	142	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-261471183">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-261471183</a>
РТ, г. Казань, ул. Зеленая	560	275	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1118159402">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1118159402</a>
РТ, г. Казань, ул. Бухарская, д. 4А	206	180	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1138823986">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1138823986</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

## 2.5. Выводы из анализа рынка производственно-складской недвижимости г. Казани по 2018 г.

- Общее число предложений о ее продаже выросло за год на 40%, при этом спрос покупателей снизился на 32%.
- Самым дорогим типом коммерческой недвижимости стали гостиницы – их средняя стоимость составила 136 млн. руб. Следующие за ними склады в среднем продавались за 40 млн. руб., далее идут производственные помещения по стоимости 29 млн. руб. за объект. Дешевле всего (в среднем за 13,5 млн. руб.) можно было приобрести офисные помещения. Самым существенным за год подорожанием – на 68% – отметились гостиницы, а сильнее всего подешевели складские помещения – их стоимость снизилась на 28%.
- По итогам 2018 г. в сегменте производственно-складской недвижимости среди потенциальных покупателей пользовались помещения от 500 кв. м. Среди арендаторов спросом пользовались отапливаемые производственные помещения площадью 200 – 1 000 кв. м.
- Интерес покупателей к покупке объектов коммерческой недвижимости упал на 32% за год. Спрос вырос только на склады – на 73%. Сильнее всего он упал на торговые помещения – на 46%.
- В числе предложений по продаже коммерческой недвижимости наибольшее количество приходится на помещения свободного назначения (50,28), офисные помещения (22,51%), торговые (13,52%) и производственные помещения (8,07%),. Наименьшее количество предложений представляют складские помещения (2,32%), гостиницы (1,71%) и помещения общественного питания (1,59%).
- Общее предложение по продаже складских помещений составило 318,5 тыс. кв. м.
- Среди предложений по продаже производственно-складской недвижимости наибольшее количество предложений представлено Приволжском (22,29%), Московском (19,75%) и Ново-Савиновском (15,92%) районах.
- Большую часть предложения в Казани составляют два крупнейших логистических комплекса — "Биек Тау" (общая построенная площадь — 160 000 кв. м из заявленных 260 000 кв. м) и "Q-Парк" (83 000 кв. м из заявленных 230 000 кв. м).
- Диапазон цен на объекты производственно-складской недвижимости в г. Казань на дату оценки составляет 5 000 – 67 000 руб./кв. м. Средняя стоимость продажи составляет 36 000 руб./кв. м.



- Диапазон арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости на дату оценки составляет 100-575 руб./кв. м. Средняя арендная ставка по городу составляет 337,5 руб./кв. м/мес.

## **РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

### **3.1. Общая ситуация на рынке земельных участков республики Татарстан**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей собственности.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов.

При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного пользования);
- право пожизненного наследуемого владения;
- право аренды;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних десяти лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки; после предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления, крайний срок, который постоянно переносится, видов прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок, будет всего три:

- право собственности;
- право аренды;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

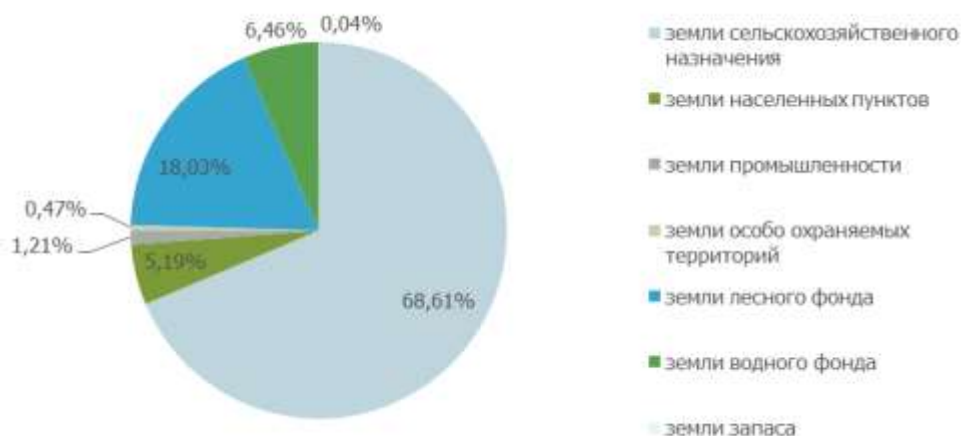
Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

Земельный фонд Республики Татарстан составляет 6 783,7 тыс. га.

Основная часть территории республики представлена землями (Рисунок 3.1):

- сельскохозяйственного назначения – 4 654,4 тыс. га (68,6%);
- земли населенных пунктов составляют 352,2 тыс. га (5,2%);
- земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания и иного назначения – 81,8 тыс. га (1,2%);
- земли особо охраняемых территорий – 31,6 тыс. га (0,5%);
- земли лесного фонда – 1 223,3 тыс. га (18,0%);
- земли водного фонда – 437,9 тыс. га (6,5%);
- земли запаса – 2,5 тыс. га (0,04%).

**Рисунок 3.1. Структура земельного фонда Республики Татарстан**



### 3.2. Спрос на рынке земельных участков промышленного назначения в республике Татарстан

Цены на земельные участки под коммерческое строительство в г. Казани завышены, из-за чего многие федеральные игроки рынка недвижимости обходят казанский рынок стороной. Сложно приобретать земельные участки малому и среднему бизнесу.

Что касается ситуации по земельным участкам промышленного назначения в пригородной части вблизи объездной автомагистрали М7, то здесь наблюдается стабильный спрос начиная с 2015 г. Связано это с тем, что ценовая политика в пригороде не так высока. Для многих игроков рынка расположение автомагистрали М7 вблизи земельных участков, а также не высокая стоимость является ключевым фактором.

Среди основных требований, выдвигаемых покупателями земельных участков можно выделить:

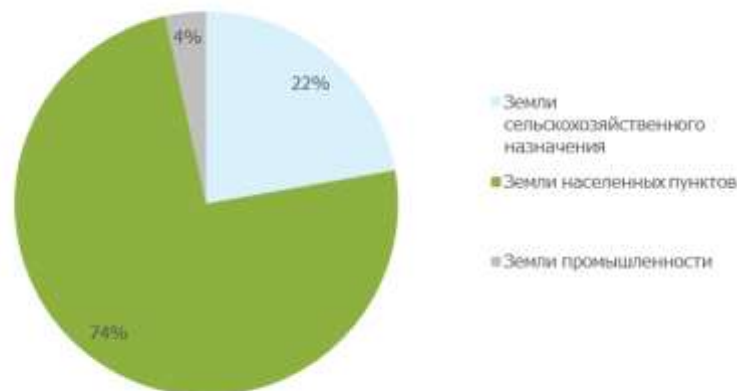
- категории земель;
- разрешенного использования;
- вида права на земельный участок;
- местоположения и окружения;
- размера земельного участка;
- наличия или возможности подведения коммуникаций;
- качества подъездных путей;
- инфраструктуры в районе расположения участка;
- хорошая транспортная доступность.

### 3.3. Предложение на рынке земельных участков промышленного назначения в республике Татарстан

К коммерческим землям традиционно относятся земельные участки под многоэтажную жилую застройку, строительство коммерческой недвижимости (торговых и офисных зданий, гостиниц, развлекательных центров, АЗС и предприятий автосервиса), а также земли, предназначенные для размещения промышленных объектов (земли промышленности).

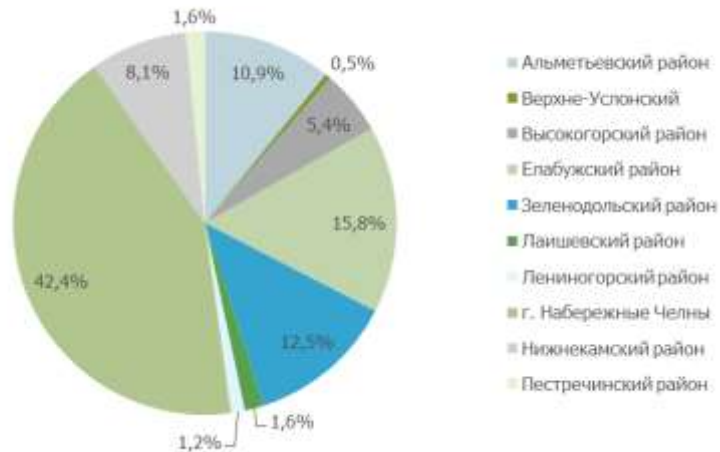
На рынке земельных участков республики Татарстан наибольшее количество предложений к продаже представлено землями населенных пунктов (74%), на земли промышленности приходится лишь 4% от общего числа предложений (Рисунок 3.2).

**Рисунок 3.2. Структура предложений земельных участков республики Татарстан в зависимости от назначения**



Лидерами по предложению земельных участков производственного назначения являются Высокогорский (5,4%), Нижнекамский район (8,1%), Альметьевский район (10,9%), Зеленодольский район (12,5%), Елабужский (15,8%) районы и г. Набережные Челны (42,4%). Структура предложений земельных участков производственного назначения Республики Татарстан в зависимости от местоположения приведена на диаграмме ниже (Рисунок 3.3).

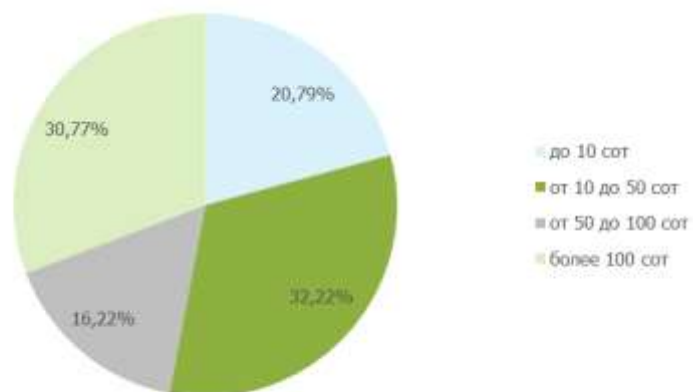
**Рисунок 3.3. Структура предложения земельных участков производственного назначения в зависимости от местоположения**



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Участки промышленного назначения от 10 до 50 сот занимают 32,22% от общего числа предложений к продаже, более 100 сот – 30,77%. Чуть реже встречаются земельные участки до 10 сот (20,79%), а участки от 50 до 100 сот занимают 16,22% (Рисунок 3.4).

**Рисунок 3.4. Структура предложений земельных участков промышленного назначения представленных к продаже в зависимости от площади**



### 3.4. Финансовые условия рынка земельных участков промышленного назначения в г. Казань

В городе очень большой разброс цен на земельные участки под объекты коммерческого назначения. Есть предложения, когда цена одной сотки может составлять 250-300 тыс. руб., в отдельных случаях может достигать до 1-2 млн. руб. Цены в каждом случае формируются индивидуально, в зависимости от месторасположения, назначения, рельефа участка. Но в Казани очень часто продавцы переоценивают участки, что мешает успешной продаже земли.

Относительно пригородной части г. Казани ситуация немного иная. Цены на земельные участки промышленного назначения на отдалении от основной инфраструктуры города, в пригородных



поселках вблизи объездной автомагистрали на дату оценки колеблются от 700 до 1 500 руб. за кв. м. Основными ценообразующими факторами являются – местоположение (близость автомагистралей), назначение, наличие коммуникаций.

Диапазон цен на земельные участки под строительство объектов производственного назначения в г. Казани по состоянию на дату оценки составляет 18 500 – 1 600 000 руб./сот., средняя стоимость составляет 811 000 руб./сот.

**Таблица 3.1. Диапазон цен на земельные участки промышленного назначения в г. Казань**

Местоположение	Площадь, сот	Цена предложения к продаже, руб./сот	Ссылка на источник информации
РТ, г. Казань, ул. Кул Гали	46	18 478	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1137512935">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1137512935</a>
РТ, г. Казань, ул. М. Мухаметшина	8	458 824	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-197840514">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-197840514</a>
РТ, г. Казань, ул. Адоратского	35	642 857	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-258011692">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-258011692</a>
РТ, г. Казань, ул. Шоссейная	350	314 286	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-195633551">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-195633551</a>
РТ, г. Казань, ул. Проспект Амирхана	40	962 500	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-258744331">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-258744331</a>
РТ, г. Казань, ул. Тецевская	19	289 474	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-212019354">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-212019354</a>
РТ, г. Казань, ул. Ершова, д. 57Г	6	714 286	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1115180295">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1115180295</a>
РТ, г. Казань, ул. Техническая	150	366 667	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-257860576">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-257860576</a>
РТ, г. Казань, пересечение пр. Победы/ пер. Дорожный	67,8	1 002 950	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185172822">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185172822</a>
РТ, г. Казань, ул. Васильченко, д. 1	80	562 500	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-186442810">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-186442810</a>
РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д. 67	18	1 000 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-258211759">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-258211759</a>
РТ, г. Казань, мкр. Адмиралтейская Слобода	10	300 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-257878520">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-257878520</a>
РТ, г. Казань, ул. Габдуллы Тукая	17	988 372	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-266050906">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-266050906</a>
РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина	44	522 727	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-257454171">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-257454171</a>
РТ, г. Казань, ул. Родины, д. 4	158	601 266	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-260638416">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-260638416</a>
РТ, г. Казань, ул. Декабристов	28	1 603 571	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-183845662">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-183845662</a>
РТ, г. Казань, ул. Архангельская	129	76 744	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-261108213">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-261108213</a>
РТ, г. Казань, ул. Минская	250	1 120 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-252599450">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-252599450</a>
РТ, г. Казань, ул. Аделя Кутуя	160	1 156 250	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-253168117">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-253168117</a>
РТ, г. Казань, ул. Дачная	8	987 500	<a href="https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_promyslennogo_naznacheniya_ploschadyu_168_kv_m_ploschadyu_8_sotok_tatarstan_kazan_m_ametevo_ul_dachnaya_privoljskiy_r-n_2282372247/">https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_promyslennogo_naznacheniya_ploschadyu_168_kv_m_ploschadyu_8_sotok_tatarstan_kazan_m_ametevo_ul_dachnaya_privoljskiy_r-n_2282372247/</a>
РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы	83	1 000 000	<a href="http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id8674501">http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id8674501</a>
РТ, г. Казань, ул. Мартына Межлаука	13,42	961 252	<a href="http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id9665196">http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id9665196</a>

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

### 3.5. Выводы из анализа рынка земельных участков Республики Татарстан по итогам 2018 г.

- На рынке земельных участков республики Татарстан наибольшее количество предложений к продаже представлено землями населенных пунктов (74%), на земли промышленности приходится лишь 4% от общего числа предложений.

- Лидерами по предложению земельных участков производственного назначения являются Высокогорский (5,4%), Нижнекамский район (8,1%), Альметьевский район (10,9%), Зеленодольский район (12,5%), Елабужский (15,8%) районы и г. Набережные Челны (42,4%).
- Участки промышленного назначения от 10 до 50 сот занимают 32,22% от общего числа предложений к продаже, более 100 сот – 30,77%. Чуть реже встречаются земельные участки до 10 сот (20,79%), а участки от 50 до 100 сот занимают 16,22%.
- В городе очень большой разброс цен на земельные участки под объекты коммерческого назначения. Есть предложения, когда цена одной сотки может составлять 250-300 тыс. руб., в отдельных случаях может достигать до 1-2 млн. руб. Цены в каждом случае формируются индивидуально, в зависимости от месторасположения, назначения, рельефа участка.
- Диапазон цен на земельные участки под строительство объектов производственного назначения в г. Казани по состоянию на дату оценки составляет 18 500 – 1 600 000 руб./сот., средняя стоимость составляет 811 000 руб./сот.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 к ОТЧЕТУ №ОАБ-СК-1217/19 ОТ 09.04.2019 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С  
МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS)  
13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА  
ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. НИКОЛАЯ ЕРШОВА, Д. 55В,  
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПОСЛЕДУЮЩЕГО УЧЕТА ИМУЩЕСТВА, ОПРЕДЕЛЕНИЯ  
СТОИМОСТИ АКТИВОВ, СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

## **МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 1.1. Основные положения и терминология

В настоящее время в Российской Федерации документы международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) состоят из:

- Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS)<sup>1</sup>;
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS)<sup>2</sup>;
- разъяснений, подготовленных Комитетом по разъяснениям международной финансовой отчетности (КРМФО) или ранее действовавшим Постоянным комитетом по разъяснениям (ПКР).

Основными документами, регламентирующими определение стоимости оцениваемого имущества для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 "Первое применение международных стандартов финансовой отчетности";
- IAS 2 "Запасы";
- IAS 16 "Основные средства";
- IFRS 13 "Оценка справедливой стоимости";
- IAS 41 "Сельское хозяйство";
- "Определения МСО", "Принципы МСО";
- МСО 101 "Составление задания на оценку";<sup>3</sup>
- МСО 102 "Проведение оценки";
- МСО 103 "Составление отчета";
- МСО 300 "Оценка для финансовой отчетности".

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности об ее соответствии МСФО (IFRS)<sup>4</sup>.

Организация может принять решение об определении стоимости объекта основных средств по **справедливой стоимости** на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на данный момент.

- Предприятие, впервые применяющее МСФО (IFRS), может выбрать использование переоцененной согласно предыдущему ОПБУ стоимости объекта основных средств на дату (или ранее) перехода на МСФО (IFRS) в качестве условной первоначальной стоимости на дату переоценки, если на дату переоценки переоцененная стоимость была в целом сопоставимой:
- со справедливой стоимостью;
- с себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS), скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> IAS - Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н, прошлая редакция Приказ Минфина России от 25.11.2011 N 160н.

<sup>2</sup> IFRS - Приказ Минфина России от 28.12.2015 N 217н, прошлая редакция Приказ Минфина России от 25.11.2011 N 160н.

<sup>3</sup> International Valuation Standards, 2013.

<sup>4</sup> IFRS 1, п. 3.

<sup>5</sup> IFRS 1, "Освобождения от других МСФО" (IFRS), Приложение D, п. D6.

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) — это правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности.

**Актив** — это ресурс, который контролируется организацией в результате прошлых событий и от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды<sup>6</sup>.

**Основные средства**<sup>7</sup> представляют собой материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагается использовать в течение более чем 1 периода.

**Первоначальной стоимостью основных средств**, приобретенных за плату (как новых, так и бывших в эксплуатации), признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Фактическими затратами на приобретение, сооружение и изготовление основных средств являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- суммы, уплачиваемые за осуществление работ по договору строительного подряда и иным договорам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги<sup>8</sup>.

**Балансовая стоимость**<sup>9</sup> — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

**Остаточная стоимость**<sup>10</sup> — расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

**Срок полезного использования** — это:

- период времени, на протяжении которого, как ожидается, актив будет иметься в наличии для использования предприятием;
- количество единиц продукции или аналогичных единиц, которые предприятие ожидает получить от использования актива<sup>11</sup>.

**Учетная сумма** — величина, по которой актив отражается в балансе с учетом любой накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Учетная сумма может основываться либо на исторических затратах, либо на справедливой стоимости, за вычетом накопленной амортизации материальных и нематериальных активов и накопленных убытков от обесценения. Остаточная стоимость и срок

---

6 IAS 38, п. 8.

---

7 IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

8 Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. №91н (ред. от 24.12.2010 г.) "Об утверждении Методических указаний по бухгалтерскому учету основных средств".

---

9 IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

10 IAS 16 "Основные средства", п. 6.

---

11 IAS 16 "Основные средства", п. 6



полезного использования должны рассматриваться на предмет изменения по крайней мере по окончании каждого финансового года<sup>12</sup>.

**Существенный:** пропуски или искажения статей считаются существенными, если по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи, или их сочетание могут быть определяющими факторами<sup>13</sup>.

**База оценки** представляет собой заявление об основных допущениях измерения в стоимостной оценке (Принципы МСО, МСО 2013).

База оценки может относиться к одной из трех основных категорий.

- В первую категорию входят базы, указывающие на наиболее вероятную цену, которая могла бы быть получена в гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке. Рыночная стоимость, согласно ее определению, в настоящих стандартах, входит именно в эту категорию.
- Вторая категория содержит базы, указывающие на выгоды, которые физическое или юридическое лицо может получить от владения активом. Получаемые стоимости соотносятся с соответствующим физическим или юридическим лицом и, возможно, не имеют никакого отношения к участникам рынка в целом. Инвестиционная и специальная стоимости в соответствии с их определениями в настоящих стандартах входят в данную категорию.
- Третья категория содержит базы, указывающие на цены, которые на разумных основаниях могли бы быть согласованы в отношении актива при его обмене между двумя конкретными сторонами. Хотя такие стороны могут быть не связанными между собой и вести независимые коммерческие переговоры, актив необязательно подвергается экспозиции на рынке, и согласованная цена может отражать особые преимущества или отрицательные стороны от владения активом вовлеченными в сделку сторонами, а не с позиции рынка в целом. Справедливая стоимость в том виде, в каком она определена в настоящих стандартах, попадает в данную категорию (Принципы МСО, п. 28, МСО 2013).

**Справедливая стоимость** — расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающая соответствующие интересы каждой из сторон<sup>14</sup>.

Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что **определения справедливой стоимости**, содержащееся в МСФО, **в целом соответствуют рыночной стоимости** (Принципы МСО, п. 39, МСО 2013). Помимо использования в целях финансовой отчетности, справедливую стоимость следует отличать от рыночной стоимости в остальных случаях (Принципы МСО, п. 39, МСО 2013).

**Рыночная стоимость** — расчетная денежная сумма, на которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>15</sup>.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять

---

<sup>12</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности", п. G10, 11.

---

<sup>13</sup> IAS 1, п. 7.

---

<sup>14</sup> Определения МСО (МСО 17).

---

<sup>15</sup> Определения МСО (МСО 17).

актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

## РАЗДЕЛ 2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении анализа наиболее эффективного варианта использования объекта оценки Исполнитель проанализировал нормативные документы, регламентирующие оценочную деятельность, а также методическую литературу по оценке.

### **В Федеральных стандартах оценки (ФСО-1) в разделе II, п. 10 указано:**

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

### **В Стандартах и правилах оценочной деятельности НП "СМАО"<sup>16</sup> приведено более подробное описание анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки:**

"п. 5.2.2 Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки."

30. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

**Юридическая допустимость.** Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что в конечном счете препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение изменений в существующие нормы. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

**Физическая осуществимость.** Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких как наводнение или землетрясение), — влияют на предполагаемый вариант использования земли.

---

<sup>16</sup> Утверждено Решением Совета Партнерства НП "СМАОс" от 15.08.2008 г.

Протокол №78 от 15.08.2008 г.

Изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства НП "СМАОс" от 29.08.2008 г.

Протокол №80 от 29.08.2008 г.

**Финансовая обеспеченность.** Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

**Максимальная продуктивность.** Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщик проводит его сначала как для условно свободного участка, затем как для участка с существующими улучшениями.

При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

В отчете об оценке должно быть ясно указано, какому из вариантов использования земельного участка соответствует полученная величина рыночной стоимости объекта оценки".

**В Международных стандартах оценки (Восьмое издание. 2007)<sup>17</sup> указано:**

"Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (п. 6.3 МСО 2007 "Понятия лежащие в основе общепринятых принципов оценки").

п. 5.8.2. Основные детерминанты<sup>18</sup> НЭИ включают ответы на следующие вопросы (МСО 2007, МР-1 "Руководство"):

- является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным;
- является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно получить юридическое право такого использования;
- является ли имущество физически пригодным для выбранного использования, или же его можно приспособить для использования;
- является ли предлагаемое использование финансово осуществимым;
- из тех вариантов использования, которые удовлетворяют первым четырем тестам, является ли выбранное НЭИ максимально продуктивным использованием земли.

**В книге "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008 г. стр. 284–289, 73 указано:**

---

<sup>17</sup> Аутентичный перевод на русский язык с печатного англоязычного оригинала, выпущенного Международным комитетом по стандартам оценки (МСКО) 31.07.2007 г.

<sup>18</sup> Детерминант (от лат. *determinatus, determinatus* – определяющий) – фактор, способный оказывать влияние на экономические процессы, отношения (<http://slovari.yandex.ru/dict/economic>).

"Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование" подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости объекта недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, по сути, базируется на четком понимании специфики местоположения объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования должен рассматриваться исходя из двух блоков вопросов:

- анализ ННЭИ земельного участка как условно свободного.
- анализ ННЭИ улучшений земельного участка.

Как правило, в большинстве случаев проведение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования для оценки в целях залога не требуется.

