



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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-СК-2421/20 ОТ 06.04.2020 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 №ОА-СК-2421/20 от 10.03.2020 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. 55Б).

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 03.04.2020 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):

3 263 093 (Три миллиона двести шестьдесят три тысячи девяносто три) руб.

С уважением,

Оценщик,