При оценке для целей залога данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом последующая оценка должна проводиться с учетом изменения целевого назначения объекта, если оно уже определено и явно. Применительно к объектам недвижимости подобная ситуация возможна при оценке земельного участка с улучшениями, подлежащими сносу. В этом случае участок оценивается как свободный с учетом затрат на снос объекта. Применение для целей оценки инвестиционного моделирования ввиду существенной доли субъективизма считаем некорректным. Предположить нецелевое использование машин и оборудования достаточно сложно".

## 2.1. Методология определения рыночной и справедливой стоимости

При определении рыночной стоимости<sup>19</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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 в форме 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.

**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения<sup>20</sup>.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же —

---

<sup>19</sup> Ст. 3 Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

<sup>20</sup> Фонд МСФО.



определить цену, по которой проводилась бы осуществляемая на организованном рынке операция по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>21</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>22</sup>.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива или обязательства. Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива или обязательства таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например:

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>23</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>24</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>25</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>26</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>27</sup>.

---

<sup>21</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>22</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>23</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>24</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>25</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>26</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>27</sup> IFRS 13, п. 32.

В таких случаях предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен используя другой метод оценки, такой как:
  - доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
  - рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>28</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>29</sup>.**

Таким образом, для определения справедливой стоимости основных средств применяются три фундаментальных подхода:

- затратный подход (метод);
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Применимость тех или иных методов и процедур установления справедливой стоимости определяется исходя из способа, каким имущество обычно продается на рынке.

Большинство стандартов финансовой отчетности предусматривает, что финансовая отчетность составляется в предположении о продолжающем действовать предприятии, за исключением случаев, когда руководство предприятия намеревается ликвидировать организацию или прекратить бизнес или не имеет никакой реальной альтернативы тому, чтобы так поступить. За исключением случаев оценки финансовых инструментов, обычно целесообразно включать в отчет допущение, что актив (или активы) по-прежнему будет использоваться в составе бизнеса, частью которого он является. Такое допущение не применяется в случаях, когда ясны намерения ликвидировать организацию или продать определенный актив либо предусматриваются требования рассмотреть сумму, которая могла бы быть получена от отчуждения актива или вывода его из эксплуатации.

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны<sup>30</sup>.

Оценку, подготавливаемую для ее включения в финансовую отчетность, обычно неприемлемо проводить на основе специальных допущений.

---

<sup>28</sup> IFRS 13, п. 38.

<sup>29</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

<sup>30</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

## РАЗДЕЛ 3. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 3.1. Затратный подход

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки.

В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ + C_{зем.уч.}$$

где:

**C<sub>зп</sub>** — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

**ЗЗ (ЗВ)** — затраты на замещение (воспроизводство);

**ПП** — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)<sup>31</sup>);

**НИ** — накопленный износ;

**C<sub>зем.уч.</sub>** — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

#### 3.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся<sup>32</sup>:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

*Метод сравнительной единицы* — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом.<sup>33</sup>

*Модульный метод* оценки затрат заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

*Метод единичных расценок* заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;

---

<sup>31</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

<sup>32</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Марсейка", 2009. С. 299.

<sup>33</sup> Источник: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

*Метод аналогов* — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

### 3.1.2. Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = C_{\text{ср.ед.}} \times V,$$

где:

**ЗЗ** — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

**C<sub>ср.ед.</sub>** — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

**V** — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**C<sub>ср.ед.</sub>**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в Справочниках оценщика Укрупненные показатели стоимости строительства. — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ".

Алгоритм расчета затрат на замещение/воспроизводство зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

1-й этап. Анализ данных на полноту и качество

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий (или технических паспортов), Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ.

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- адрес местонахождения;
- данные свидетельства о регистрации права для недвижимого имущества;
- тип здания;
- литер по БТИ;
- высота здания;
- строительный объем;
- общая площадь;
- количество этажей;
- материал фундамента;
- материал перекрытия;

- материал стен;
- наличие и материал каркаса;
- дата постройки.

Для сооружений Исполнитель запрашивает указанные ниже параметры.

- Дороги, мосты, площадки: протяженность, тип покрытия, ширина земельного полотна, ширина проезжей части, ширина обочины, толщина покрытия по оси.
- Ж/д пути: протяженность, марка рельса, количество деревянных шпал (шт.); количество ж/б шпал, материал балластного слоя, объем балластного слоя, количество стрелочных переводов, тип стрелочных переводов, марка/модель крестовины стрелочных переводов.
- Трубопроводы: назначение, подземный/наземный на опорах/наземный на эстакадах, материал, диаметр, толщина стенки, глубина заложения (для подземных).
- Ограждения: протяженность, высота, материал полотна, материал столбов/опор.
- Сети водопровода, канализации: протяженность, тип прокладки, глубина/высота заложения, материал трубы, диаметр трубы, количество ниток в канале.
- Градирни: площадь орошения, вид градирни, тип оросителя.
- Газопроводы: протяженность, тип прокладки, давление, материал труб, диаметр трубы.
- Технологические трубопроводы: протяженность, тип прокладки, тип подземной прокладки, количество ярусов эстакад, высота эстакады, диаметр труб, материал труб.
- Емкости, резервуары: объем емкости, назначение, материал, характеристика, размещение, строительный объем.
- Электрические сети: протяженность, тип прокладки, напряжение, марка кабеля, количество кабелей/проводов, сечение.
- Линии связи: протяженность, тип прокладки наружных сетей, марка кабеля.
- Сети теплоснабжения: протяженность, тип прокладки, материал трубы, диаметр трубы.
- Дымовые трубы: материал труб, характеристика трубы, диаметр трубы, высота трубы.
- Благоустройство: описание проведенных работ, характеристика, площадь.
- Галереи, эстакады: материал основных конструкций, количество промежуточных опор, наличие и вид фундамента опор, протяженность, диаметр трубы, высота.
- Мачты: марка, модель, назначение, наличие гидроизоляции, материал перекрытия.
- Проходные каналы, тоннели: протяженность, материал изготовления канала, ширина, высота, наличие гидроизоляции, материал перекрытия.
- Прочие сооружения: основные технические характеристики.

2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику

Подбор аналогов производится в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ (используемый справочник отражается в расчетных таблицах в столбце "Источник информации") производился следующим образом:

- проводится поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения;



- в расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце "Справочная стоимость"<sup>34</sup> 1 ед. измерения объекта, без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.";
- в расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнительных единиц аналога" отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + P_{пр}\%) \times V(S),$$

где:

**ЗЗ** — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

**С<sub>6</sub>** — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

**К<sub>1</sub>** — регионально-климатический коэффициент;

**К<sub>2</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

**К<sub>3</sub>** — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

**К<sub>4</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

**К<sub>5</sub>** — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

**К<sub>6</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

**P<sub>пр</sub>%** — прибыль предпринимателя, %;

**V** — количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

#### **Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы**

**Регионально-климатический коэффициент (К<sub>1</sub>)** применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине **К<sub>1</sub>** приведены в разделе Справочника КО-Инвест "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

#### **Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К<sub>2</sub>)**

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической

<sup>34</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

обстановке регионов. Данные о величине **K<sub>2</sub>** приведены в разделе Справочника КО-Инвест "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

#### **Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K<sub>3</sub>)**

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ.

#### **Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K<sub>4</sub>)**

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из Справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

#### **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K<sub>5</sub>)**

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", — М.: КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ".

#### **Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (K<sub>6</sub>)**

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_a \times \Phi_o / \Phi_a,$$

где:

**C<sub>o</sub>** — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

**C<sub>a</sub>** — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

**Φ<sub>o</sub>** — стоимостной коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

**Φ<sub>a</sub>** — стоимостной коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

#### *3.1.2.1. Методы определения прибыли предпринимателя*

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>35</sup>.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами<sup>36</sup>:

- аналогов;
- экспертного опроса;
- вмененных издержек.

<sup>35</sup> Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

<sup>36</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М: "Издательство "Маросейка", 2009. С. 306

*Метод аналогов* — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

*Метод экспертного опроса* — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса представителей инвесторов о рисках инвестирования в оцениваемый проект.

*Метод вмененных издержек* — это метод оценки прибыли предпринимателя, основанный на оценке вмененных издержек, связанных с инвестициями в оцениваемый объект недвижимости. Вмененные издержки — это условно рассчитываемые издержки (например, проценты, которые можно было бы получить на данную денежную сумму, если бы она не была потрачена на приобретение товаров).

Метод вмененных издержек

**Издержки** — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом различных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров.<sup>37</sup>

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**Иф**).

Издержки на финансирование (**Иф**), в частности, строительства объектов недвижимости, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

В зависимости от сложившейся практики издержки на финансирование капиталовложений оценивают как процент от суммы прямых и косвенных издержек. Тогда формула затрат на замещение объекта недвижимости примет вид:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%),$$

где:

**Иф%** — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

**Ип** — прямые издержки на строительство;

**Ик** — косвенные издержки на строительство.

Вследствие достаточной продолжительности строительства оцениваемых объектов недвижимости при определении издержек на финансирование капиталовложений возникает необходимость учета периода привлечения заемных средств.

Таким образом, расчет величины затрат на замещение можно представить следующей формулой:

$$ЗЗ = (Ип + Ик) \times (1 + Иф\%)^n,$$

где:

**n** — период привлечения заемных средств.

На практике инвестирование строительства идет периодически в течение срока строительства, согласно технологической необходимости, и формула расчета издержек на финансирование капиталовложений примет вид:

$$И_{\phi} \% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^i]$$

<sup>37</sup> Источник: <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

где:

$i$  — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

$K_i$  — доля стоимости нового строительства ( $C_{стр}$ ) в  $i$ -том периоде инвестирования;

$n_i$  — продолжительность периода времени от осуществления инвестиции в момент  $i$  до окончания строительства;

$R$  — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости.

Значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений в строительство объекта недвижимости ( $R$ ) рассчитывается по формуле:

$$R = R_{cc} \times D_{cc} + R_{зс} \times D_{зс}$$

где:

$R$  — значение годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений;

$R_{cc}$  — доходность собственных средств;

$D_{cc}$  — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

$R_{зс}$  — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

$D_{зс}$  — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных ( $D_{cc}$ ) и доли заемных средств ( $D_{зс}$ ) в общих затратах на строительство

Исходя из анализа рынка, при строительстве новых объектов, проведении реконструкции и модернизации на дату оценки доля собственных средств составляет 40%, заемных 60%. Таким образом, в формуле расчета годового показателя издержек на финансирование капитальных вложений принимаются следующие значения указанных выше показателей:

$$D_{cc} = 0,4;$$

$$D_{зс} = 0,6.$$

Определение стоимости заемных средств ( $R_{зс}$ ) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала  $R_{зс}$  необходимо учитывать, что в общем виде затраты по займам представляют собой затраты, понесенные компанией в связи с привлечением и обслуживанием заемных средств. С учетом конкретной ситуации они могут включать:

- процент по банковским овердрафтам и краткосрочным и долгосрочным ссудам;
- амортизацию скидок или премий, связанных со ссудами;
- амортизацию дополнительных затрат, понесенных в связи с организацией получения ссуды;
- платежи в отношении финансового лизинга;
- курсовые разницы, возникающие в результате займов в иностранной валюте, в той мере, в какой они считаются корректировкой затрат на выплату процентов.

Основной способ учета затрат по займам предполагает, что они должны признаваться текущими расходами в полном объеме в период, к которому они относятся. Например, если компания берет ссуду на приобретение материалов, то проценты по ней списываются на затраты вместе со стоимостью этих материалов. Данное требование реализуется независимо от механизма привлечения средств.

Альтернативный способ учета предполагает капитализацию процентов по займам в стоимости актива. Такое решение может быть принято, когда затраты непосредственно связаны с приобретением, созданием или производством активов, подготовка которых к запланированному использованию или продаже обязательно требует значительного времени. Такими активами являются производственные предприятия, объекты по производству энергии, материально-производственные запасы, требующие значительного времени на доведение их до состояния, в котором они могут быть проданы. Не относятся к данным активам материально-производственные ценности, производимые компанией в больших количествах на постоянной

основе в течение непродолжительного цикла, а также объекты, готовые к использованию по прямому назначению или продаже при их приобретении.

Таким образом, оценщику необходимо понимать, капитализируются или нет проценты по займам на предприятии. Как правило, при получении кредита затраты капитализируются.

Стоимость заемных средств  $R_{зс}$  определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки по кредитам в рублях, предоставляемым нефинансовым организациям под строительство объектов недвижимости на дату оценки.

### **Определение доходности на собственные средства ( $R_{сс}$ )**

Расчет доходности собственного капитала ( $R_{сс}$ ) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{сс} = БС + P,$$

где:

**БС** — безрисковая ставка дохода,

**P** — премия за риск строительства объекта.

*Безрисковая ставка дохода (БС)*

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка дохода по облигациям федерального займа. Срок погашения выбирается исходя из условия, что он сопоставим со сроком строительства объектов недвижимости.

*Премия за риск строительства объекта (P)*

Премия за данный вид риска, определяется экспертно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования".<sup>38</sup> "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты".<sup>39</sup>

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%**.<sup>40</sup>

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков<sup>41</sup>:

- финансовые;
- маркетинговые;
- технологические;
- риски участников проекта;
- политические;

---

<sup>38</sup> Источник: статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, [http://www.euroexpert.ru/download/stand\\_07\\_11\\_2005\\_.pdf](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf)

<sup>39</sup> Источник: Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова, – СПб.: "Питер", 2001, стр. 75

<sup>40</sup> Источник: статья доцента, к.э.н. Синогейкиной Е.Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, [http://www.euroexpert.ru/download/stand\\_07\\_11\\_2005\\_.pdf](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf)

<sup>41</sup> Источник: В. Баринов ([www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055)).





№ п/п	Вид и наименование риска строительных работ	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
25	Изменения в системах экспортного финансирования									
26	Социально-экономическая нестабильность РФ									
27	Опасность национализации и экспроприации									
28	Изменение законодательства (например, закона об иностранных инвестициях)									
29	Сложность с репатриацией прибыли									
30	Геополитические риски									
31	Социальные риски									
32	Несовершенства законодательства									
33	Неправильное оформление документов, контрактов, например фиксирующих права собственности, аренды и т. п.									
34	Изменение законодательства в части требований к окружающей среде									
35	Аварии									
36	Изменение отношения к проекту властей и общественности									
Строительные риски категории "А"										
37	Задержки в строительстве									
38	Невыполнение обязательств поставщиком, дефекты в оборудовании, технологии									
39	Срывы сроков строительства (монтажа) по вине подрядчика									
Строительные риски категории "Б"										
40	Снижение качества продукции									
41	Некомпетентность менеджмента									
42	Экспортно-импортные риски									
43	Юридический форс-мажор									
44	Физический ущерб									
45	Транспортные риски									
46	Риски снабжения									
47	Несовместимость оборудования									
48	Специфические риски проекта									
49	Обстоятельства непреодолимой силы									
Итого:										
Количество наблюдений		ni								
Взвешенный итог		ki								
Итого:		K								
Количество факторов		49								
Премия за риск строительства объекта, %		%								

Источник выбора диапазона поправки от 1 до 5%. Виды рисков определены по данным "Центра креативных технологий" (Интернет-сайт [www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055/](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055/))

### 3.1.3. Определение затрат на воспроизводство зданий и сооружений методом долгосрочной индексации балансовой стоимости (индексация)

Затраты на воспроизводство (**ЗВ**) зданий и сооружений методом долгосрочной индексации балансовой стоимости рассчитываются по следующей формуле:

$$\mathbf{ЗВ} = \mathbf{C_6} \times \mathbf{K},$$

где:

**C<sub>6</sub>** — первоначальная балансовая стоимость здания или сооружения, входящих в перечень оцениваемого имущества (инвентарной позиции);

**K** — коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемой инвентарной позиции до даты оценки.

### 3.1.4. Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся<sup>42</sup>:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;

<sup>42</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М: "Издательство "Маросейка", 2009. С. 309.

- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод – по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ} / \text{СЭС} \times (\text{СУ} - \text{УФИ}),$$

где:

**НИ** — накопленный износ;

**ДВ** — действительный возраст, лет;

**СЭС** — срок экономической службы, лет;

**СУ** — стоимость улучшений;

**УФИ** — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{И}_{\text{физ.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{функ.устар.}}) \times (1 - \text{И}_{\text{экон.устар.}}),$$

где:

**НИ** — накопленный износ;

**И<sub>физ.</sub>** — физический износ;

**И<sub>функ.устар.</sub>** — функциональное устаревание;

**И<sub>экон.устар.</sub>** — экономическое (внешнее) устаревание.

### *3.1.4.1. Методы определения физического износа недвижимого имущества*

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят<sup>43</sup>:

- устранимый физический износ;
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа<sup>44</sup>:

<sup>43</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка недвижимости, п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html).

<sup>44</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М: "Издательство "Маросейка", 2009. С. 312, 313

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

При экспертно-нормативном методе по ряду признаков обветшания, выявленных в процессе натурного осмотра строительных конструкций объекта, им присваивается соответствующая величина износа. При оценке физического износа используются "Методика определения физического износа гражданский зданий", утвержденная Приказом МинКомХоза РСФСР от 27.10.1970 г. №404, Ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86р) "Правила оценки физического износа жилых зданий", утвержденные Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 г. №446, Ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. №312.

### 3.1.4.2. Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят<sup>45</sup>:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения **устраняемого** функционального устаревания<sup>46</sup>:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
  - сверхулучшений.

**Примечание.** В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях<sup>47</sup>.

Методы определения **неустраняемого** функционального устаревания<sup>48</sup>:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

**Примечание.** Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>49</sup>.

---

<sup>45</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка недвижимости, п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html).

---

<sup>46</sup> Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

---

<sup>47</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87—91; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

---

<sup>48</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

---

<sup>49</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

### 3.1.4.3. Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Для недвижимого имущества как самостоятельных объектов основными методами определения величины внешнего (экономического) износа являются<sup>50</sup>:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни;
- экспертный метод.

Для недвижимого имущества в составе комплекса используется метод применения теста на обесценение (приведен в разделе 4 настоящего приложения).

**Примечание.** Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>51</sup>. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

## 3.2. Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

### Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — не застроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками,

<sup>50</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

<sup>51</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.



являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

**Метод предполагает следующую последовательность действий:**

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементы сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

#### **Метод капитализации земельной ренты**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

#### **Метод остатка**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

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

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

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

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение

стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

### Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**<sup>52</sup> определения стоимости земли.

## 3.3. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>53</sup>.

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении<sup>54</sup>.

---

<sup>52</sup> "Экономика недвижимости. Конспект лекций", С. В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

<sup>53</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

<sup>54</sup> МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1. С. 29.



В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>55</sup>:

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

*Метод прямого сравнительного анализа продаж* предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену<sup>56</sup>.

*Метод валового рентного мультипликатора* основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

*Метод общего коэффициента капитализации.* Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

### 3.3.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

**Единицы сравнения** определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается<sup>57</sup>. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

---

<sup>55</sup> Оценка недвижимости/ Под ред. М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008. С. 171—181.

<sup>56</sup> Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009. С. 212.

<sup>57</sup> ФСО №1. П. 22.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>58</sup>.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

**Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.**

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + P\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$  — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$  — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

$P\%$  — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

<sup>58</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "СМАОс".

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

**Сед. ср.** — стоимость объекта-аналога;

**Сед. ср. до** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**Пст.** — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

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

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

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

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

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования<sup>59</sup>.

### **3.3.2. Метод валового рентного мультипликатора**

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

Для применения метода ВРМ необходимо:

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

### **3.3.3. Метод общего коэффициента капитализации**

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- рассчитывается чистый операционный доход оцениваемого объекта недвижимости;

<sup>59</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1). П. 22в.

- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

### 3.4. Доходный подход

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

**Метод прямой капитализации доходов** предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{ЧОД}{K},$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется<sup>60</sup>:

- если потоки доходов стабильны длительный период времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

<sup>60</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.<sup>61</sup> Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м.}}$$

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

**C<sub>1 кв. м</sub>** — ставка арендной платы за 1 кв. м.

Величина действительного валового дохода (ДВД) определяется путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - P_a) \times (1 - P_{нд}) + D_{пр}$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход;

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

**P<sub>a</sub>** — потери при сборе арендной платы;

**P<sub>нд</sub>** — потери от недоиспользования площадей;

**D<sub>пр</sub>** — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь:<sup>62</sup>

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.<sup>63</sup>

Операционные расходы делятся:<sup>64</sup>

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

---

<sup>61</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

---

<sup>62</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

---

<sup>63</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

---

<sup>64</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.



- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки).

К **условно-переменным** относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата (в том числе налоги) обслуживающего персонала;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- на содержание территории и автостоянки;
- расходы по обеспечению безопасности и т. д.

На рынке аренды коммерческой недвижимости используется понятие, аналогичное понятию "операционные условно-переменные расходы", именуемое "эксплуатационные расходы"<sup>65</sup>. Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

**Величина налога на имущество** принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки.

**Величина амортизационных отчислений** принимается на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса. Указанные показатели также могут учитываться на основании фактических данных Заказчика.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

**Расходы на страхование** — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений Законом РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "РОСНО", Открытое страховое акционерное общество (ОАО) "Ингосстрах", Группа "АльфаСтрахование", РЕСО Гарантия и др., находится в диапазоне 0,02–0,06% от страховой стоимости<sup>66</sup>. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость. Таким образом, величина

---

<sup>65</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

<sup>66</sup> www.cre.ru

расходов на страхование может быть принята Исполнителем как в размере 0,03% от остаточной балансовой стоимости объекта оценки, так и фактическим данным Заказчика.

### Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства.<sup>67</sup>

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться<sup>68</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (**SFF**), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

**i** — ставка дисконтирования;

**n** — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(З_c) \times Д_{кэ} \times Д_{кв},$$

где:

**FV(З<sub>c</sub>)** — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

**Д<sub>кэ</sub>** — доля короткоживущих элементов;

**Д<sub>кв</sub>** — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV(З_c) = PV(З_c) \times K_{ув},$$

где:

<sup>67</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

<sup>68</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р).

**PV(Зс)** — стоимость строительства аналогичного объекта;

**K<sub>ув</sub>** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K<sub>ув</sub>** основывается на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (**ОР**).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **K** определяется по следующей формуле:

$$\text{K} = (\text{ДВД} - \text{ОР}) / \text{Ц},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы;

**Ц** — цена объекта (полученная путем корректировки цены предложения на торг).

#### **Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения**

Метод кумулятивного построения предусматривает расчет ставки капитализации с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются рискованные надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **K** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$\text{K} = \text{On} + \text{Of}.$$

Ставка дохода **On** отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка **On** (или ставка дохода на инвестиционный капитал), рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{On} = \text{БС} + \text{Р} + \text{Л} + \text{М},$$

где:

**БС** — безрисковая ставка дохода;

**Р** — премия за риск, соответствующая риску вложения в данный актив;

**Л** — премия за низкую ликвидность объекта;

**М** — премия за инвестиционный менеджмент.

*Определение безрисковой ставки*



№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
7	Неэффективный менеджмент	Динамичный										
8	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	Динамичный										
9	Ухудшение транспортной доступности объекта	Динамичный										
10	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный										
	Количество наблюдений				ni							
	Взвешенный итог				ki							
	Сумма факторов	k										
	Количество факторов	10										
	Средневзвешенное значение балла	k/10										
<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>												

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija\\_zh\\_risk\\_vlozhenija\\_investirovanija/0-359](http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_zh_risk_vlozhenija_investirovanija/0-359)

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$Л = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12.$$

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибальной шкале:

- низкое значение — 1%;
- значение ниже среднего — 2%;
- среднее значение — 3%;
- значение выше среднего — 4%;
- высокое значение — 5%.

Определение нормы возврата ( $O_f$ ), а, следовательно, и ставки капитализации ( $K$ ) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

#### Метод Инвуда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ( $i = O_n$ ), т. е.:

$$O_f = \frac{O_n}{(1 + O_n)^n - 1}.$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Исполнителя ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

#### Метод Хоскольда

Аннуитетный метод возврата инвестиций. Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$O_f = \frac{BC}{(1 + BC)^n - 1},$$

где:



**БС** — безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования) — норма дохода по безрисковым вложениям.

Применяется в случаях, когда, по мнению Исполнителя, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

#### Метод Ринга

Линейный метод возврата капитала (инвестиций). Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ном возмещении капитала равна  $1/n$ .

$$O_f = \frac{1}{n},$$

где:

**n** — время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

Поскольку рынок недвижимости вступил в стадию стабилизации, в данной работе в качестве метода расчета нормы возврата использовано формирование фонда возмещения по ставке дисконта методом Инвуда.

Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

*Метод дисконтирования денежных потоков* пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + TV,$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

**CF** — денежный поток периода  $n$ ;

**n** — период;

**i** — ставка дисконтирования денежного потока периода  $n$ ;

**TV** — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Расчет текущей стоимости реверсии объекта производится по модели Гордона. Суть модели заключается в том, что стоимость объекта на конец прогнозного периода будет равна величине капитализированного денежного потока терминального периода (то есть текущей стоимости бесконечного аннуитета).

Текущая стоимость в постпрогнозном периоде определяется по следующей формуле:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left( \frac{1}{(1 + O_n)^{-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1 + O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1 + O_n)^n},$$

где:

**TV** — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

**CF<sub>n+1</sub>** — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

**O<sub>n</sub>** — ставка дисконтирования;

**g** — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

**n** — период прогнозирования.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования<sup>69</sup>.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

*Методы, использующие другие формализованные модели,* применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что при расчете ставки капитализации описанные выше.

<sup>69</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". П. 21в.

## **РАЗДЕЛ 4. ПРИМЕНЕНИЕ ТЕСТА НА ОБЕСЦЕНЕНИЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ КОМПЛЕКСА ИМУЩЕСТВА**

Экономическое устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением.

Экономическое устаревание определяется как снижение производительности предприятия по отношению к его установленной мощности, обусловленное внешними факторами, например, падением спроса.

К внешним факторам, уменьшающим полезность и, соответственно, стоимость, можно отнести:

- изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям;
- изменение спроса и предложения на выпускаемую продукцию;
- экологические факторы;
- ограничения в землепользовании, природоохранные требования;
- прекращение государственного финансирования, отмена государственного заказа;
- депрессивность района расположения объекта;
- изменение режима налогообложения;
- иные факторы.

При определении экономического износа Исполнитель использовал понятия МСФО.

Стандарт МСФО IAS 36 (обесценение активов) дает следующие определения:

Возмещаемая стоимость актива — справедливая (рыночная) стоимость за вычетом расходов на продажу или ценность использования в зависимости от того, какая стоимость больше.

Ценность использования — приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые предположительно будут получены от актива или генерирующей единицы.

Справедливая (рыночная) стоимость за вычетом расходов на продажу — сумма, которую можно выручить от продажи актива или генерирующей единицы, в результате сделки между независимыми осведомленными и желающими заключить сделку сторонами, минус затраты на выбытие.

Затраты на выбытие — приростные издержки, напрямую связанные с выбытием актива или генерирующей единицы, за вычетом финансовых издержек и расходов по налогу на прибыль.

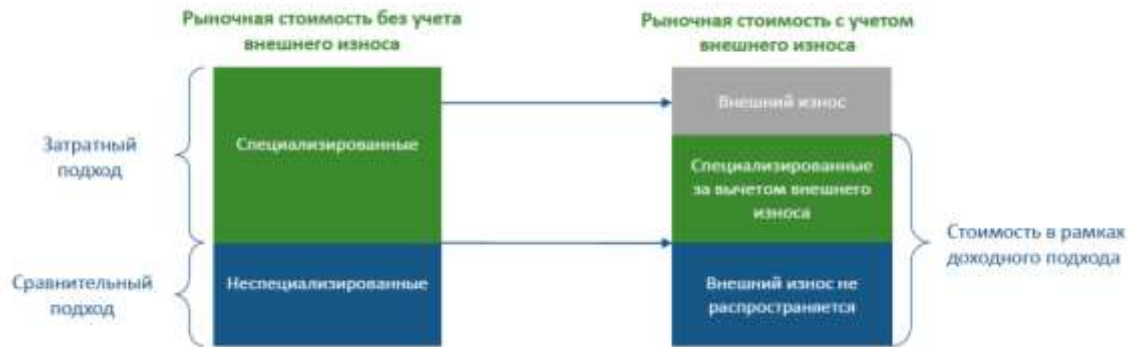
Понятию "ценность использования" наиболее соответствует модель учета совокупности активов "в составе комплекса". При этом при определении ценности использования применяется доходный подход для комплекса имущества.

Понятию "справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу" — модель учета активов "в обмене", либо реализация совокупности активов в составе комплекса имущества с применением сравнительного подхода, где аналогами выступают аналогичные комплексы имущества.

Если рыночная стоимость всех идентифицированных операционных активов в составе комплекса превышает их возмещаемую стоимость, рассчитанную как сумма дисконтированной стоимости денежного потока на инвестированный капитал за минусом собственного оборотного капитала на дату оценки, Исполнитель полагает, что внешний износ присутствует у объектов в составе комплекса.

На рисунке ниже представлена схема определения внешнего износа оцениваемого имущества.

**Рисунок 4.1. Графический вид определения внешнего износа**



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Расчет экономического устаревания специализированных операционных активов производился по формуле:

$$I_{\text{экон.устар.}} = 1 - (C_{\text{рс.дп}} - C_{\text{рс.неспец}}) / C_{\text{рс.эп. спец.}}$$

где:

$C_{\text{рс.эп}}$  — рыночная стоимость всех операционных активов (специализированных и неспециализированных) компании определенная в рамках затратного и сравнительного подхода, без учета НДС, руб.

$C_{\text{рс.дп}}$  — возмещаемая стоимость, рассчитанная как сумма дисконтированной стоимости денежного потока на инвестированный капитал за минусом собственного оборотного капитала на дату оценки.

$C_{\text{рс.неспец}}$  — рыночная стоимость операционных активов (неспециализированных) компании определенная в рамках затратного и сравнительного подхода, без учета НДС, руб.

$C_{\text{рс.эп. спец.}}$  — рыночная стоимость операционных активов (специализированных) компании определенная в рамках затратного и сравнительного подхода, без учета НДС, руб.

## РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРОКА ПОЛЕЗНОЙ СЛУЖБЫ ИМУЩЕСТВА

Срок полезной службы (срок полезного использования) — либо период, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, будет получено организацией от актива.<sup>70</sup>

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Он не совпадает и с периодом технически возможного функционирования их в качестве средств труда, так как путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов.<sup>71</sup>

Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых объектов анализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- данные открытых источников;
- экспертные мнения Исполнителя.

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждого выделенного подкласса (вида), Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

Определение максимального физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации  
Для оцениваемых объектов недвижимого и движимого имущества, хронологический возраст которых равен или превышает срок полезной службы, и при этом такие объекты пригодны к эксплуатации, Исполнитель определил максимальные показатели физического износа.

Для расчета величины максимального физического износа Исполнителем были проанализированы следующие источники:

- А. П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие, — М.: "Финстатинформ", 1997;
- А. П. Ковалев и др. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств, — М.: "Интерреклама", 2003;
- Оценивая машины и оборудование под ред. Дж. Алико, перевод избранных глав (гл. 2, 4–9, 13), подготовлен ИЭРВБ при содействии РОО, 1995, статья "Теория износа";
- Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО "ЕЭС России" и ДЗО ОАО РАО "ЕЭС России", 05.04.2005, компания Deloit & Touche;

<sup>70</sup> Источник: МСО 2007, Глоссарий терминов, стр. 382.

<sup>71</sup> Источник: Е. Л. Кантор, А. И. Гинзбург, В. Е. Кантор. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие, — М.: 2002, стр. 61.



- Симионова Н. Е., Шеина С. Г. "Методы оценки и технической экспертизы недвижимости" Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управление");
- Александров В. Т. "Ценообразование в строительстве". — СПб.: "Питер", 2001. — 352 с.: ил. — (Серия "Ключевые вопросы") стр. 55, Таблица 22 "Показатели физического износа зданий";
- данные справочника "Marshall & Swift" (США).

В результате анализа информации, описывающей состояние недвижимого и движимого имущества, Исполнитель определил средние предельные показатели износа, при которых объекты возможно эксплуатировать.

Максимальные показатели физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации, округленно составляют:

- для недвижимого имущества — 74%;
- для движимого имущества — 84%.

Ниже приведены шкалы экспертной оценки износа, представленные в разных источниках по оценке со ссылкой на источник.

**Таблица 5.1. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования**

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное, но ещё не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0–5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, без ремонта, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6–15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	16–35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и др.)	36–60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (таких как двигатель и другие ответственные узлы)	61–80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81–90
Непригодное к применению или лом	Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив, кроме как на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91–100

Источник: А. П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие, — М.: "Финстатинформ", 1997, стр. 99, Таблица 13

**Таблица 5.2. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования**

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное, но ещё не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0–5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, без ремонта, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10–15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	20–35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных не основных частей (подшипники, вкладыши и др.)	40–60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (таких как двигатель и другие ответственные узлы)	65–80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	85–90
Непригодное к применению или лом	Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив, кроме как на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	95–100

Источник: данные компаний BIG4

**Таблица 5.3. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования**

Характеристика технического состояния оборудования	Коэффициент износа, %
--	-----------------------

Характеристика технического состояния оборудования	Коэффициент износа, %
Новое оборудование, в отличном состоянии, возможны лишь приработочные отказы	До 5
Безотказно работающее оборудование, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	5–20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность, оборудование после капремонта, в хорошем состоянии	20–35
Оборудование в удовлетворительном состоянии, могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте	35–50
При работе оборудования наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты, есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки	50–75
Оборудование, работающее с частыми отказами, требующее капитального ремонта основных узлов, в плохом состоянии	75–90
Оборудование, негодное к применению по основному назначению	Свыше 90

Источник: А. П. Ковалев и др. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств, — М.: "Интерреклам", 2003, стр. 76, Таблица 3.2.1

**Таблица 5.4. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования**

Износ, %	Состояние	Описание состояния
0	Новое	Новая, установленная и неиспользовавшаяся единица в отличном состоянии
5		
10	Очень хорошее	Как новая, только немного использовавшаяся и не требующая замены никаких частей или ремонта
15		
20		
25		
30	Хорошее	Использовавшаяся собственность, но отремонтированная или обновленная в отличном состоянии
35		
40		
45		
50	Удовлетворительное	Использовавшаяся собственность, которая требует некоторого ремонта или замены некоторых частей
55		
60		
65		
70	Пригодное к использованию	Использовавшаяся собственность в рабочем состоянии, требующая значительного ремонта или замены некоторых частей, таких как моторы или необходимые детали
75		
80		
85		
90	Плохое	Использовавшаяся собственность, требующая серьезного ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов
97,5		
100	Не подлежащее продаже или металлолом	Нет реальной перспективы быть проданной, за исключением на металлолом, т. е. стоимость утилизации основного содержания металла

Источник: Оценивая машины и оборудование под ред. Дж. Алико, перевод избранных глав (гл. 2, 4–9, 13), подготовлен ИЭРВБ при содействии РОО, 1995, статья "Теория износа", стр. 4, таблица 7.1

**Таблица 5.5. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования**

Состояние оборудования	Характеристика функционального состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	17
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	33
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	50
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель, и других ответственных узлов, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	67
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	83
Непригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	95

Источник: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и /или активов ОАО РАО "ЕЭС России" и ДЗО ОАО РАО "ЕЭС России", 05.04.2005, стр. 13, таблица 4-2, компания "Делойт и Туш"

**Таблица 5.6. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования**

ЭВ <sup>72</sup>	Типичная продолжительность жизни в годах																	
	30	25	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5
	Нормальное обесценивание, %																	
1	2	2	3	3	4	4	4	5	5	6	6	7	8	9	10	11	13	15
2	3	5	7	7	8	9	9	10	11	12	13	14	16	18	21	24	27	31
3	5	7	10	11	12	13	14	15	16	18	20	22	24	28	33	38	43	48
4	7	10	14	15	17	18	19	21	23	25	27	30	33	39	46	52	59	66
5	9	13	18	19	21	23	25	27	29	31	34	38	42	49	57	63	70	77
6	11	16	22	23	25	27	29	32	35	38	42	46	51	59	67	72	77	82
7	14	19	26	28	30	32	35	38	42	46	50	55	61	67	74	77	81	
8	16	22	30	32	35	38	42	45	49	53	57	63	70	74	78	80		
9	18	25	35	37	40	43	47	51	55	59	64	70	76	78	80			
10	21	29	40	43	46	49	53	57	61	66	71	75	79	80				
11	24	32	45	48	51	54	58	63	67	71	76	78	80					
12	26	36	50	53	56	60	64	69	72	75	78	80						
13	29	40	55	58	61	65	74	76	78	80								
14	32	44	60	63	66	69	73	77	78	80								
15	35	48	65	67	69	72	76	79	80									
16	39	52	69	71	73	75	78	80										
17	42	56	73	75	77	79	80											
18	46	61	76	77	78	80												
19	49	66	78	79	80													
20	53	70	79	80														
22	60	74	80															
24	66	77																
26	72	79																
28	77																	
30	79																	
32	80																	

Источник: данные справочника Marshall & Swift (США)

**Таблица 5.7. Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости**

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

Источник: данные компаний BIG4

**Таблица 5.8. Шкала сроков типичной жизни объектов коммерческой недвижимости**

Эффективный возраст в годах	Типичная продолжительность жизни в годах									
	70	60	55	50	45	40	35	30	25	20
	Обесценивание, %									
1	0	0	0	0	1	1	1	2	2	3
2	0	1	1	1	1	2	2	3	5	7
3	0	1	1	1	2	3	4	5	7	10

<sup>72</sup> ЭВ — эффективный возраст.

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

Источник: данные справочника Marshall & Swift (США)

**Таблица 5.9. Результаты рассуждений по определению максимального показателя физического износа для объектов движимого имущества, пригодных к эксплуатации**

Описание состояния объектов движимого имущества	Источник	Коэффициент износа, %	Среднее значение коэффициента износа, %
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	А. П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие, — М.: "Финстатинформ", 1997, стр. 99, Таблица 13	81–90	85,50
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	Данные компаний BIG4	85–90	87,50
Оборудование, работающее с частыми отказами, требующее капитального ремонта основных узлов, в плохом состоянии	А. П. Ковалев и др. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств, — М.: "Интерреклама", 2003, стр. 76, Таблица 3.2.1	75–90	82,50
Использовавшаяся собственность, требующая серьезного ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов	Оценивая машины и оборудование под ред. Дж. Алико, перевод избранных глав (гл. 2, 4–9, 13), подготовлен ИЭРВБ при содействии	85–90	87,50

Описание состояния объектов движимого имущества	Источник	Коэффициент износа, %	Среднее значение коэффициента износа, %
	РОО, 1995, статья "Теория износа", стр. 4, таблица 7.1		
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО "ЕЭС России" и ДЗО ОАО РАО "ЕЭС России", 05.04.2005, стр. 13, таблица 4-2, компания "Делойт и Туш"	83	83,00
	Данные справочника Marshall & Swift (США)	80	80,00
<b>Среднее значение, %</b>			<b>84,33</b>

Источник: результаты рассуждений и анализа АО "НЭО Центр"

**Таблица 5.10. Результаты рассуждений по определению максимального показателя физического износа для объектов недвижимого имущества, пригодных к эксплуатации**

Описание состояния объектов недвижимого имущества	Источник	Коэффициент износа, %	Среднее значение коэффициента износа, %
Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен	Данные компаний BIG4	65–90	77,50
	Данные справочника Marshall & Swift (США)	0,78	78,00
Массовые образования трещин в 25% стеновых панелей с раскрытием 3–5 мм. Раскрытие свыше 25% швов панелей и плит перекрытий до 5–10 мм. Образование трещин в фундаментах до 5 мм. Уменьшение площади опирания конструкций на опорные площадки на 0,25 проектного размера. Перекос дверных и оконных проемов. Ремонт целесообразен	Симионова Н. Е., Шеина С. Г. "Методы оценки и технической экспертизы недвижимости" Учебное пособие. — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управление") стр. 274–275 табл. 6.3 "Оценка технического состояния эксплуатируемых зданий"		60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих — весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов	Александров В. Т. "Ценообразование в строительстве". — СПб: Питер, 2001. — 352с.: ил. — (Серия "Ключевые вопросы") стр. 55 Таблица №22 "Показатели физического износа зданий"		80,00
<b>Среднее значение, %</b>			<b>73,88</b>

Источник: результаты рассуждений и анализа АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА

**Ликвидность** имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости — это риэлтерские компании, применительно к оборудованию — производители либо их представители или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы — узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т. п. — могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

При выборе стоимости для целей оценки залогового имущества, относящегося к группе **"Ликвидное"**, необходимо исходить из условия **погашения текущей задолженности за счет средств, вырученных от продажи имущества**. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости в обмене.

При выборе стоимости для оценки залогового имущества, относящегося к группе **"Условно ликвидное"**, необходимо исходить из условия возможности **продажи имущества в составе имущественного или технологического комплекса (бизнесобразующих активов) предприятия**. Этим целям в большей степени отвечает понятие **стоимости при текущем использовании**.

**Примечание.** Деление оцениваемого имущества по критериям **"Ликвидность"** и **"Значимость"** основано на результатах анализа, выполненного Исполнителем с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

### Срок экспозиции

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1).

**Таблица 6.1. Анализ имущества по степени ликвидности и значимости**

Градация залогового имущества	Особенности залога
Ликвидное — Незначимое	Залоговое имущество может быть отчуждено без ущерба для производственно-хозяйственной деятельности Залогодателя и выставлено на торги либо в результате соглашения между банком и Залогодателем, либо в процессе исполнительного производства. Имущество может быть реализовано на открытом конкурентном рынке. Вырученные от реализации денежные средства, за вычетом издержек на реализацию и отчуждение, могут быть направлены на погашение задолженности
Ликвидное — Значимое	Залоговое имущество может быть реализовано как в составе имущественного комплекса действующего предприятия, так и самостоятельно, независимо от остальных активов. Обращение взыскания на имущество может инициировать процедуру банкротства, что чревато для Залогодателя потерей контроля над



Градация залогового имущества	Особенности залога
Условно ликвидное — Значимое	<p>предприятием или ликвидацией предприятия как юридического лица</p> <p>Наиболее вероятной судебной процедурой реализации прав Залогодержателя будет являться возбуждение процедуры банкротства Залогодателя и реализация залогового имущества в составе имущественного комплекса предприятия (продажа бизнеса Залогодателя)</p>
Условно ликвидное — Незначимое	<p>Так как имущество является "незначимым", предприятие может сравнительно легко с ним расстаться без особого ущерба для своей производственно-хозяйственной деятельности. Реализовать имущество на открытом, конкурентном рынке не представляется возможным, так как оно "условно ликвидное"</p>
Неликвидное — Незначимое	<p>Так как имущество является "незначимым", предприятие может сравнительно легко с ним расстаться без особого ущерба для своей производственно-хозяйственной деятельности. Реализовать имущество на открытом рынке не представляется возможным, так как оно "неликвидное"</p>

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

## РАЗДЕЛ 7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

При определении **рыночной стоимости**<sup>73</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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.

При определении **ликвидационной стоимости**<sup>74</sup> объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

**Цена объекта оценки** — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** — расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Затраты** — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

<sup>73</sup> Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2). П. 6.

<sup>74</sup> Там же. П. 9.

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

**Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки<sup>75</sup>.

Улучшения — здания, сооружения, а так же какие-либо преобразования земельных участков, носящих постоянный характер, связанный с затратами труда и капитала и признанные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения могут иметь различные схемы использования и экономические сроки службы<sup>76</sup>.

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым<sup>77</sup>.

Устранимым физическим износом считается такой износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, т. е. издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа.

Неустранимый физический износ — износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны.

**Функциональное устаревание** — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием<sup>78</sup>.

**Экономическое (внешнее) устаревание** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны<sup>79</sup>.

- **Действительный возраст** — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы.
- **Срок экономической службы** — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Хронологический возраст определяется как разность между датой оценки и датой ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (датой постройки).

**Накопленный износ** — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями<sup>80</sup>.

**Издержки** — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров.<sup>81</sup>

**Общая площадь** — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, ramпы и переходы в другие помещения.

---

<sup>75</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1). П. 15.

<sup>76</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, С. 387.

<sup>77</sup> МСО 2007, МР 8. С. 254.

<sup>78</sup> Глоссарий терминов МСО 2007. С. 392.

<sup>79</sup> Там же. С. 339, 394.

<sup>80</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Марсейка", 2009. С. 309

<sup>81</sup>Источник: <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

**Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

**Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.<sup>82</sup>

**Аренда** — договорное соглашение, по которому право пользования и владение передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого съемщиком или арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды.<sup>83</sup>

**Арендная плата** — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде.<sup>84</sup>

Типы арендной платы по условиям заключения договора аренды.<sup>85</sup>

- **Рыночная арендная плата:** расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах объекта имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения; в тех случаях, когда указывается размер рыночной арендной платы, следует также приводить "надлежащие условия" аренды, которые отражает эта арендная плата.
- **Договорная арендная плата** или фактическая (преходящая) арендная плата: арендная плата, определенная в конкретном соглашении об аренде; хотя данная конкретная арендная плата может быть равной рыночной арендной плате, на практике они могут существенно различаться, особенно для более "старых" договоров аренды с фиксированными условиями относительно размера платы.
- **Арендная плата от оборота** или арендная плата с участием: любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора; примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

Типы арендной платы по структуре арендной платы.<sup>86</sup>

- **Валовая арендная плата**, при которой все операционные расходы лежат на собственнике объекта.
- **Чистая арендная плата**, при которой все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, страховкой, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.
- **Абсолютно чистая арендная плата**, при которой арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением объектом недвижимости.

**Ставка арендной платы** — объем выплат на период, указанный в договоре аренды.<sup>87</sup>

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.<sup>88</sup>

---

<sup>82</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

---

<sup>83</sup> Источник: МСО 2007. — М: РРО, 2008, стр. 174.

---

<sup>84</sup> Источник: <http://www.glossary.ru/>

---

<sup>85</sup> Источник: МСО 2007. — М: РРО, 2008, стр. 174-175.

---

<sup>86</sup> Источник: Оценка доходной недвижимости, С. В. Грибовский, — СПб, "Питер", 2001, стр. 97.

---

<sup>87</sup> Источник: <http://www.glossary.ru/>

**Чистый операционный доход (ЧОД)** — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

**Операционные расходы (ОР)** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.<sup>89</sup>

**Коэффициент (ставка) капитализации (К)** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату.<sup>90</sup>

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже<sup>91</sup>.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т.е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска.<sup>92</sup>

Реверсия. Под реверсией следует понимать остаточную стоимость актива после прекращения поступления доходов.

**Специализированное имущество (specialised property)** — имущество, которое редко (если вообще) продается, иначе как составная часть какого-либо бизнеса или организации, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером или его структурой, особенностью конфигурации, размером, местоположением либо иными свойствами (МСО 2007).

**Операционный актив (operational asset)** — актив, который считается необходимым для основной деятельности постоянно функционирующего предприятия или корпорации (МСО 2007).

---

<sup>88</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

<sup>89</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

<sup>90</sup> Глоссарий терминов, МСО 2007. — М.: РРО, 2009. С. 383.

<sup>91</sup> Глоссарий терминов, МСО 2007. — М.: РРО, 2009. С. 386.

<sup>92</sup> Глоссарий терминов, МСО 2007. — М.: РРО, 2009. С. 383.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 к ОТЧЕТУ №ОАБ-СК-1217/19 ОТ 09.04.2019 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С  
МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS)  
13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА  
ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. НИКОЛАЯ ЕРШОВА, Д. 55В,  
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПОСЛЕДУЮЩЕГО УЧЕТА ИМУЩЕСТВА, ОПРЕДЕЛЕНИЯ  
СТОИМОСТИ АКТИВОВ, СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

## **ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА**

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи:

29.07.2015

Документы-основания: • Протокол заседания Совета Негосударственного пенсионного фонда "Волга-Капитал" от 17.11.2014 №90

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681, ОГРН: 1151600000980

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:050139:27

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса, общая площадь 325 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Николая Ершова

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июля 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/006/2015-3953/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

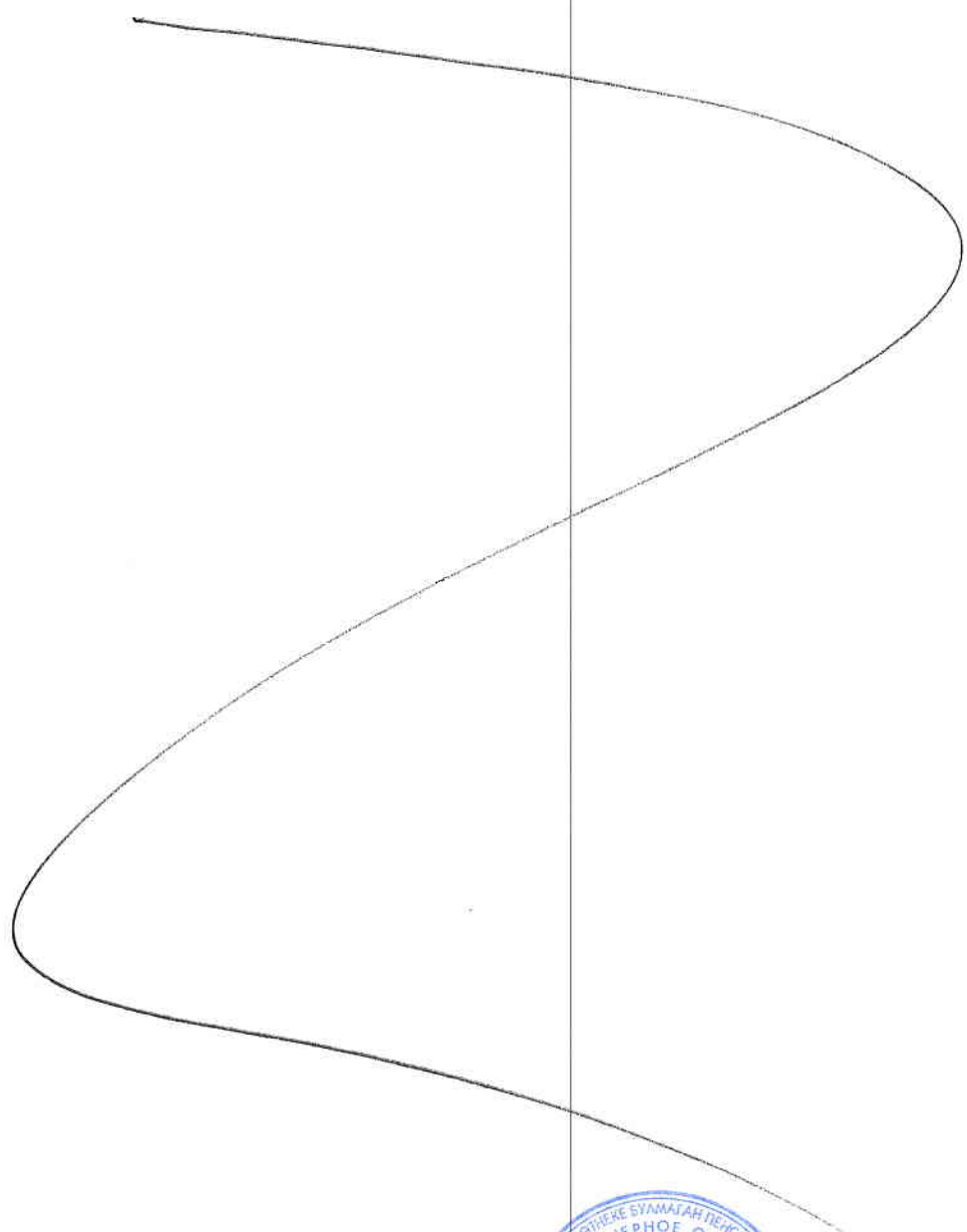
16-16/001-16/097/006/2015-3953/2

Лазарева Е. В.

АО «НПФ «Волга - Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.

20 г.



АО «НПФ «Волга - Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Генеральный директор

*Хисматуллина Н.Р.*

Серия АА № 526736

20 г.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 29.07.2015

Документы-основания: • Протокол заседания Совета Негосударственного пенсионного фонда "Волга-Капитал" от 17.11.2014 №90

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681, ОГРН: 1151600000980

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:050139:351

Объект права: Склад, 1 - этажный, общая площадь 104.10кв.м, инв.№ 5242, лит. Б, объект № 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Николая Ершова, д.55В

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июля 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/006/2015-3920/2

Государственный регистратор



Лазарева Е. В.

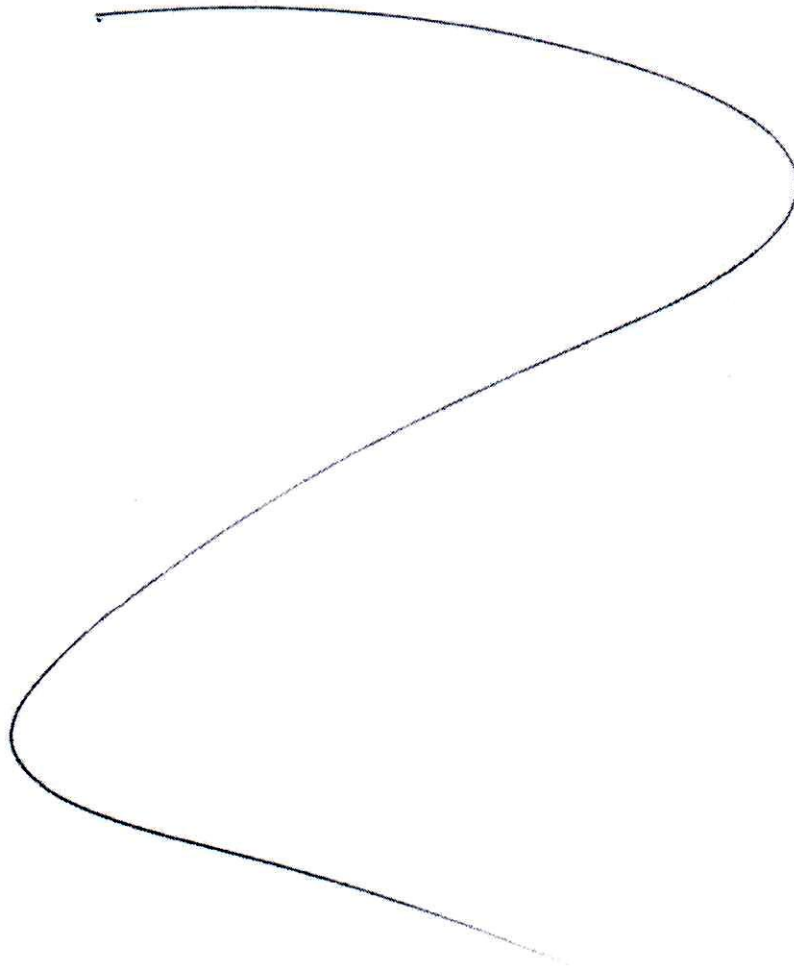
16-16/001-16/097/006/2015-3920/2



АО «НПФ «Волга - Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.

20 г.



Серия АА № 526735



АО «НПО «Волга - Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Генеральный директор  
*[Signature]*  
Хисматуллина Н.Р.  
« \_\_\_\_\_ » 20\_\_ г.



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

21.04.2012 № 1600/301/12-169797

В.1

1	Кадастровый номер	16:50:050139:27	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
<b>Общие сведения</b>						
4	Предельные номера:	—				
5	—	—				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Николая Ершова	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.08.2002				
8	Категория земель:	—				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.2	—	весь	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: Строительство складского корпуса	—				
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:	—				
11	Площадь: 325+/-6.31 кв. м	12 Кадастровая стоимость (руб.): 2705352	13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 8324.16	14 Система координат: СК кадастрового округа	—	
Сведения о правах:						
15	15.1 Правообладатель Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал"	15.2 Вид права Собственность		15.3 Особые отметки —		
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.					
17	—					
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
18	18.1 Номера образованных участков:	—				
	18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела:	—				
	18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	—				

Инженер 2 категории  
(наименование должности)



АО «НПО «Волга - Капитал»

**КОПИЯ ВЕРНА**

Генеральный директор  
Хисматуллина Д.Р.

С. В. Никифорова  
(инициалы, фамилия)

«Пятилетка»  
«Волга»

20 е.

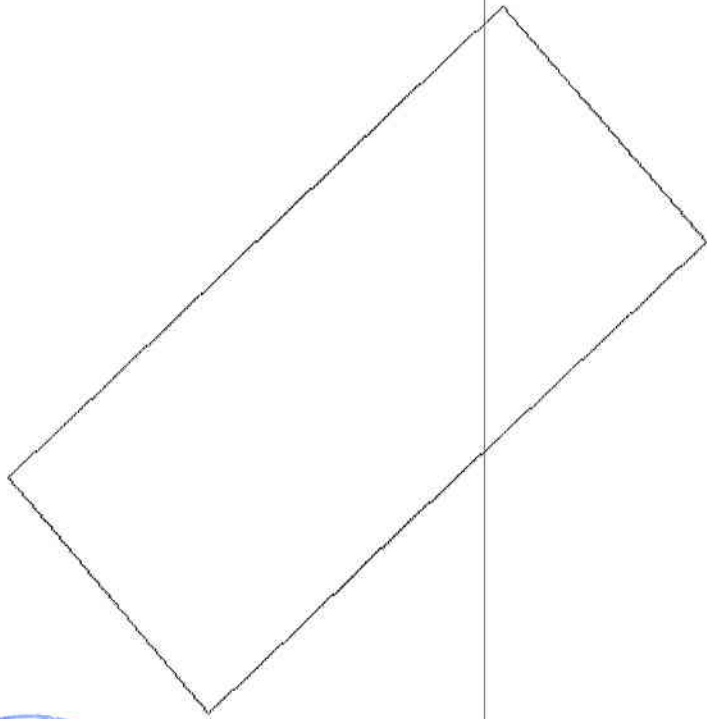
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

21.04.2012 № 1600/301/12-169797

1	2	3
Кадастровый номер 16:50:050139:27	Лист № 2	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка		

4	5
	Масштаб 1:300



*[Handwritten signature]*



Инженер 2 категории  
(наименование должности)

С. В. Никифорова  
(инициалы, фамилия)

Коды объектов: —



# Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"  
Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства  
Республики Татарстан

Оти по Советскому району

(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край Татарстан  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Казань  
Район города Советский

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

### на здание Материально-технического снабжения

(назначение нежилого строения)

Район города Советский  
Город Казань  
Улица (переулок), № дома Николая Ершова 55 В

Инвентарный номер	5242					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на

"03"

(Указывается дата обследования объекта учета)

АО «НПФ «Волга-Капитал»  
«Волга-Капитал» Генеральный директор  
Хисматуллина Н.Р.  
20 г.







## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Год постройки 1994 Число этажей 1 Сборник № 4

Группа капитальности I Вид внутренней отделки без отделки Таблица № 85

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный ленточный	хорошее	10	1	10	15	1,5		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	34	1	34	15	5,1		
	б) перегородки	кирпичные								
3	Перекрытия	чердачное	хорошее	16	1	16	10	1,6		
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	плоская совмещенная	хорошее	7	1	7	15	1,05		
5	Полы	бетонные	хорошее	8	1	8	15	1,2		
6	Проемы	оконные	хорошее	8	1	8	10	0,8		
		дверные							простые	
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка окраска	4	1	4	10	0,4		
		внутренняя								
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	хорошее	3	1	3	10	0,3		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электро-освещение								
		газоснабжение								
		панельные								
		электроплиты								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
		радио								
телефон										
вентиляция										
печное отопление										
9	Прочие работы		хорошее	10	1	10	1			
<b>Итого</b>				<b>100</b>	<b>X</b>	<b>100,0</b>	<b>X</b>	<b>13,0</b>		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:


  
 «Казния Верна»
   
 Генеральный директор
   
 Халимуллина Н.Р.



## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. эл-та с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуетажное								
		надподвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Отделочные работы	наружная								
		внутренняя								
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электро-освещение								
		газоснабжение								
		напольные электроплиты								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
		радио								
		телефон								
	вентиляция									
	печное отопление									
9	Прочие работы									
<b>Итого</b>										

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:



**ОАО «ИПФ «Волга - Капитал»**  
**КОШЕЛХ ВЕРНА**  
 гр. 9х10  
 Генеральный директор  
*Хисматуллина Н.Р.*

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.















# Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

По улице (перулке) **Николая Ершова 55 В**

Казани

расположенного в городе (поселке)

Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения

Дата записи и литеры по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.п.)	Назначение помещения (производственная, канцелярское, склад, кухня, коридор и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещение)	производственные		материально-технического снабжения		канцелярские		гаражное		лечебно-санитарных учреждений		торговые		культурно-просветительные учреждения		школьные		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно переустройства и переустройства	назначение помещений не установлено	
						основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)	основная	вспомогат. (подсобная)				основная
17.06.2008	1	1	склад		50,5			50,5															3,60				
Б		2	склад		41,8			41,8																	41,8		
		3	гараж		54,3							54,3															
		4	комната механика		10,6								10,6													10,6	
			<b>Итого по Лит Б</b>		<b>157,2</b>			<b>92,3</b>				<b>54,3</b>	<b>10,6</b>														



Составил, техник-инвентаризатор:  
" 17.06.2008 г.

Гараева АА

Руководитель группы: Филипова Н.В.  
" 2008 г.

«Волга» «Волга» «Волга» «Волга» «Волга»  
**КОПИЯ**  
Генеральный директор  
**ВЕРНА**

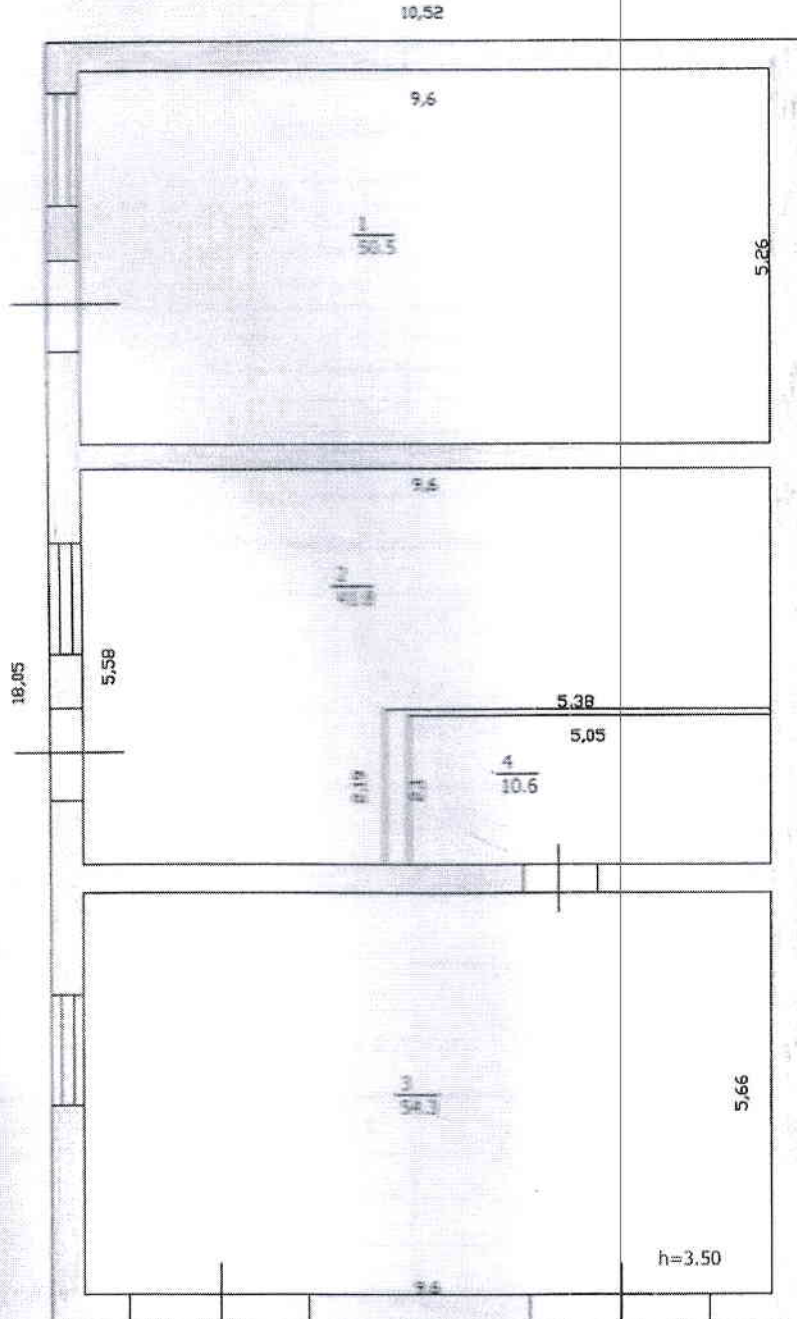
Хисматуллина Н.Р.

государственный  
учет

поэтажный план строения лит. Б  
 Гор. Казань р-н Советский  
 Поселок \_\_\_\_\_  
 ул. Николая Ершова  
 дом № 55 В кв. № \_\_\_\_\_

На введении или переоборудовании  
 \_\_\_\_\_  
 (лифт, веранда, балкон)  
 разрешение на проведение  
 дата 11.06.08 *г. Хисматуллин*

План 1 этажа



Лит Б  
 Н=3,70


РГУП БТИ Министерства строительства архитектуры и ЖКХ РТ Отдела технической инвентаризации по Советскому р-ну г. Казани			
Составил	Ф.И.О. Гареев А.А.	Подпись	Дата 2008
Проверил	Филипова Л.В.	<b>КОПИЯ ВЕРНА</b> <i>Хисматуллин</i> главный директор	
Контроль	_____		

*Хисматуллина Н.Р.*



### XI. Ограждения и сооружения (замошения) на участке


Литера	Назначение ограждения и сооружения	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высота									

### XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа на "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2008г. \_\_\_\_\_ руб.

«01 июля» \_\_\_\_\_ 2008 г.

М.П.  Исметд Медянцева В И  
подпись фамилия

Работу проверил: Филипова Н.В. \_\_\_\_\_ 2008 2008 г.  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_ дата

Работу выполнил: Гараева А. А. \_\_\_\_\_ 17 июн 2008 г.  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_ дата

Работу копировал: \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_  
подпись Ф.И.О. дата

### XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " _____ 200_ г.	" " _____ 200_ г.	" " _____ 200_ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

 АО «ИПО «Волга - Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
«Волга» Генеральный директор  
Хисматуллина Н.Р.  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5 к ОТЧЕТУ №ОАБ-СК-1217/19 ОТ 09.04.2019 г.

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С  
МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS)  
13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" НЕДВИЖИМОГО  
ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА  
ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. НИКОЛАЯ ЕРШОВА, Д. 55В,  
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПОСЛЕДУЮЩЕГО УЧЕТА ИМУЩЕСТВА, ОПРЕДЕЛЕНИЯ  
СТОИМОСТИ АКТИВОВ, СОСТАВЛЕНИЯ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

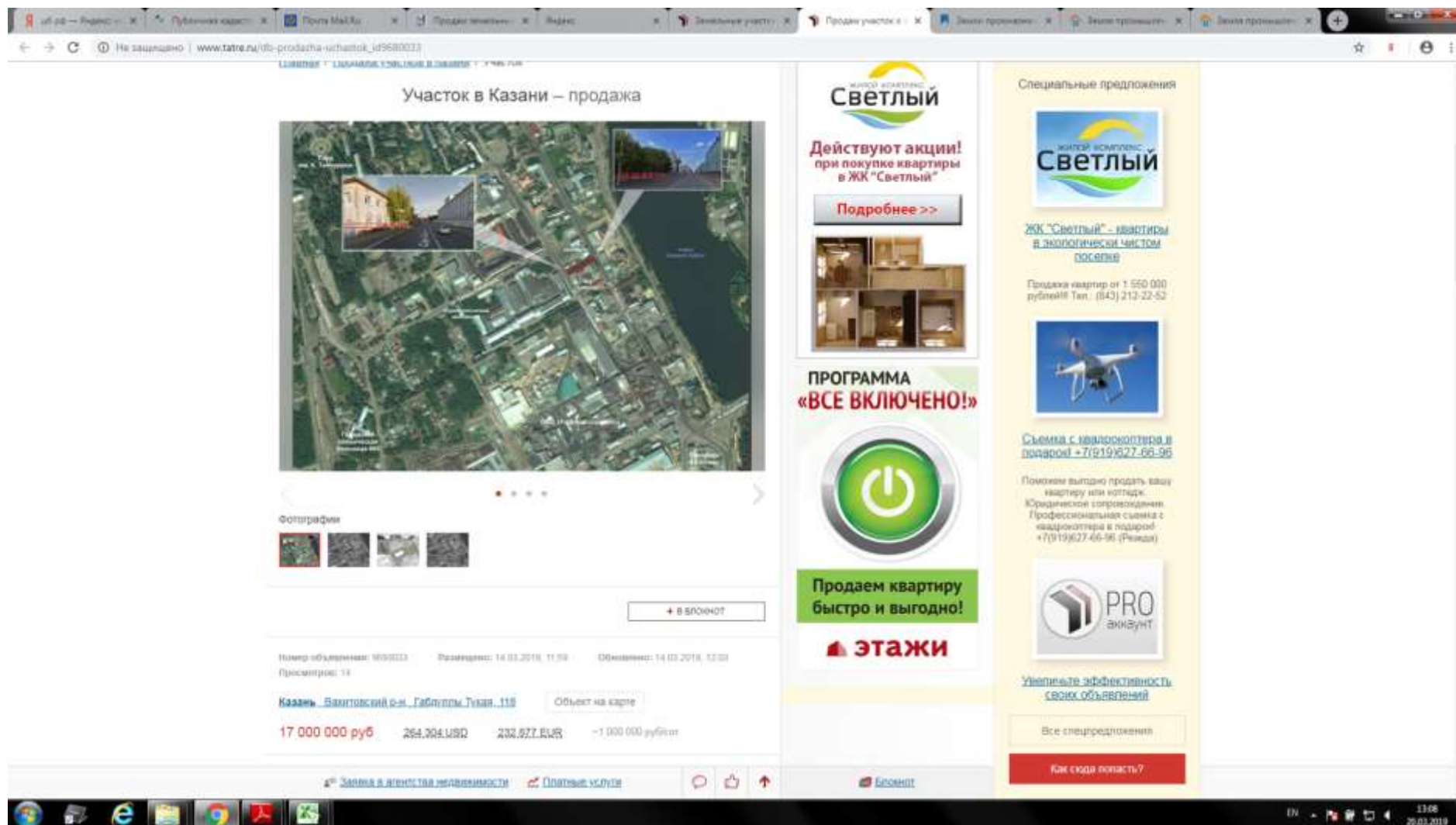
## **ДАнные ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ**

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



**Участок в Казани – продажа**

Аэрофотоснимок участка с маркерами и вставками фотографий.

Фотографии: [миниатюры]

[+ в избранное](#)

Номер объявления: 1030033 | Размещено: 14.03.2019, 11:59 | Обновлено: 14.03.2019, 12:01  
Просмотров: 14

**Казань, Вахитовский р-н, Габдуллин, Тукая, 119** [Объект на карте](#)

**17 000 000 руб**    264,304 USD    232,627 EUR    -1 000 000 рублей

---

**Светлый**  
Мироз Комплекс

**Действуют акции!**  
при покупке квартиры  
в ЖК "Светлый"

[Подробнее >>](#)

**ПРОГРАММА  
«ВСЕ ВКЛЮЧЕНО!»**

**Продаем квартиру  
быстро и выгодно!**

**этажи**

---

**Специальные предложения**

**Светлый**  
ЖК "Светлый" - квартиры  
в экологически чистом  
поселке

Продажа квартир от 1 550 000  
рублей! Тел.: (843) 213-22-52

**Съемка с дрона**  
Съемка с видеосъемки в подарок + 7(919)627-66-96

Поможем выгодно продать вашу  
квартиру или коттедж.  
Юридическое сопровождение.  
Профессиональная съемка с  
кадровиком в подарок +  
7(919)627-66-96 (Резид)

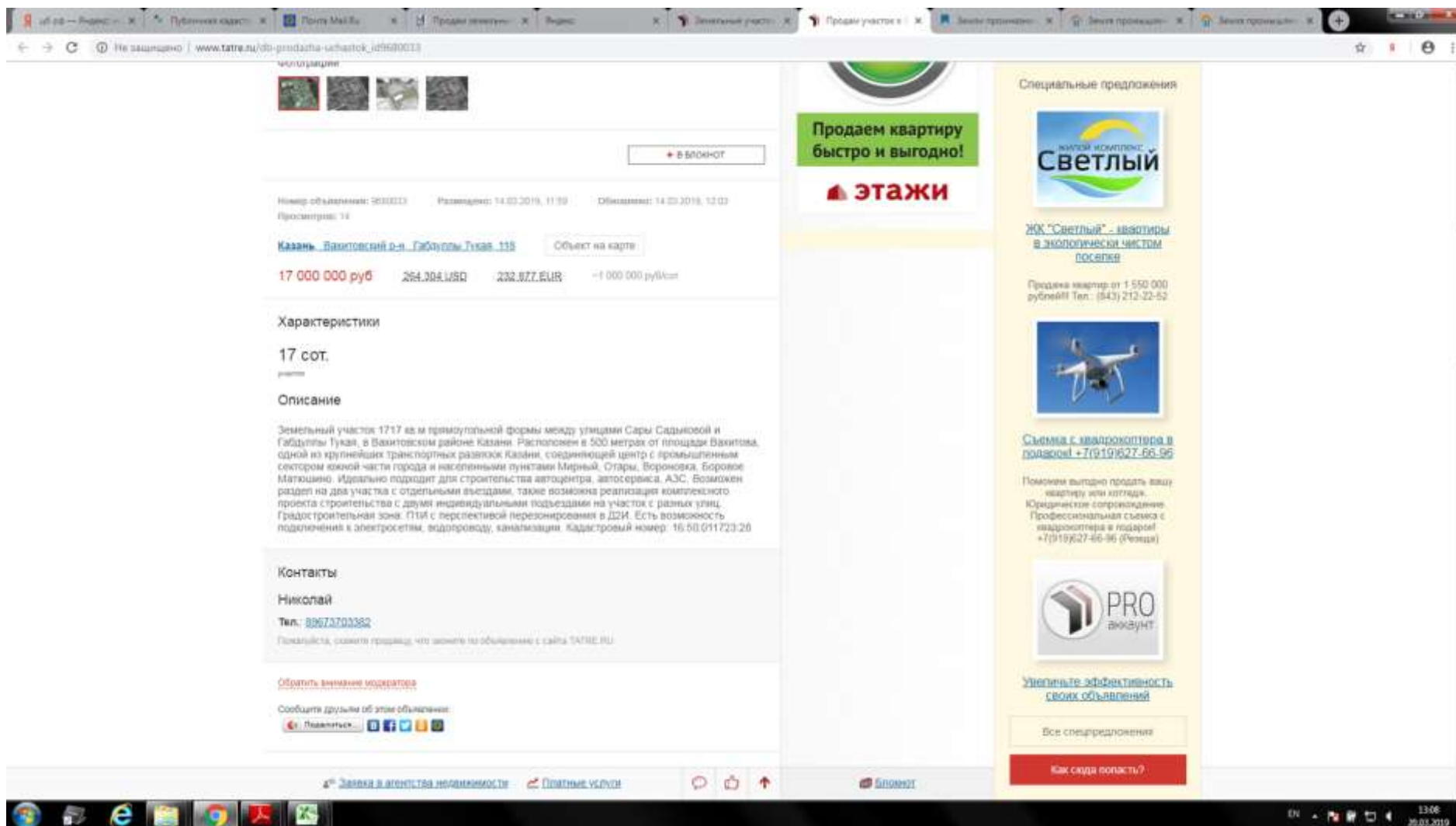
**PRO**  
аккаунт

[Увеличить эффективность  
своего объявления](#)

[Все спецпредложения](#)

[Как сюда попасть?](#)





www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok\_id9680033

чл.о.ц.з.п.и.е.

17 000 000 руб 264.304 USD 232.822 EUR ~1 000 000 руб/кв

Характеристики

17 сот.

Описание

Земельный участок 1717 кв м прямоугольной формы между улицами Сары Садыковой и Гадыллы Тукаев, в Вахитовском районе Казани. Расположен в 500 метрах от площади Вахитова, одной из крупнейших транспортных развязок Казани, соединяющей центр с промышленным сектором южной части города и населенными пунктами Мирный, Отары, Воронцовка, Борное Матюшино. Идеально подходит для строительства автоцентра, автосервиса, АЗС. Возможен раздел на два участка с отдельными въездами, также возможна реализация комплексного проекта строительства с двумя индивидуальными подъездами на участок с разных улиц. Градостроительная зона: ПИУ с перспективой переклассификации в ДНП. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Кадастровый номер: 16:50:011723:26

Контакты

Николай

Тел.: 89673703382

Пожалуйста, свяжитесь продавцу, что занесено по объявлению с сайта TATRE.RU

Обратить внимание покупателей

Сообщите друзьям об этом объявлении:

Поделиться

Заявка в агентства недвижимости

Прочие услуги

Этажи

Специальные предложения

ЖК "Светлый" - квартиры в экологически чистом поселке

Продать квартиру от 1 550 000 рублей!!! Тел.: (843) 212-22-52

Съемка с квадрокоптера в подарок! +7(919)627-66-96

Поможем выгодно продать вашу квартиру или коттедж. Юридическое сопровождение. Профессиональная съемка с квадрокоптера в подарок! +7(919)627-66-96 (Резерв)

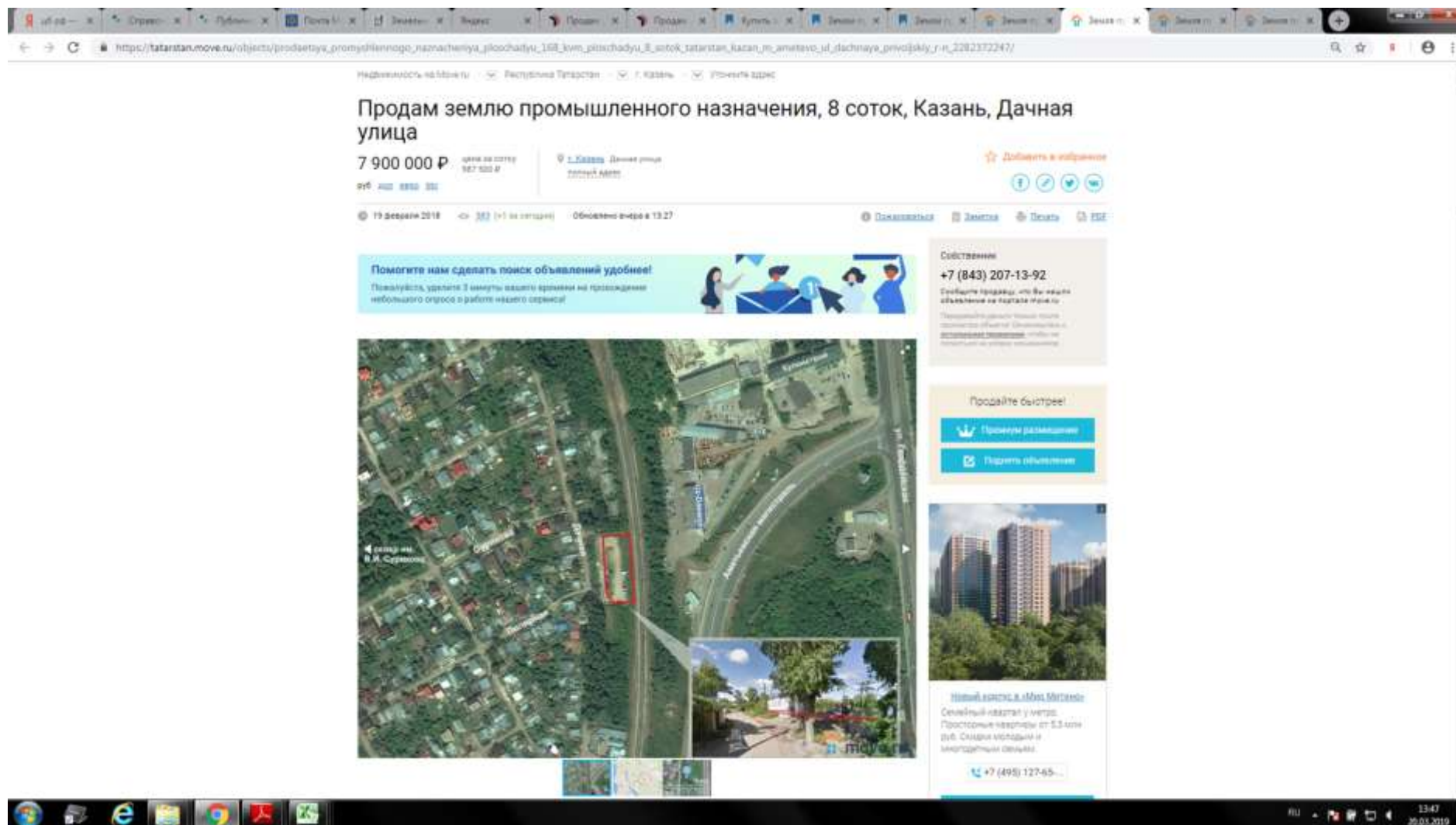
PRO аккаунт

Увеличьте эффективность своих объявлений

Все спецпредложения

Как сюда попасть?

Источник: [http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok\\_id9680033](http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id9680033)



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetuya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploshchadyu\\_168\\_kv\\_m\\_ploshchadyu\\_8\\_sotok\\_tatarstan\\_kazan\\_re\\_ameritavo\\_id\\_dachnaya\\_privoljskiy\\_r\\_n\\_2282372247/](https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetuya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_168_kv_m_ploshchadyu_8_sotok_tatarstan_kazan_re_ameritavo_id_dachnaya_privoljskiy_r_n_2282372247/).

**Продам землю промышленного назначения, 8 соток, Казань, Дачная улица**

**7 900 000 ₽** цена за сотку 987 500 ₽

**г. Казань** Дачная улица

19 декабря 2018 383 (+1 из опций) Обновлено вчера в 13:27

**Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!**  
Пожалуйста, уделите 3 минуты вашей времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!

**Собственник**  
**+7 (843) 207-13-92**  
Специально для вас мы вывели объявление на первом месте!

**Продайте быстрее!**

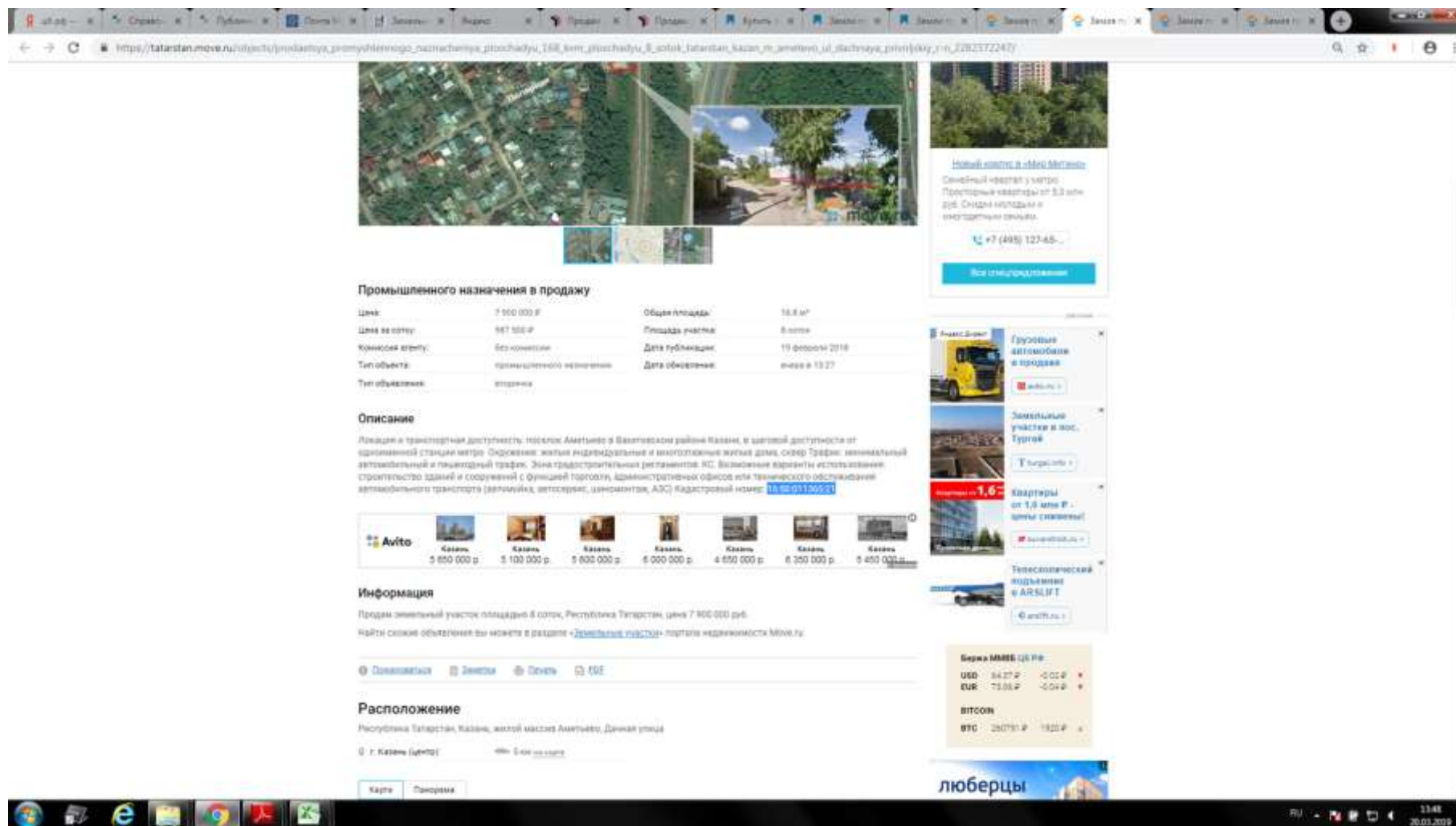
[Принять решение](#)

[Подать объявление](#)

**Новый проект в микрорайоне**  
Современный квартал у метро. Просторные квартиры от 3,5 млн руб. Сильно молодым и многодетным семьям.

**13:47**  
20.01.2019





The screenshot shows a real estate listing on the website [https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploshchadyu\\_168\\_kv\\_m\\_ploshchadyu\\_8\\_sotok\\_tatarstan\\_kazan\\_m\\_ametevo\\_ul\\_dachnaya\\_privoljskiy\\_r-n\\_2282372247/](https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_168_kv_m_ploshchadyu_8_sotok_tatarstan_kazan_m_ametevo_ul_dachnaya_privoljskiy_r-n_2282372247/). The listing features a satellite map, a street view image, and a table of key details.

Промышленного назначения в продажу	
Цена:	7 800 000 ₽
Цена за сотку:	187 500 ₽
Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	промышленное назначение
Тип объявления:	вторичка
Общая площадь:	16,8 м²
Площадь участка:	8 сотки
Дата публикации:	19 февраля 2019
Дата обновления:	вчера в 13:27

**Описание**  
 Location and transport accessibility: suburb Ametevoye in Vakhitovskiy district Kazan, in close proximity to railroad station metro Okunevskaya, residential individualized and individualized wooden houses, center Traffic: minimal traffic, low-speed traffic. Zone: residential, retail, administrative. Pros: various options: use for construction of buildings and structures with functional purposes, administrative offices or technical equipment, automobile transport (vehicles, cars, vans, SUVs). Cadastral number: [16:08/033/003/04](#)

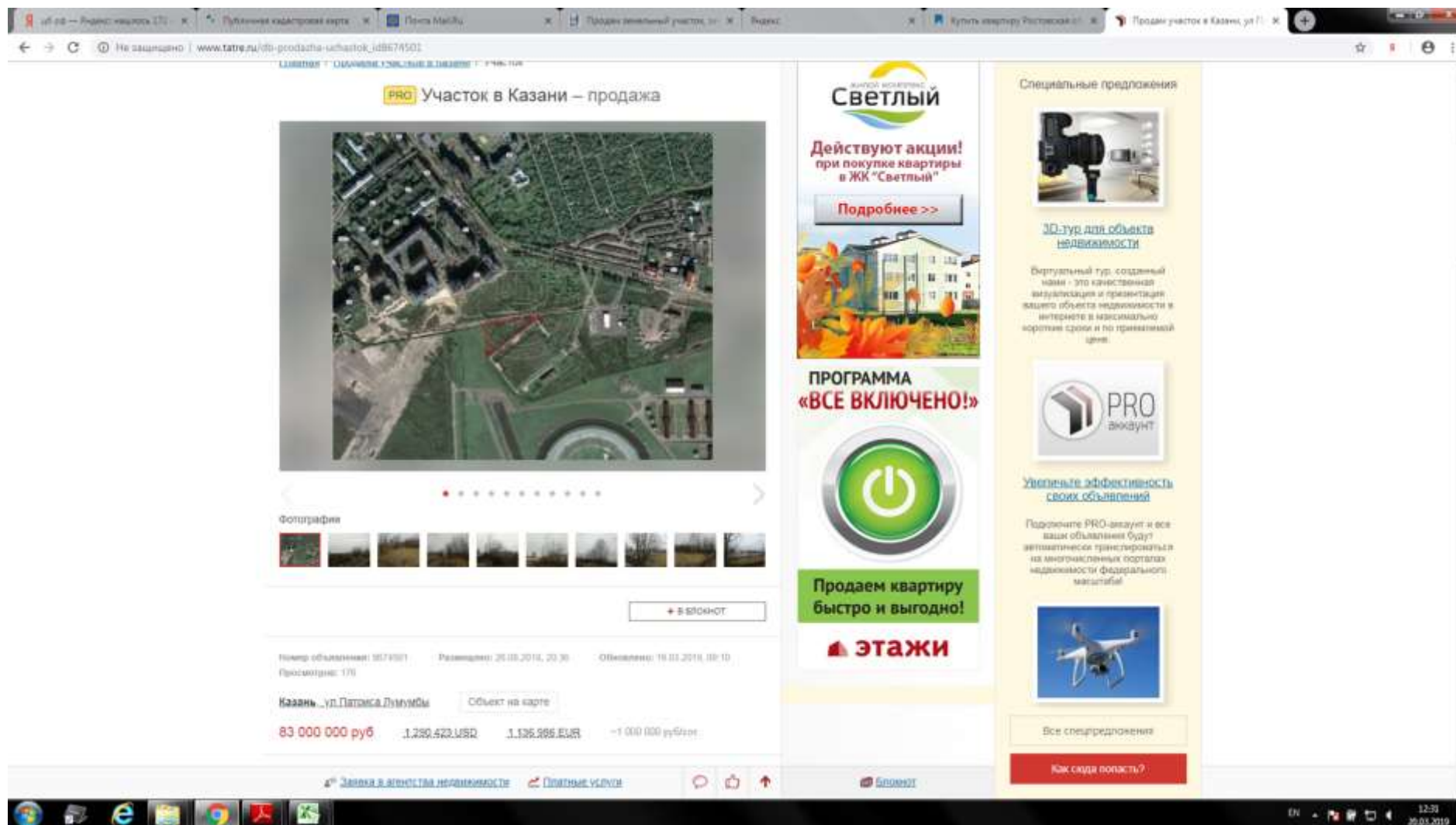
**Информация**  
 Продам земельный участок площадью 8 соток, Республика Татарстан, цена 7 800 000 руб.  
 Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru

**Расположение**  
 Республика Татарстан, Казань, жилой массив Аметьево, Дачная улица  
 0 г. Казань (центр) 4 км от центра

Additional elements on the page include a sidebar with various real estate offers (e.g., "Новый коттедж в микрорайоне...", "Грузовые автомобили в продаже..."), a currency converter for RUB, USD, EUR, and BTC, and a "люберцы" advertisement at the bottom.

Источник:

[https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploshchadyu\\_168\\_kv\\_m\\_ploshchadyu\\_8\\_sotok\\_tatarstan\\_kazan\\_m\\_ametevo\\_ul\\_dachnaya\\_privoljskiy\\_r-n\\_2282372247/](https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_168_kv_m_ploshchadyu_8_sotok_tatarstan_kazan_m_ametevo_ul_dachnaya_privoljskiy_r-n_2282372247/)



**PRO** Участок в Казани – продажа

Аэриальный вид участка с застройкой и зелеными зонами.

Фотография

Число объявлений: 1577001    Размещено: 26.08.2018, 23:30    Обновлено: 18.03.2019, 09:10  
Просмотров: 170

Казань, ул. Патриса Лумумбы    Объект на карте

83 000 000 руб    1,280,473 USD    1,126,986 EUR    -1 000 000 руб/мес

**Светлый**  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
Действуют акции!  
при покупке квартиры  
в ЖК "Светлый"  
Подробнее >>

**ПРОГРАММА  
«ВСЕ ВКЛЮЧЕНО!»**

Продаем квартиру  
быстро и выгодно!  
**этажи**

Специальные предложения

3D-тур для объекта недвижимости  
Виртуальный тур созданный нами - это качественная визуализация и презентация вашего объекта недвижимости в интернете в максимально короткие сроки и по привлекательной цене.

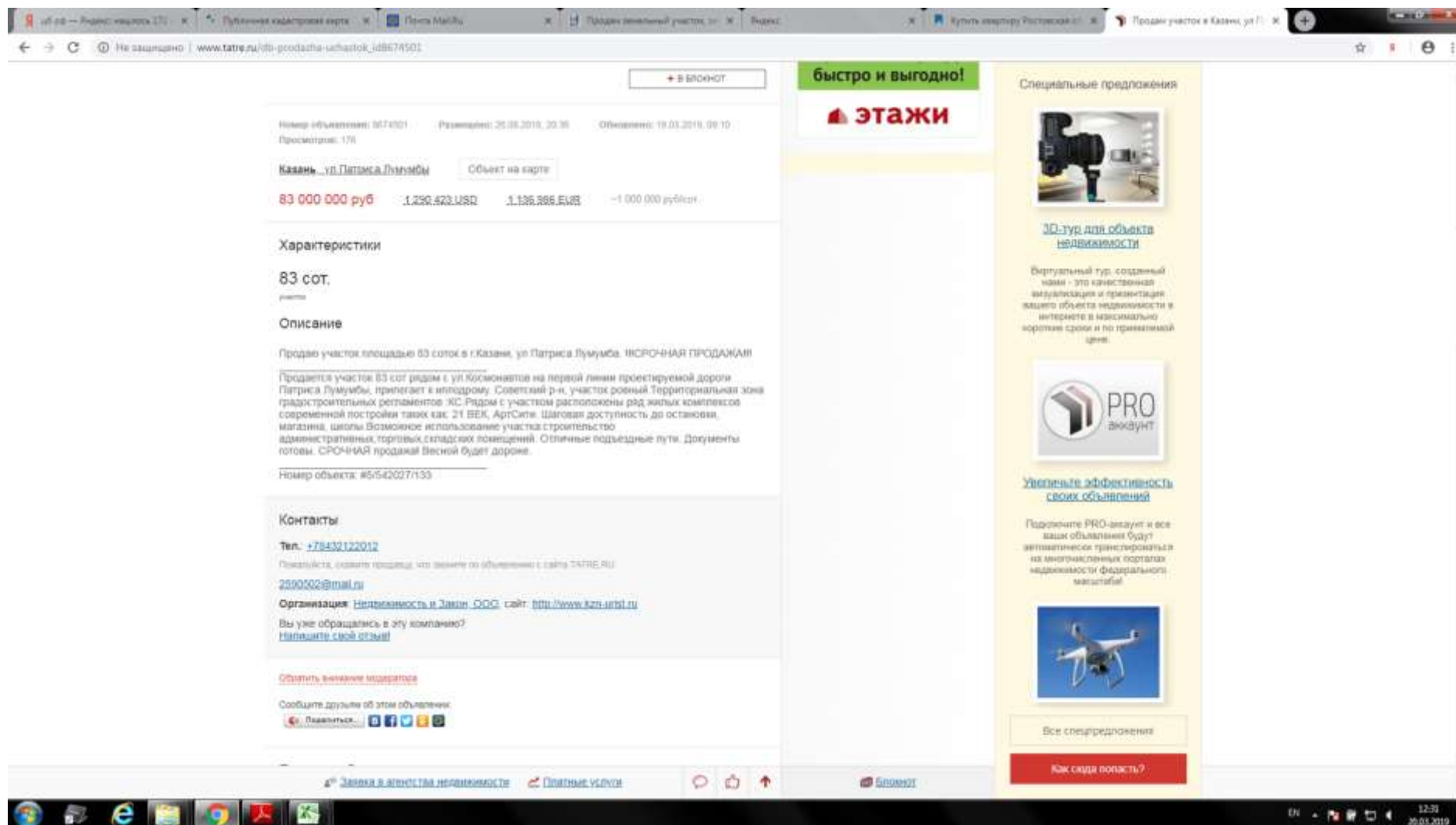
**PRO**  
аккаунт

Увеличьте эффективность своих объявлений  
Подключите PRO-аккаунт и все ваши объявления будут автоматически транслироваться на многоязычных порталах недвижимости федерального масштаба!

Все спецпредложения  
Как сюда попасть?

Заявка в агентство недвижимости    Платные услуги    Блоггер

12:39 26.03.2019



[+ в блогнот](#)

Номер объявления: 8674501    Размещено: 26.08.2018, 20:36    Обновлено: 19.03.2019, 09:10  
 Просмотров: 176

**Казань** · ул. Патриса Лумумба    [Объект на карте](#)

**83 000 000 руб**    1.250.423 USD    1.136.366 EUR    -1 000 000 руб/сот.

**Характеристики**  
 83 сот.

**Описание**  
 Продаю участок площадью 83 соток в г.Казань, ул Патриса Лумумба. **СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!**  
 Продаётся участок 83 сот рядом с ул.Космонавтов на первой линии проектируемой дороге Патриса Лумумба, прилегает к м/платному Советский р-н, участок ровный Территориальная зона градостроительных регламентов :КС Рядом с участком расположены ряд жилых комплексов современной постройки таких как 21 ВЕК, АртСити. Шаговая доступность до остановки, магазина, школы. Возможно использование участка: строительство административных, торговых, складских помещений. Отличные подъездные пути. Документы готовы. **СРОЧНАЯ** продажа Весной будет дороже.


Номер объекта: #5542027/133


**Контакты**  
 Тел. [+78432122012](tel:+78432122012)  
 Поездка, советы продавца, что важно об объявлении сайта TATRE.RU  
[2590502@mail.ru](mailto:2590502@mail.ru)  
 Организация: Недвижимость и Закон ООО сайт: <http://www.kzn-nzst.ru>  
 Вы уже обращались в эту компанию?  
[Написать свой отзыв](#)


[Собрать внимание модератора](#)

Сообщите друзьям об этом объявлении:  
[ВКонтакте](#) [Facebook](#) [Twitter](#) [Telegram](#)

**быстро и выгодно!**  
**ЭТАЖИ**

**Специальные предложения**  
  
**3D-тур для объекта недвижимости**  
 Виртуальный тур, созданный нами - это качественная визуализация и презентация вашего объекта недвижимости в интернете в максимально короткие сроки и по привлекательной цене.

  
**Увеличьте эффективность своих объявлений**  
 Подключите PRO-аккаунт и все ваши объявления будут автоматически транслироваться на многоязычных порталах недвижимости федерального масштаба!

  
 Все спецпредложения  
[Как сюда попасть?](#)

[Заявка в агентство недвижимости](#)    [Платные услуги](#)    [Блогнот](#)

12:39 26.03.2019


Новая вкладка | Земли промназначения, 18 сот. | <https://www.domofond.ru/object/kazan-258211759>

**18 000 000 ₽**  
В ипотеку за 155 103 ₽/б.мес.

**Земли промназначения, 18 соток**  
Казань, Республика Татарстан, улица Космонавтов, 67,  
Советский, Казань, Татарстан  
Горы 4.2 км


В избранное  
Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу



3 из 5

Агентство недвижимости "Ключ"



КЛЮЧ

Размещает объявления: 3 года 11 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1364  
Открыть другие объекты в аренду: 56  
Всего за 3 месяца: 1420

+79053733777


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 | Показать номер

**Земли промназначения, 18 соток**

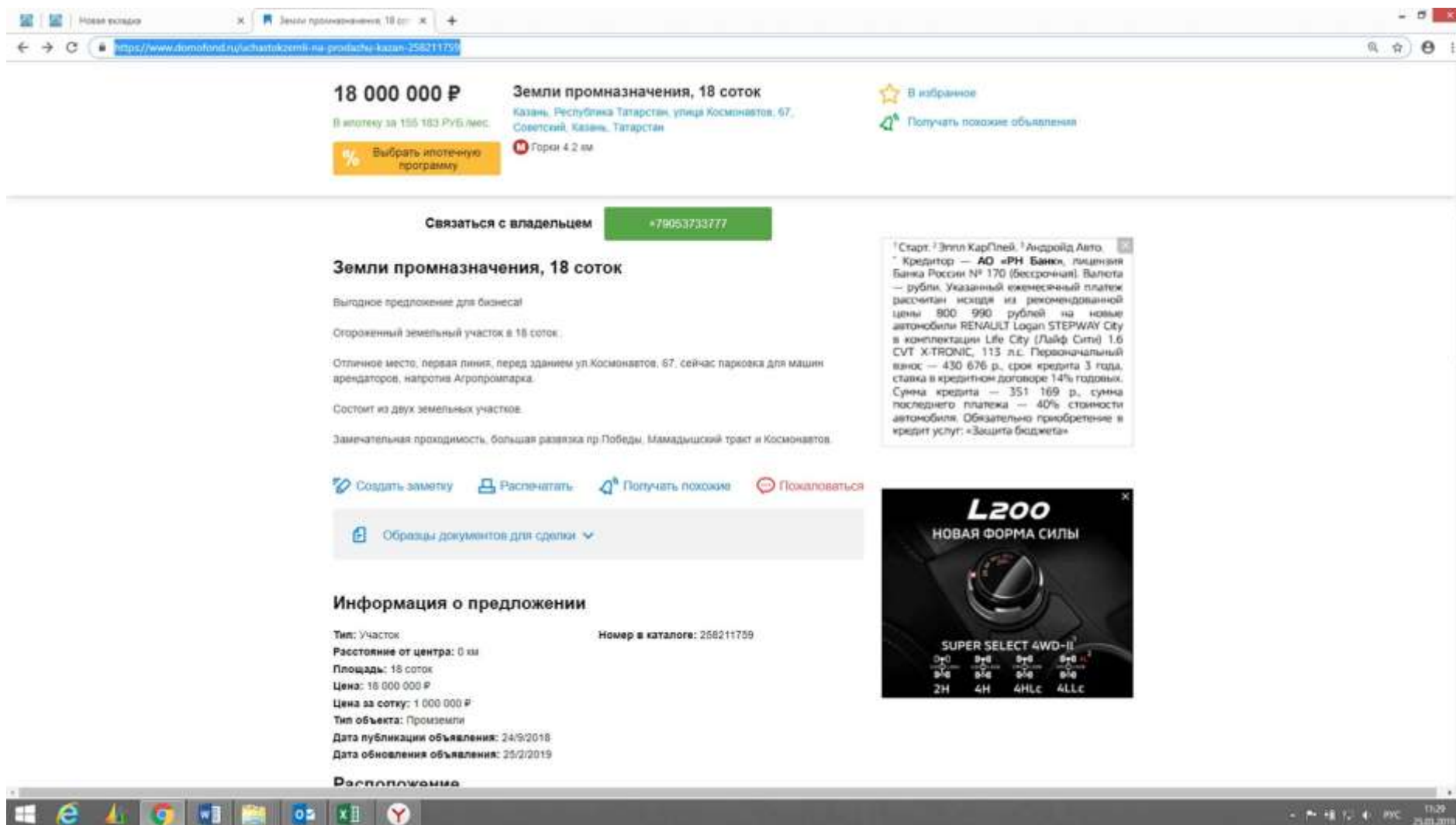


L200  
НОВАЯ ФОРМА СИЛЫ

Оформление сайта | [Помощь](#) | [Настройка уведомлений](#) | [Языки](#)

11:29 25.03.2019





**18 000 000 ₽**  
В ипотеку за 155 183 Руб/мес

**Земли промназначения, 18 соток**  
Казань, Республика Татарстан, улица Космонавтов, 67, Советский, Казань, Татарстан  
Горы 4.2 км

В избранное  
Получать похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем +79053733777

**Земли промназначения, 18 соток**

Выгодное предложение для бизнеса!

Огороженный земельный участок в 18 соток.

Отличное место, первая линия, перед зданием ул.Космонавтов, 67, сейчас парковка для машин арендаторов, напротив Агропромпарка.

Состоит из двух земельных участков.

Замечательная проходимость, большая развязка пр.Победы, Мамадьшишский тракт и Космонавтов.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Участок Номер в каталоге: 258211759

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 18 соток

Цена: 18 000 000 ₽

Цена за сотку: 1 000 000 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 24/9/2018

Дата обновления объявления: 25/2/2019

**Расположение**

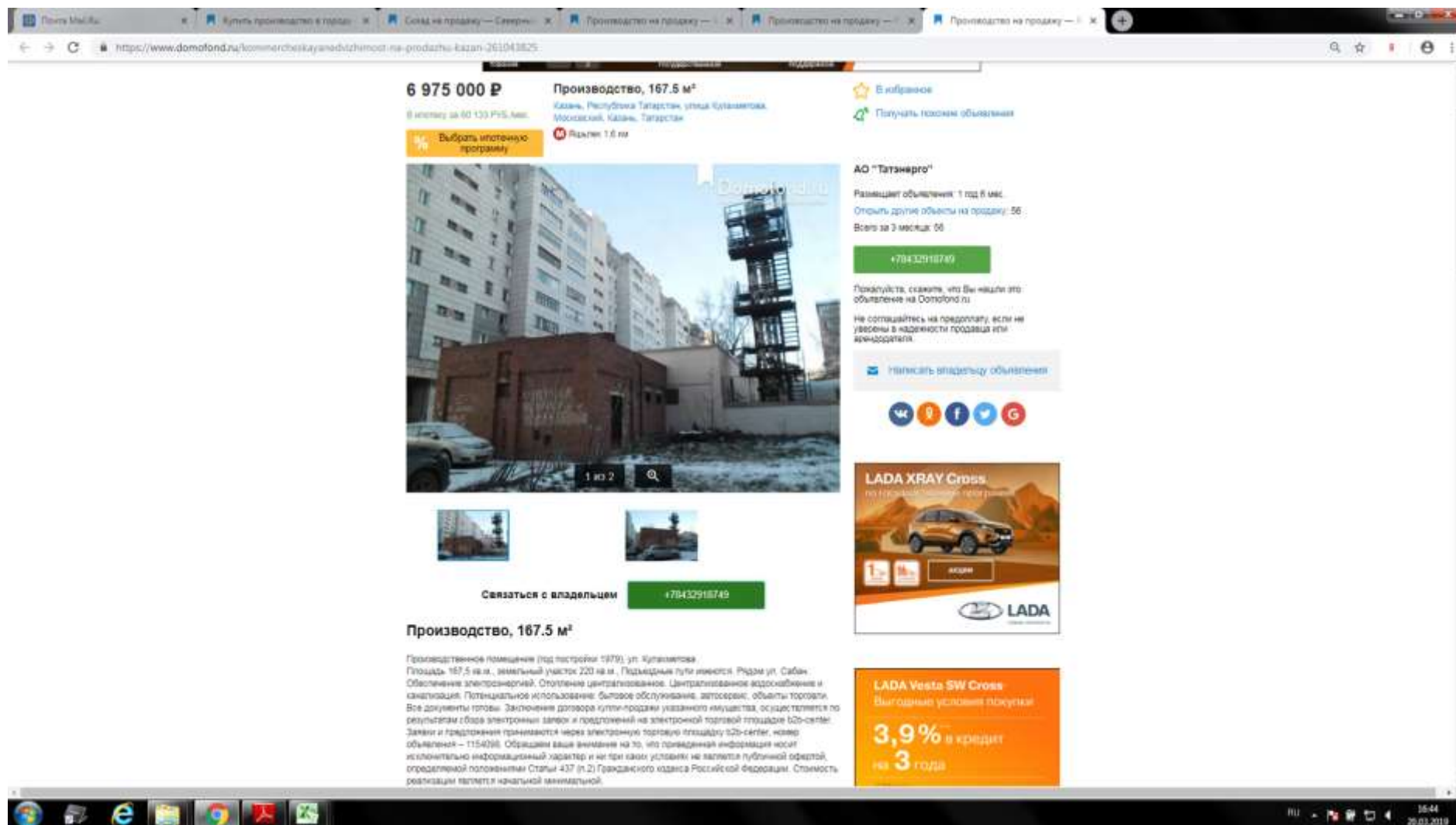
Старт. Энгел КарГЛей. Android Авто.  
Кредитор — АО «РН Банк», лицензия Банка России № 170 (Бессрочная). Валюта — рубль. Указанный ежемесячный платеж рассчитан исходя из рекомендованной цены 900 990 рублей на новую автомобиль RENAULT Logan STEPWAY City в комплектации Life City (Лайф Сити) 1.6 CVT X-TRONIC, 115 л.с. Первоначальный взнос — 430 676 р., срок кредита 3 года, ставка в кредитном договоре 14% годовых. Сумма кредита — 351 169 р., сумма последнего платежа — 40% стоимости автомобиля. Обязательно приобретение в кредит услуг: «Защита бюджета»

**L200**  
НОВАЯ ФОРМА СИЛЫ

SUPER SELECT 4WD-II

2H	4H	4HLC	4LLC
----	----	------	------





**6 975 000 Р** Производство, 167.5 м²

В ипотеку за 60 130 Р/С.мес.

Казань, Республика Татарстан, улица Куламанова, Московский, Казань, Татарстан

Выбрать ипотечную программу

Разметить

Получить похожие объявления

АО "Татанерго"

Размещает объявления: 1 год 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 56

Всего за 3 месяца: 66

+79432918749

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на **Соло fond. ru**

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

Написать владельцу объявления

WhatsApp Instagram Facebook Twitter Google Plus

1 из 2

Связаться с владельцем +79432918749

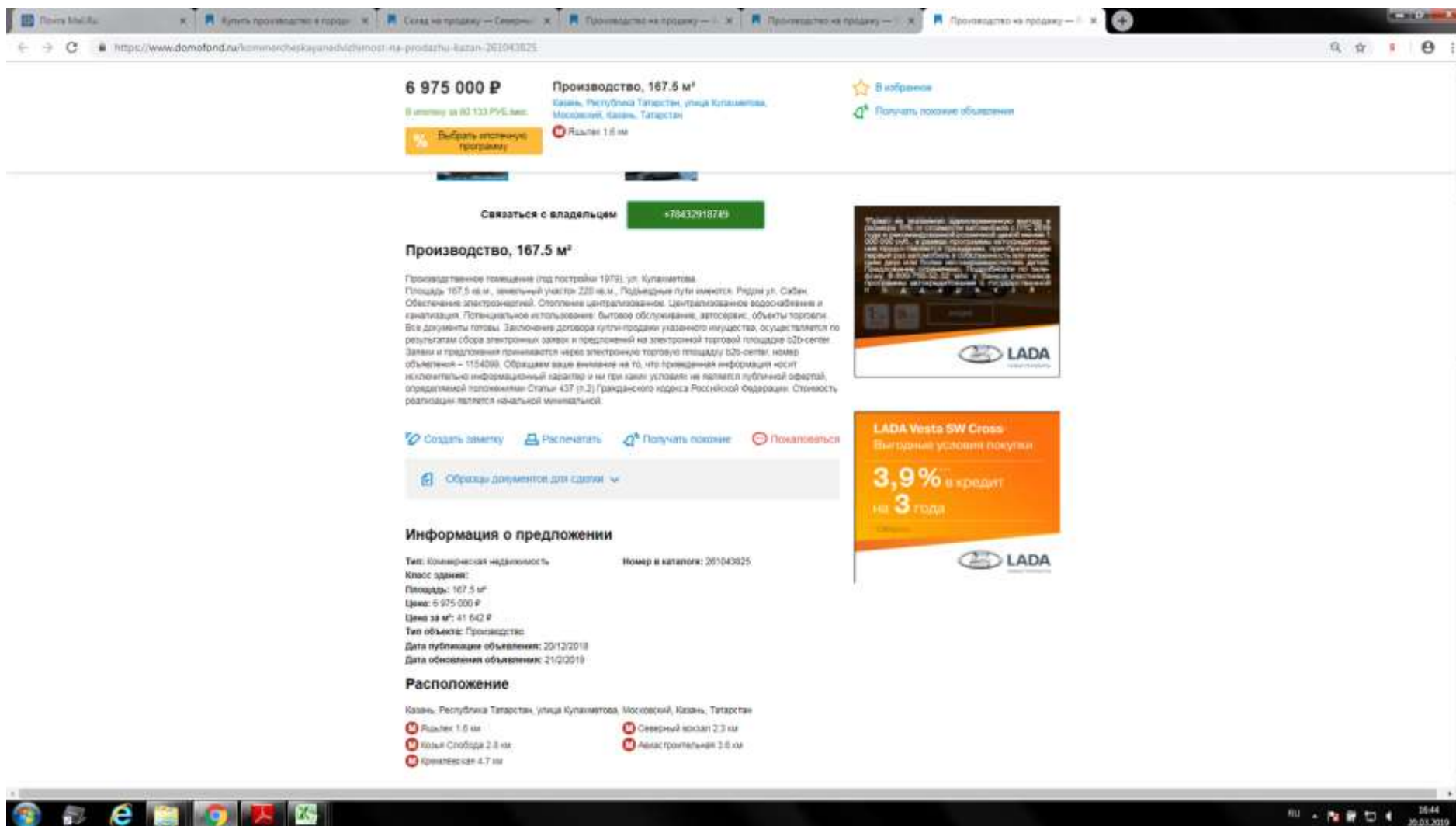
**Производство, 167.5 м²**

Производственные помещения (под застройку 1979), ул. Куламанова. Площадь 167,5 кв.м., земельный участок 200 кв.м., Подмывные пути имеются. Рядом ул. Сабан. Обеспечение электроэнергией. Отопление централизованное. Централизованное водоснабжение и канализация. Потенциальное использование: бытовое обслуживание, автосервис, объекты торговли. Все документы готовы. Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам с/базы электронной торговки и подписанием на электронной торговой площадке СЭЗ-Сити. Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку СЭЗ-Сити, номер объявления – 1154098. Обращаем ваше внимание на то, что опубликованная информация носит исключительно информационный характер и не при каких условиях не является публичной офертой, определенной положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации валюты и минимальной.

**LADA XRAY Cross**  
на кредитных условиях от 3,9%

**LADA Vesta SW Cross**  
Выгодные условия покупки

**3,9%** в кредит  
на **3** года



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website domofond.ru. The URL in the address bar is https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043825. The main content area features a large price tag of 6 975 000 Р and a production area of 167.5 m². A green button labeled 'Связаться с владельцем' with the phone number +7(8432)18749 is visible. Below this, there is a detailed description of the property, including its location at Kupalnikova Street in Kazan, and its specifications. To the right, there are two LADA advertisements: one for a car with a 3.9% credit rate and another for a car with a 3-year warranty. The bottom of the page shows a taskbar with various application icons and a system tray with the date 26.03.2019 and time 16:44.

**6 975 000 Р**  
В ипотеку за 80 133 Р/кв.мес.

**Производство, 167.5 м²**  
Казань, Республика Татарстан, улица Купалникова, Московский, Казань, Татарстан  
Площадь 1.6 км

**В избранное**  
Получить похожие объявления

**Связаться с владельцем** +7(8432)18749

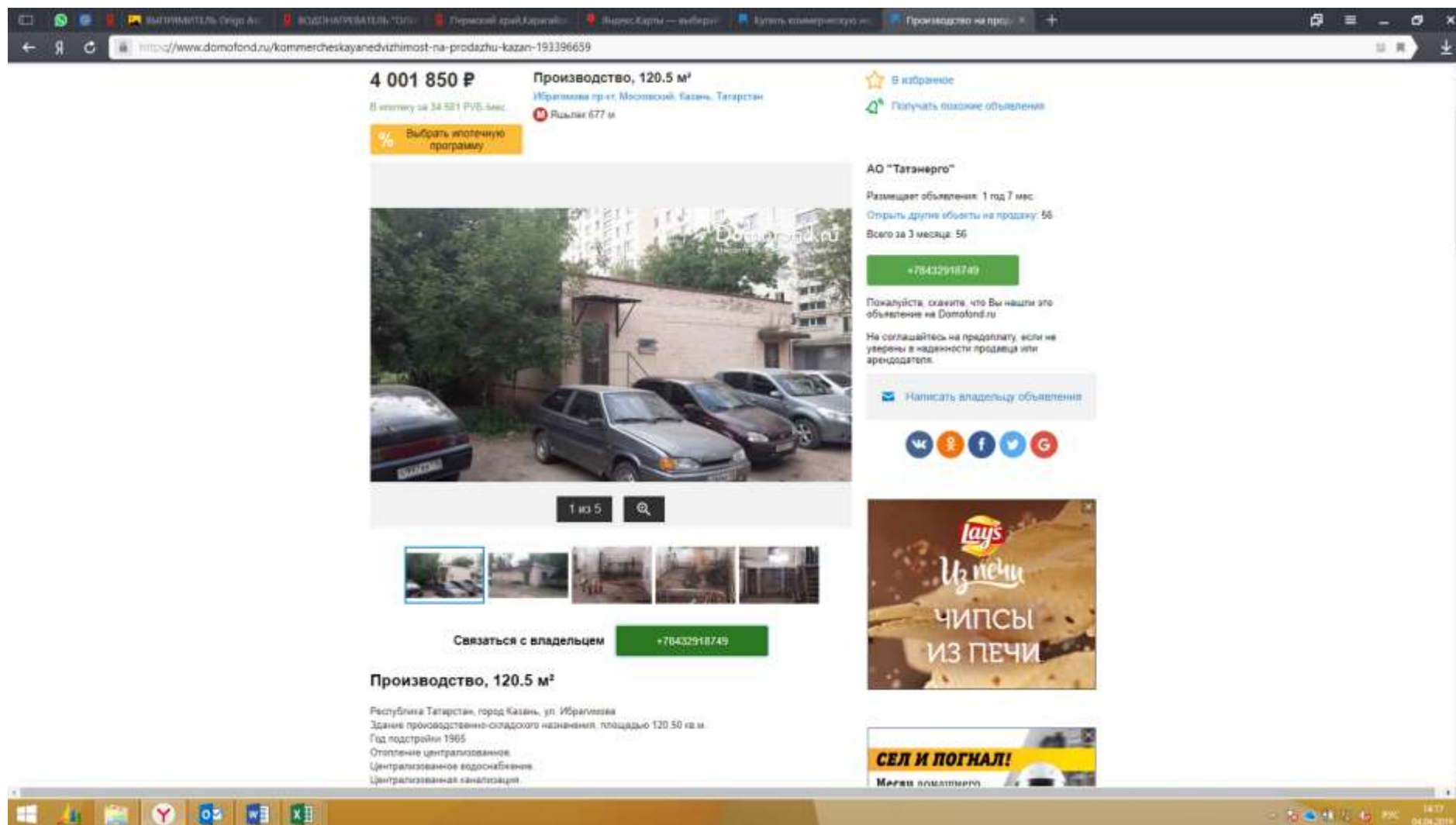
**Производство, 167.5 м²**  
Производственное помещение (под постройку 1979), ул. Купалникова. Площадь 167.5 кв.м., земельный участок 220 кв.м., Подземные пути имеются. Рядом ул. Саган. Обеспечение электроэнергией. Столпение централизованное. Централизованное водоснабжение и канализация. Потенциальное использование: бытовое обслуживание, автосервис, объекты торговли. Все документы готовы. Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке 020-септес. Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку 020-септес, номер объявления – 115409. Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определенной положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показать все  
Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Класс здания:  
Площадь: 167.5 м²  
Цена: 6 975 000 Р  
Цена за м²: 41 642 Р  
Тип объекта: Производство  
Дата публикации объявления: 20/12/2018  
Дата обновления объявления: 21/02/2019

**Расположение**  
Казань, Республика Татарстан, улица Купалникова, Московский, Казань, Татарстан  
Рядом 1.6 км  
Северный вокзал 2.3 км  
Колья Слобода 2.8 км  
Авиагрозильная 3.6 км  
Кремлевская 4.7 км

**LADA Vesta SW Cross**  
Выгодные условия покупки  
3,9% в кредит  
на 3 года



**4 001 850 Р** Производство, 120.5 м<sup>2</sup>  
 В ипотеку от 34 521 Р/в.мес.  
 Ибрагимова пр-кт, Московский, Казань, Татарстан  
 Район: 677 м

Выбрать ипотечную программу

В избранное  
 Получить похожие объявления

АО "Татэнерго"  
 Размещает объявления: 1 год 7 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 56  
 Всего за 3 месяца: 56

+78432918749

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

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

Написать владельцу объявления

VK O F T G

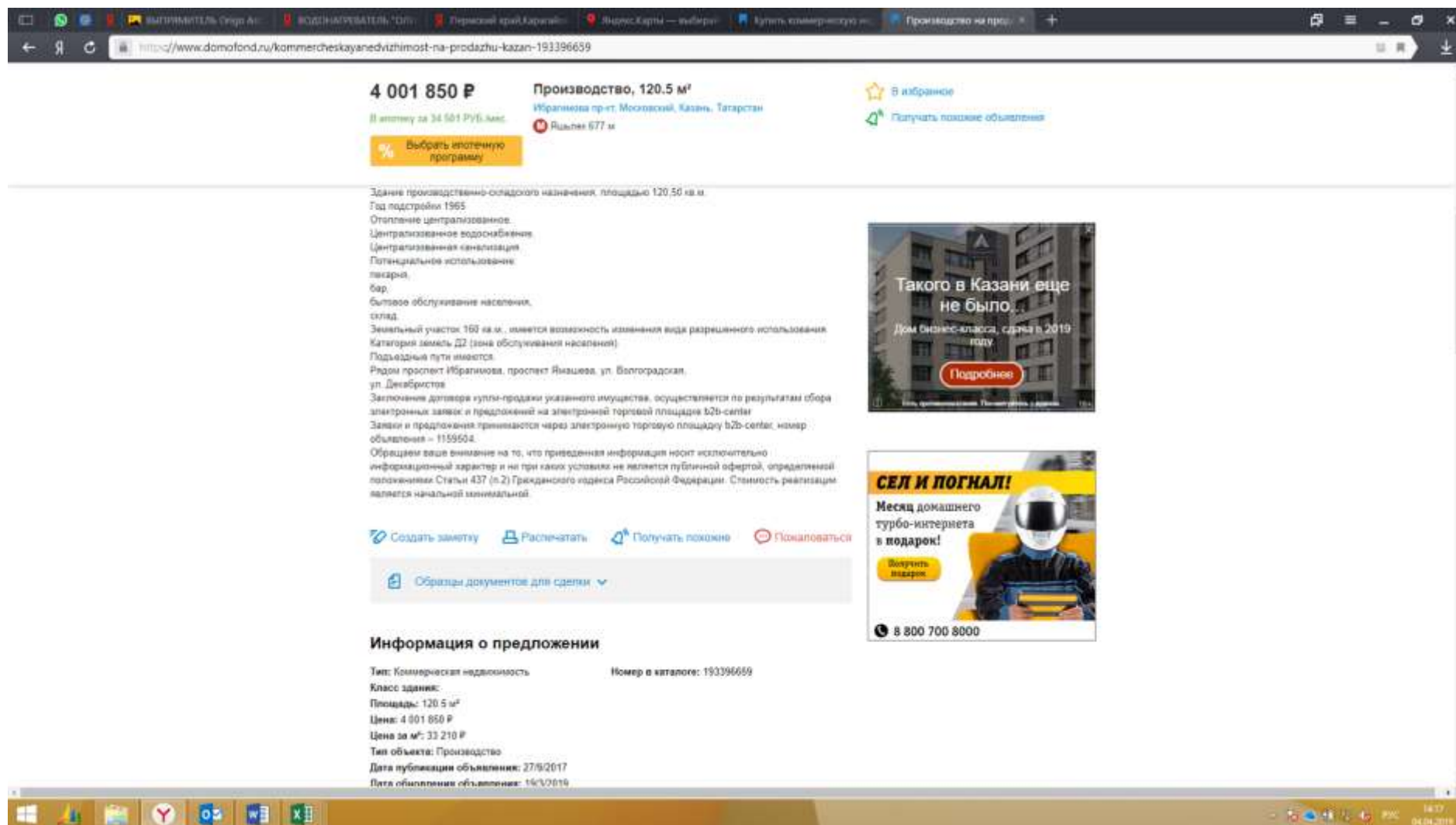
1 из 5

Связаться с владельцем +78432918749

**Производство, 120.5 м<sup>2</sup>**  
 Республика Татарстан, город Казань, ул. Ибрагимова  
 Здание производственно-складского назначения, площадью 120.50 кв.м.  
 Год постройки 1965  
 Отопление централизованное  
 Централизованное водоснабжение  
 Централизованная канализация

Из печи ЧИПСЫ ИЗ ПЕЧИ

СЕЛ И ПОГНАЛ! MegaFon партнер



**4 001 850 Р** Производство, 120.5 м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 34 501 РУБ./мес. Ибралимова пр-т, Московский, Казань, Татарстан  
 Район 677 м

В избранное  
 Получить похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Здание производственно-офисного назначения, площадью 120,50 кв.м.  
 Год постройки 1965.  
 Отопление централизованное.  
 Централизованное водоснабжение.  
 Централизованная канализация.  
 Потенциальное использование: аптека, бар, бытовое обслуживание населения, склад.  
 Земельный участок 150 кв.м., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.  
 Категория земель ДЗ (зона обслуживания населения).  
 Подземный пути имеются.  
 Район проспект Ибралимова, проспект Ямашева, ул. Волгоградская, ул. Девятого Мая.  
 Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке b2b-center.  
 Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку b2b-center, номер объявления – 1159504.  
 Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определенной положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации является начальной минимальной.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

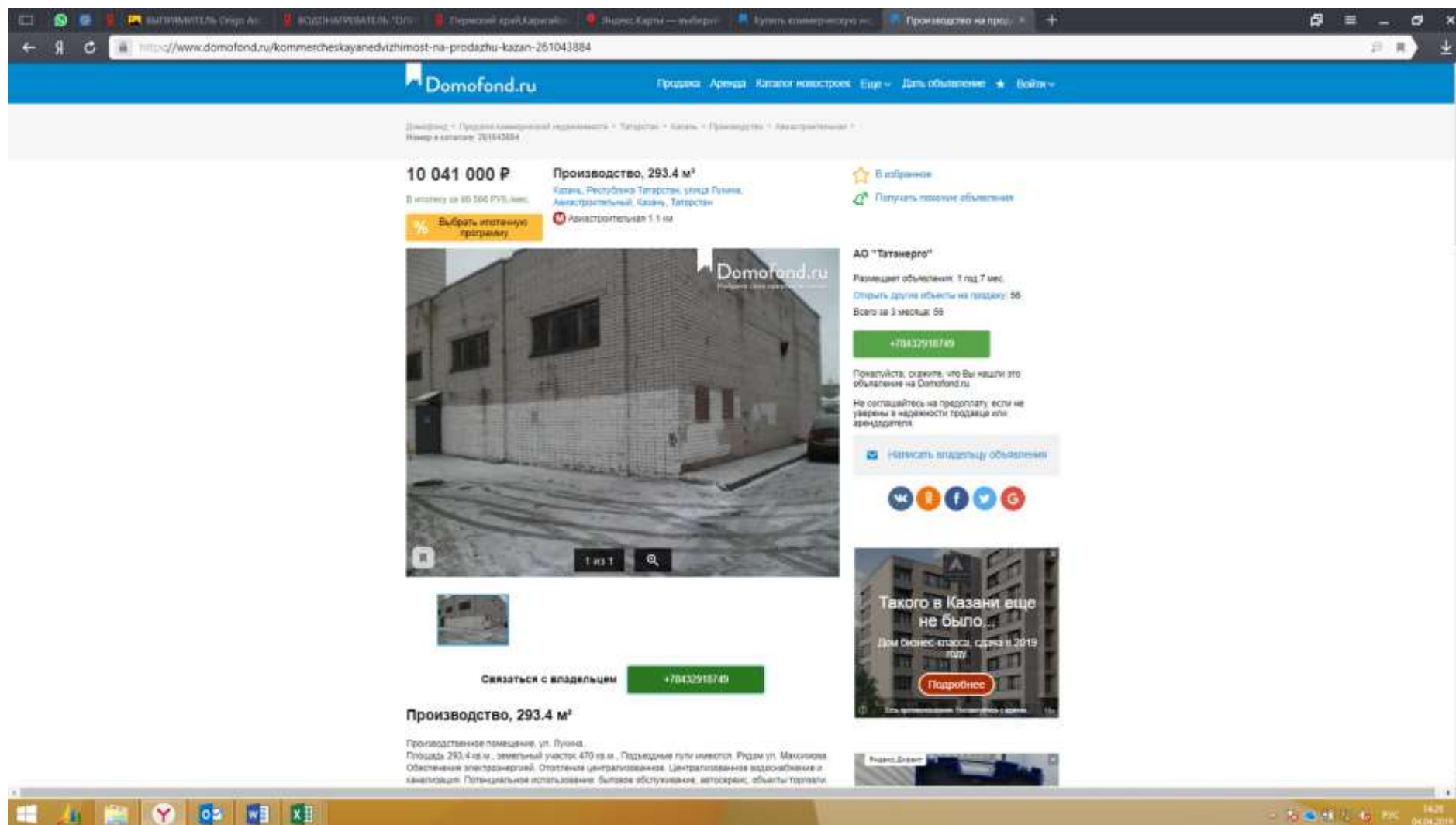
**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 193396659  
 Класс здания:  
 Площадь: 120,5 м<sup>2</sup>  
 Цена: 4 001 850 Р  
 Цена за м<sup>2</sup>: 33 210 Р  
 Тип объекта: Производство  
 Дата публикации объявления: 27/9/2017  
 Дата обновления объявления: 16/3/2019

Такого в Казани еще не было.  
 Дом бизнес-класса, сдать в 2019 году.  
 Подробнее

**СЕЛ И ПОГНАЛ!**  
 Месяц домашнего турбо-интернета в подарок!  
 Выбрать подарок  
 8 800 700 8000

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193396659>



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on Domofond.ru. The URL is <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043884>. The listing is for a commercial building with a price of 10,041,000 RUB and a production area of 293.4 m². The location is in Kazan, Republic of Tatarstan, on Lyubimaya Street. The listing includes a main photo of the building, a smaller thumbnail, and a contact button for the owner (+78432918749). There is also a section for the developer, AO "Tatnergo", with a button to contact them. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons and a system tray with the date 04.04.2019 and time 14:28.

**10 041 000 Р**  
В ипотеку за 85 500 руб./мес.

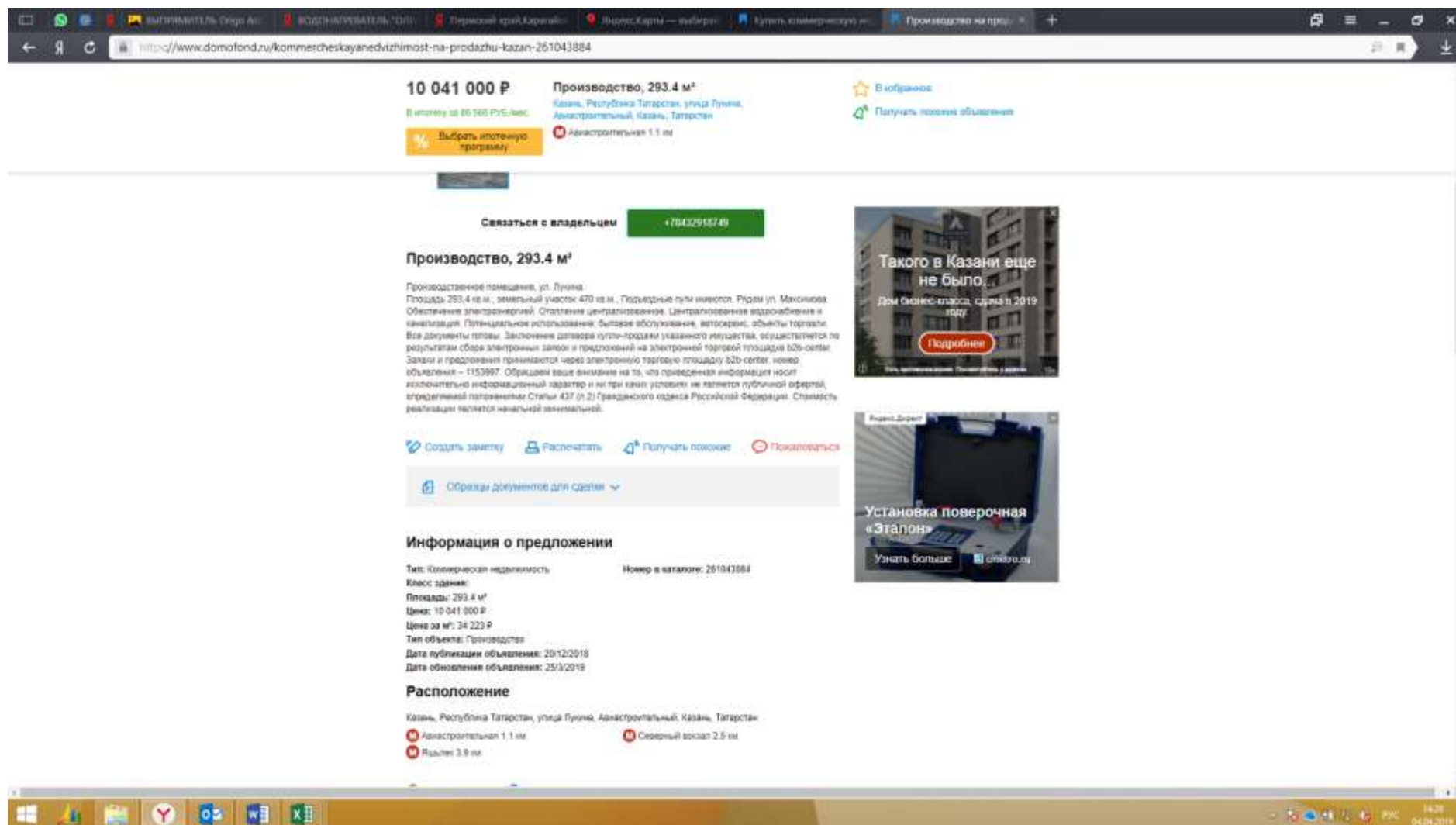
**Производство, 293.4 м²**  
Казань, Республика Татарстан, улица Любимая, Анастроительный, Казань, Татарстан  
Анастроительная 1.1 км

**АО "Татнерго"**  
Размещает объявления: 1 год 7 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 56  
Всего за 3 месяца: 56

**Такого в Казани еще не было...**  
Дом бизнес-класса, сдать в 2019 году

**Производство, 293.4 м²**  
Производственное помещение, ул. Любимая.  
Площадь 293.4 кв.м., земельный участок 470 кв.м., Подземные пути имеются. Рядом ул. Мухомова.  
Обеспечение электроэнергией. Отопление централизованное. Централизованное водоснабжение и канализация. Потенциальное использование: бизнес-обслуживание, авторемонт, объекты торговли.





The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043884>. The main listing features a price of 10,041,000 RUB and a production area of 293.4 m². The property is located in Kazan, Republic of Tatarstan, on Puzina Street. The listing includes a 'Связаться с владельцем' button with the phone number +70432915749 and a 'Выбрать ипотечную программу' button. Below the main listing, there is a section titled 'Информация о предложении' with details such as 'Тип: Коммерческая недвижимость', 'Площадь: 293.4 м²', 'Цена: 10 041 000 ₽', and 'Дата публикации объявления: 20/12/2018'. There are also two promotional banners on the right side of the page: 'Такого в Казани еще не было' and 'Установка поверочная «Эталон»'.

**10 041 000 ₽**  
В ипотеку от 86 566 ₽ в мес.

**Производство, 293.4 м²**  
Казань, Республика Татарстан, улица Пукина, Анаэстроительный, Казань, Татарстан  
Анаэстроительная 1.1 км

Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем +70432915749

**Производство, 293.4 м²**

Производственное помещение, ул. Пукина. Площадь 293.4 кв.м., земельный участок 470 кв.м., Подъездные пути имеются. Рядом ул. Махонина. Обеспечение электроэнергией. Соплатание централизованное. Централизованное водоснабжение и канализация. Потенциальное использование: бытовое обслуживание, автосервис, объекты торговли. Все документы готовы. Заключение договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронной заявки и предложенной на электронной торговой площадке t2b-online. Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку t2b-online, номер объявления – 1153997. Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определенной параграфом Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Спешность реализации является начальной аналитической.

Создать записку Распечатать Получать похожие Показать все

Образцы документов для сделок

**Информация о предложении**

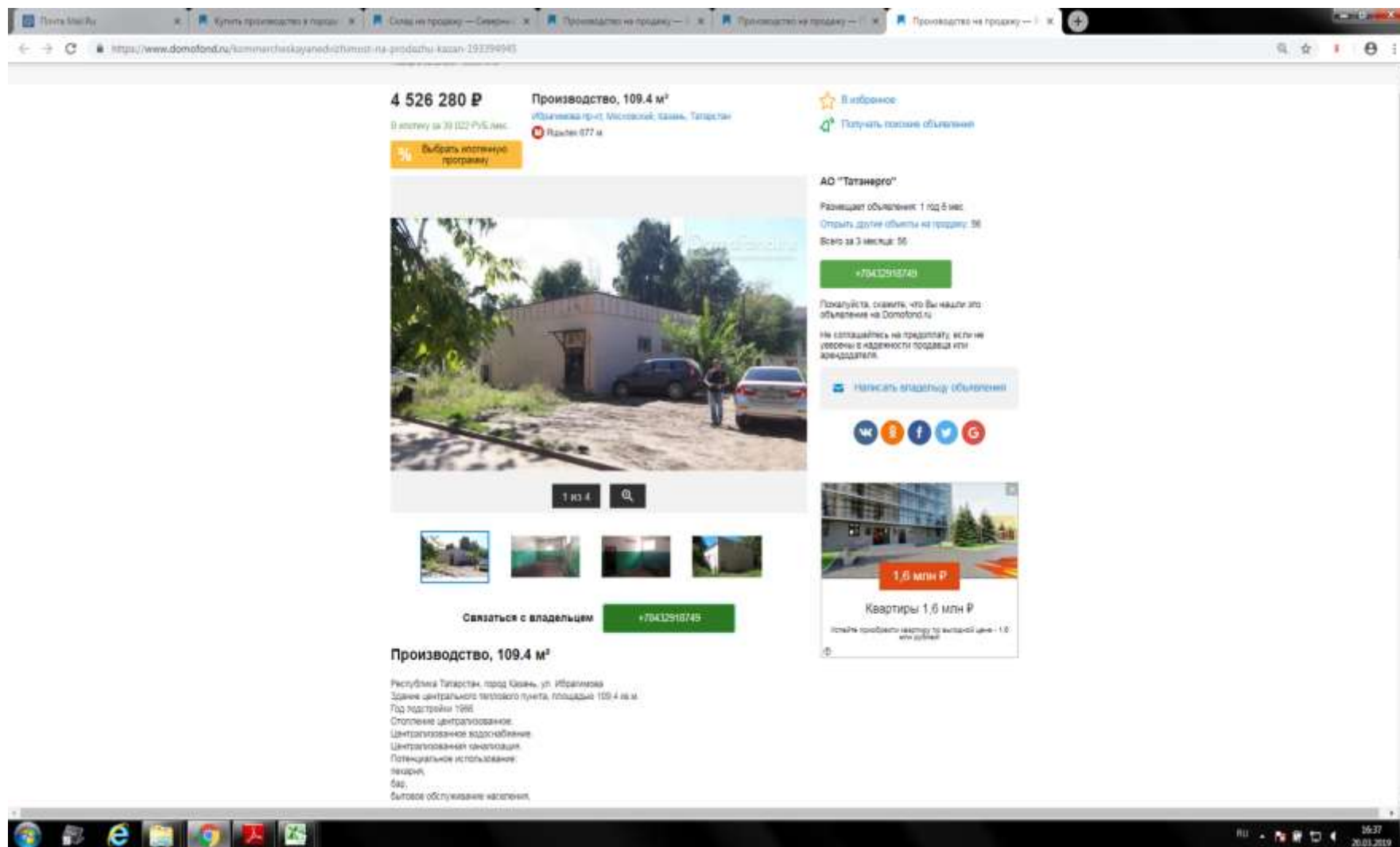
Тип: Коммерческая недвижимость  
Класс здания:  
Площадь: 293.4 м²  
Цена: 10 041 000 ₽  
Цена за м²: 34 223 ₽  
Тип объекта: Производство  
Дата публикации объявления: 20/12/2018  
Дата обновления объявления: 25/3/2019

**Расположение**

Казань, Республика Татарстан, улица Пукина, Анаэстроительный, Казань, Татарстан  
Анаэстроительная 1.1 км Северный вокзал 2.5 км  
Рядом 3.9 км

Такого в Казани еще не было.  
Дом бизнес-класса, сдача в 2019 году.  
Подробнее

Установка поверочная «Эталон»  
Узнать больше



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <http://www.domofond.ru>. The listing is for a production building with the following details:

- Price:** 4 526 280 Р
- Area:** Производство, 109.4 м²
- Location:** Ибратиева пр-кт, Мисловской, Казань, Татарстан
- Distance:** Район 677 м

The main image shows a large, light-colored industrial building with a dark roof, situated in a green area. Below the main image are several smaller thumbnail images showing different views of the property. A green button labeled "Связаться с владельцем" (+70432918749) is visible below the thumbnails.

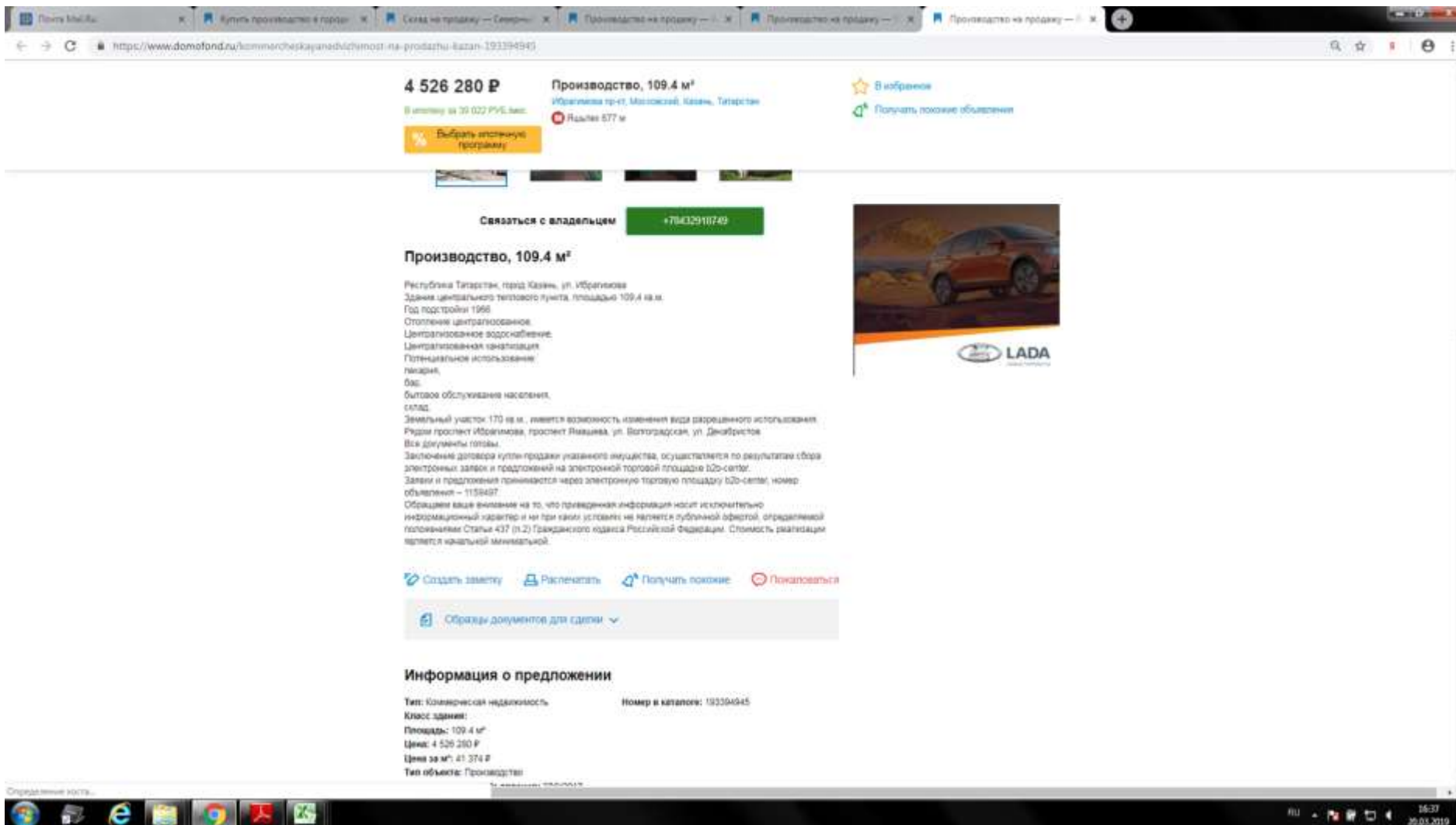
On the right side of the listing, there is a section for "АО 'Татэнерго'" with the following information:

- Размещен объявление: 1 год 5 мес.
- Открыть другие объекты на площадке: 56
- Всего за 3 месяца: 56
- Phone: +70432918749
- Text: Пожалуйста, свяжитесь, что вы нашли это объявление на Domofond.ru
- Text: Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.
- Button: Написать владельцу объявления
- Social media icons: VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, Google+

Below the "АО 'Татэнерго'" section, there is a smaller listing for "Квартіры 1,6 млн Р" with a price tag of 1,6 млн Р and a description: "Ищите понравившийся вариант по выгодной цене - 1,6 млн руб/мес".

At the bottom of the main listing, there is a detailed description:

**Производство, 109.4 м²**  
 Республика Татарстан, город Казань, ул. Ибратиева  
 Здание центрального теплотого пункта, площадь 109.4 кв.м.  
 Год постройки 1986  
 Система централизованное.  
 Централизованное водоснабжение.  
 Централизованная канализация.  
 Потенциальное использование:  
 парикмахерская,  
 бар,  
 бытовое обслуживание населения.



4 526 280 Р

Производство, 109,4 м<sup>2</sup>  
Ибрагимова пр-кт, Московский, Казань, Татарстан  
Наличие 577 м

В каталоге № 39 022 PVE.Баз.

Выбрать оптимальную программу

В избранное  
Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +7(84329)10749

**Производство, 109,4 м<sup>2</sup>**

Республика Татарстан, город Казань, ул. Ибрагимова  
Здание центрального теплового пункта, площадь 109,4 кв.м.  
Год постройки 1996.  
Столешние центральное.  
Централизованное водоснабжение.  
Централизованная канализация.  
Потенциальное использование:  
лифты,  
бас,  
бытовое обслуживание населения,  
склады.  
Земельный участок 170 кв.м., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.  
Рядом проспект Ибрагимова, проспект Явашева, ул. Волгоградская, ул. Дембровская.  
Все документы готовы.  
Заключением договора купли-продажи указанного имущества, осуществляется по результатам сбора электронной заявки и подложенной на электронной торговой площадке b2b-seller.  
Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку b2b-seller, номер объявления – 1158497.  
Обращаем ваше внимание на то, что приведенная информация носит исключительно информационный характер и ни при каких условиях не является публичной офертой, определяемой положениями Статьи 437 (п.2) Гражданского кодекса Российской Федерации. Стоимость реализации зависит от начальной минимальной.

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показать все

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**


Тип: Коммерческая недвижимость  
Класс здания:  
Площадь: 109,4 м<sup>2</sup>  
Цена: 4 526 280 Р  
Цена за м<sup>2</sup>: 41 374 Р  
Тип объекта: Производство

Определенный мост

16:37  
30.03.2019

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394945>

Адрес: https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-v-gradniz-kazan-112485144




HUAWEI WI-FI 6  
скоростной WI-FI будущего уже здесь

**45 000 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Склад, 100 м²**  
Рябиновка II, Московский район, Татарстан  
Северный коридор 3.5 км

Егобранное  
Получать последние объявления




Domofond.ru


**АН "Диалог"**  
Размещает объявления 7 лет 3 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 127  
Открыть другие объекты в аренду: 141  
Всего за 3 месяца: 268

+79872562318

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 +79872562318

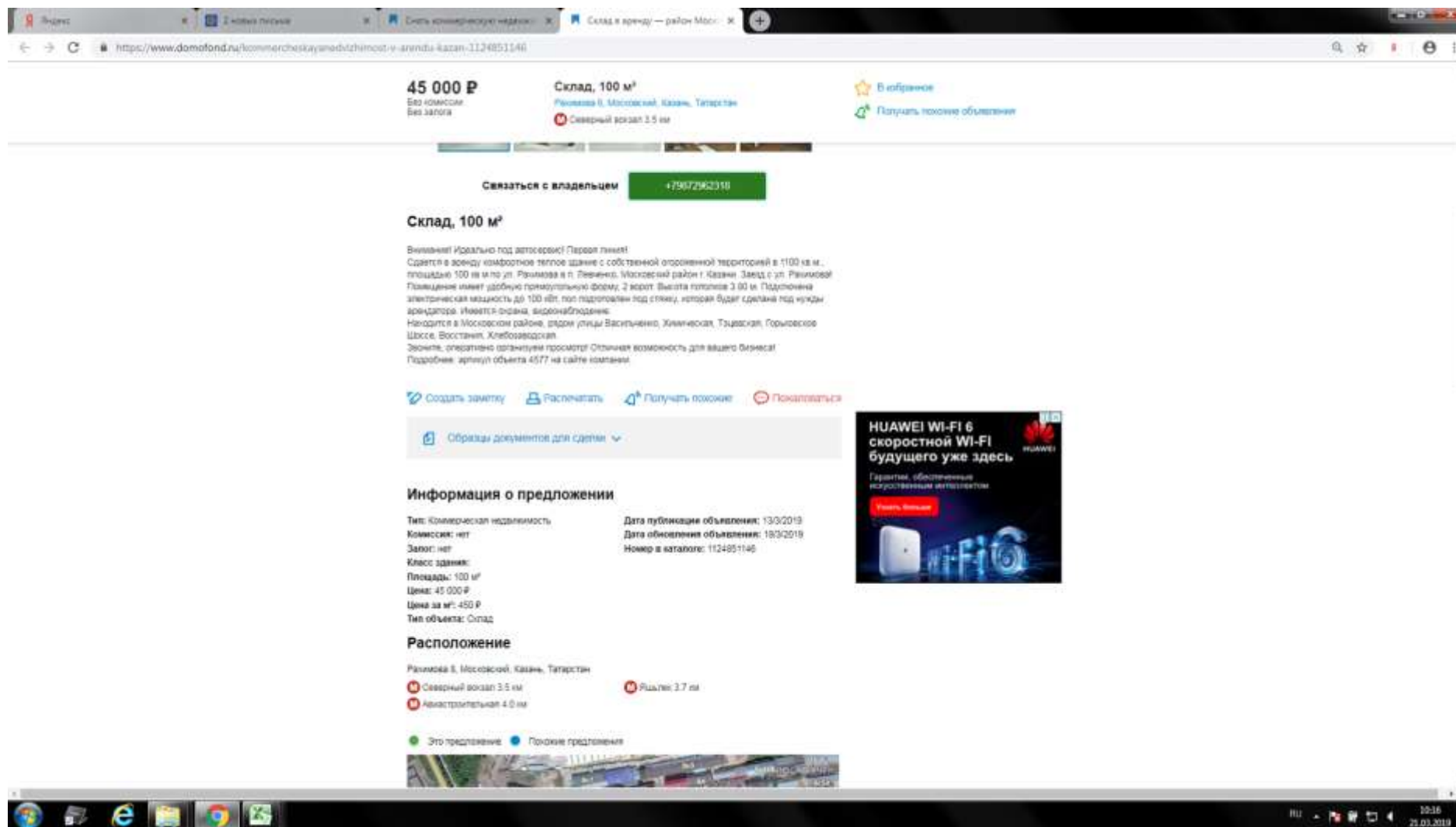
**Склад, 100 м²**

Внимание! Идеально под автосервис! Первая линия!  
Сдается в аренду комфортабельное теплое здание с собственной охраняемой территорией в 1100 кв.м., площадью 100 кв.м по ул. Рябиновка в п. Левый, Московский район г. Казань. Звезд с ул. Рябиновка. Помещение имеет удобную прямоугольную форму, 2 входа. Высота потолка 3.80 м. Подключена электрическая мощность до 100 кВт, под проложен под стеной, которая будет сделана по нужды арендатора. Имеется охрана, видеонаблюдение.  
Находится в Московском районе, рядом улицы Васильевна, Хивинская, Тауэвская, Горьковское



HUAWEI WI-FI 6  
скоростной WI-FI будущего уже здесь





The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1124851146>. The listing is for a warehouse (Склад, 100 м²) located in Kazan, Tatarstan. The price is listed as 45,000 RUB per month, with no commission and no advance payment required. The listing includes a contact button for the owner (+79072962318) and a detailed description of the property's features, such as its location, size, and infrastructure. The page also features a sidebar with navigation options and a promotional banner for Huawei Wi-Fi 6.

**45 000 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Склад, 100 м²**  
Римовая 8, Московский, Казань, Татарстан  
Северный вокзал 3.5 км

В избранное  
Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +79072962318

**Склад, 100 м²**

Внимание! Идеально под автосервис! Парковка линейная! Сдается в аренду комфортабельное теплое здание с собственной охраняемой территорией в 1100 кв.м., площадью 100 кв.м по ул. Римовой в п. Ленинск, Московский район г. Казань. Зал с ул. Римовой! Планировка имеет удобную прямоугольную форму, 2 яруса! Высота потолка 3.00 м. Подключена электрическая мощность до 100 кВт, под подготовлен под стяжку, которая будет сделана под нужды арендатора. Имеется фойе, видеонаблюдение. Находится в Московском районе, рядом улицы Васильевско, Химическая, Трехзвонка, Горьковский Шоссе, Восстанки, Хлебозаводская! Смотрите, оперативно организуем просмотр! Отличная возможность для вашего бизнеса! Подробнее, аренду объекта 4577 на сайте компании!

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Показать все

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: нет  
Класс здания:  
Площадь: 100 м²  
Цена: 45 000 Р  
Цена за м²: 450 Р  
Тип объекта: Склад

Дата публикации объявления: 13/03/2019  
Дата обновления объявления: 18/03/2019  
Номер в каталоге: 1124851146

**Расположение**

Римовая 8, Московский, Казань, Татарстан

Северный вокзал 3.5 км | Рыцалин 3.7 км  
Авиационный 4.0 км

Это предложение | Похожие предложения




https://www.domofond.ru/commercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-256487624

**Займ под залог ПТС до 15 млн.**  
100% одобрение. До 15 000 000 Р на срок до 3 лет. Авто остаются Вам. Решение за 10 мин. РусАвтозалог

**220 000 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Склад, 500 м²**  
Республика Татарстан, Казань, улица Журналистов, 57А, Славянский, Казань, Татарстан



1 из 5

Его избранное  
Получать похожие объявления

**Частное лицо**  
Размердет объявлениями: 5 лет 2 мес.  
Открыть другие объекты в аренде: 1  
Всего за 3 месяца: 1


+79274881177

Покупателя, 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 | instagram | facebook | twitter | google



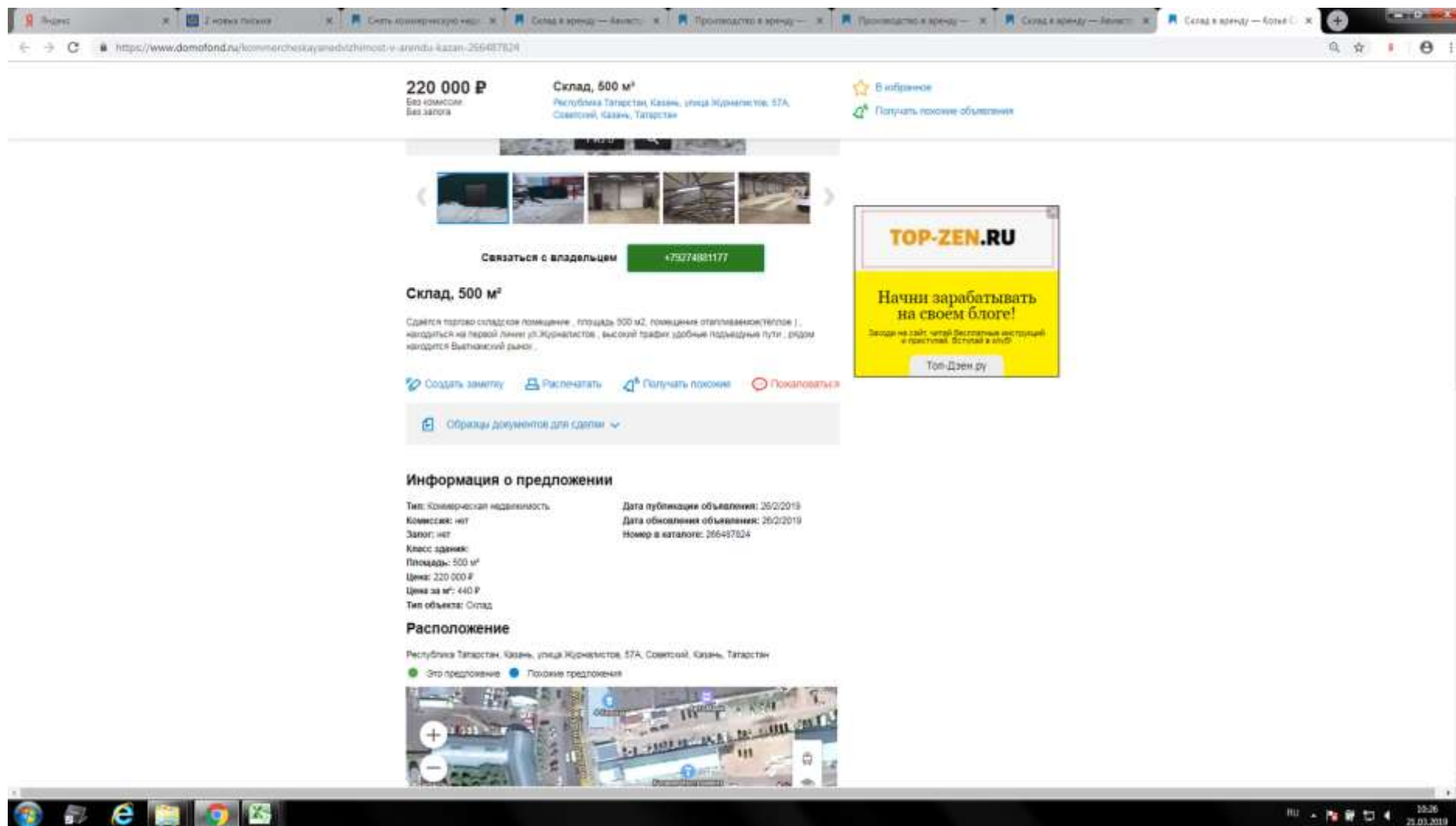
**Связаться с владельцем** +79274881177

**Аренда экскаватора в Казани и Нижнекамске**  
Служба за любыми работами

**Склад, 500 м²**  
Сдается торговое складское помещение (площадь 500 м2, помещение стальной конструкции), находится на первой линии ул.Журналистов, высокий трафик, удобные подъездные пути, рядом находится Вьетнамский рынок.

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Пожаловаться

10:36 21.03.2019



Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266487824>

Новая вкладка | Закрыто: 19 окон | Склад в аренду — Авиастроительная

https://www.domofond.ru/commercial/realty/zhilnost/v-arendu-kazan-266352297

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Татарстан > Казань > Склад > Авиастроительная > Номер в каталоге: 266352297

**150 000 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Склад, 360 м²**  
Тавзевская 1к7, Авиастроительный, Казань, Татарстан  
М Авиастроительная 809 м

★ В избранное  
🔔 Получать похожие объявления

**АН "Диалог"**  
Размещает объявления: 7 лет 3 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 129  
Открыть другие объекты в аренду: 140  
Всего за 3 месяца: 269

+79872962318

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

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

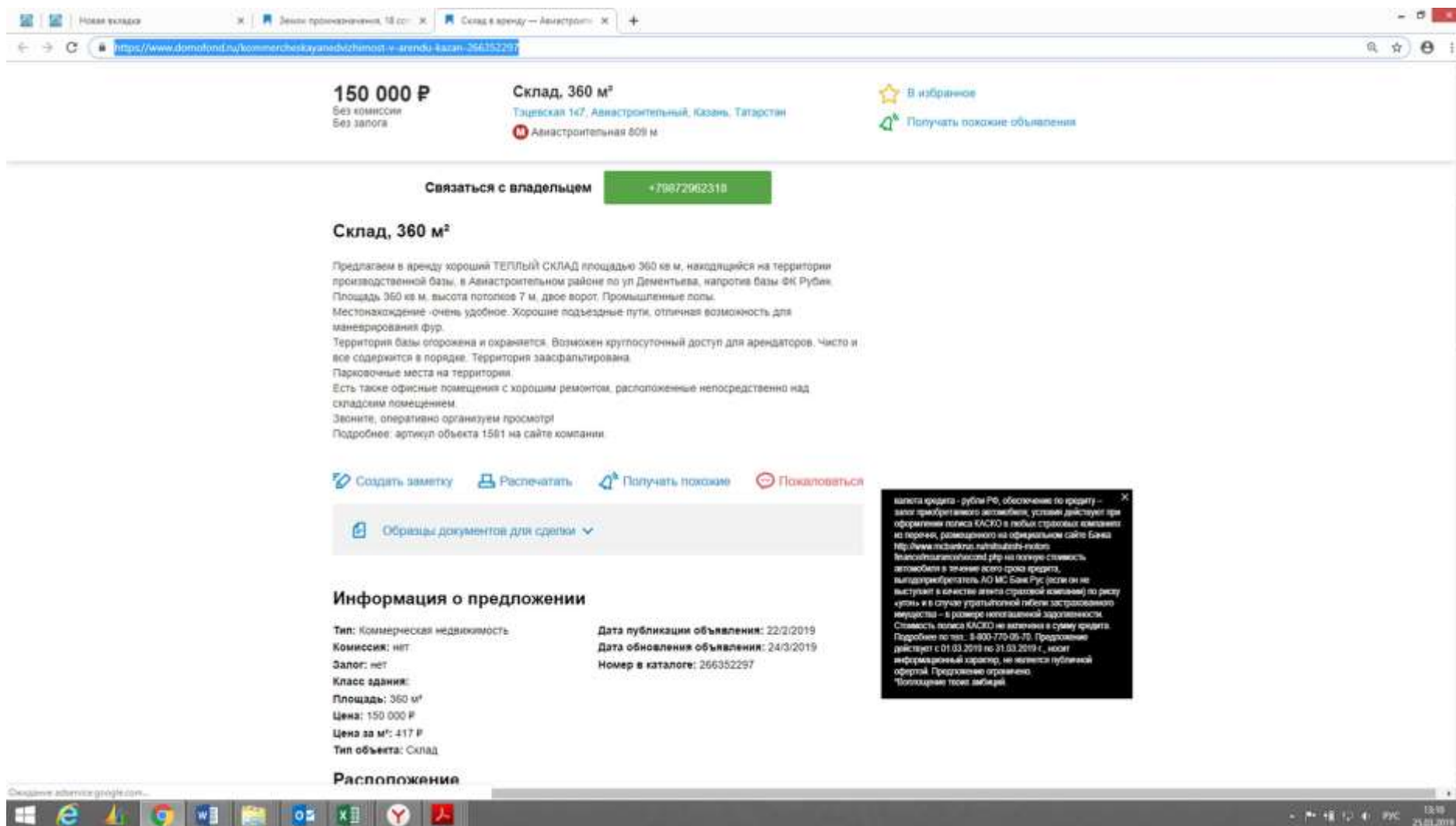
✉ Написать владельцу объявления

VK Odnoklassniki Facebook Twitter Google+

4 из 13

Radisson  
ВАШ ВЫБОР ОТЕЛЕЙ  
Скидки до 20%  
Бонусы по программе

12:18  
25.03.2019



**150 000 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Склад, 360 м²**  
Татарская 147, Авиастроительный, Казань, Татарстан  
М Авиастроительная 809 м

В избранное  
Получить похожие объявления

Связаться с владельцем +79872962318

**Склад, 360 м²**

Предлагаем в аренду хороший ТЕПЛЫЙ СКЛАД площадью 360 кв м, находящийся на территории производственной базы, в Авиастроительном районе по ул. Деметьева, напротив базы ФК Рубин. Площадь 360 кв м, высота потолков 7 м, двое ворот, Промышленные полы. Местонахождение - очень удобное. Хорошие подъездные пути, отличная возможность для маневрирования фур. Территория базы огорожена и охраняется. Возможен круглосуточный доступ для арендаторов. Чисто и все содержится в порядке. Территория заасфальтирована. Парковочные места на территории. Есть также офисные помещения с хорошим ремонтом, расположенные непосредственно над складским помещением. Звоните, оперативно организуем просмотр! Подробнее: артикул объекта 1561 на сайте компании.

Создать заметку Распечатать Получать похожим Пожелать

Образцы документов для сделок

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: нет  
Класс здания:  
Площадь: 360 м²  
Цена: 150 000 Р  
Цена за м²: 417 Р  
Тип объекта: Склад

Дата публикации объявления: 22/2/2019  
Дата обновления объявления: 24/3/2019  
Номер в каталоге: 266352297

**Расположения**

заклада кредита - рубли РФ, обеспечение по кредиту - залог приобретаемого автомобиля, условия действуют при оформлении полиса КАСКО в любой страховой компании на период, равный сроку на официальном сайте Банка. Не является гарантией возврата средств. Выплата производится при наступлении страхового случая, автомобиль в течение срока кредита, выданной кредитору АО ИС Банк Рус (если он не выступает в качестве агента страховой компании) по месту учета и в случае умышленной гибели застрахованного имущества - в размере непогашенной задолженности. Стоимость полиса КАСКО не включена в сумму кредита. Подробнее по тел.: 8-800-770-06-70. Предложение действует с 01.03.2019 по 31.03.2019 г., кооп. информационный характер, не является публичной офертой. Предложение ограничено. \*Получаемые после проверки.

Новая вкладка | Девяти промзвонков, 18 сот. | Склад в аренду — Казань Слэб

https://www.domofond.ru/commercial/yanedvizhimost-v-arenda-kazan-256600790

**134 000 Р**  
Без комиссии  
Без залога

**Склад, 268 м²**  
Энгельса 19, Кировский, Казань, Татарстан  
М Козьм Слобода 1.8 км

3 ГОДА

LEXUS EXPERIENCE AMAZING

Domofond.ru  
Найдите свои идеальные объекты

4 из 5

В избранное  
Получать похожие объявления

АН "Диалог"  
Размещает объявления: 7 лет 3 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 129  
Открыть другие объекты в аренду: 140  
Всего за 3 месяца: 269

+78432587908

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 o f t g

TOYOTA RAV4  
с выгодой до  
**250 000 Р**  
кредит 6,7 %

12:53  
25.01.2019



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website <https://www.domofond.ru>. The listing is for a warehouse (склад) with an area of 268 m², located at Zhenyalskaya St. 19 in the Kirovsky district of Kazan, Tatarstan. The price is 134,000 rubles per month, with no commission and no deposit required. The listing includes a contact button for the owner (+78432587008) and a 'Save' button. The description mentions a two-story building with a parking lot, a good location near a BJK, and a convenient location for loading and unloading goods. It also notes that the rent is 500 rubles per sq. m. per month and that the terms of the lease are negotiable. A 'Dyson Pure Hot+Cool' advertisement is visible on the right side of the page. Below the description, there are buttons for 'Create bookmark', 'Print', 'Get similar', and 'Contact'. A section titled 'Information about the offer' provides details such as the type of property (commercial real estate), the date of publication (4/3/2019), the date of update (14/3/2019), the number in the catalog (266658998), the class of the building, the area (268 m²), the price (134,000 rubles), the price per sq. m. (500 rubles), and the type of object (warehouse). The bottom of the page shows the 'Location' section.

134 000 Р  
Без комиссии  
Без залога

Склад, 268 м²  
Зенельса 19, Кировский, Казань, Татарстан  
М Казань Слобода 1.8 км

В избранное  
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +78432587008

**Склад, 268 м²**

Сдаю в аренду помещения свободного назначения по ул. Зенельса д.19 на пересечении с ул. Краснокошайской, Кировский район г.Казань.  
1 линия Парковка!  
Отличное место для развития бизнеса!  
Двух этажное здание находится в хорошем месте, около БЖК, хорошая транспортная развязка район ул. Гладилова, Большая Крылова, Шоссейная, 10 минут от ЖД Вокзала и центра города. На первом этаже складские помещения с удобными воротами для погрузки и разгрузки товара, на втором этаже имеются офисы площадью от 27кв.м до 110кв.м.  
Внимание! Аренда складского помещения на 1 этаже 500 руб за кв.м. Все условия аренды обсуждаются индивидуально с арендатором!  
Возможно арендовать несколько площадей по хорошей цене. Звоните!  
Подробнее: артикул объекта 2741 на сайте компании.

Удаляет газообразные вещества и 99.95% аллергенов и загрязнений из воздуха.\*

Подробнее

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: нет  
Класс здания:  
Площадь: 268 м²  
Цена: 134 000 Р  
Цена за м²: 500 Р  
Тип объекта: Склад

Дата публикации объявления: 4/3/2019  
Дата обновления объявления: 14/3/2019  
Номер в каталоге: 266658998

**Расположение**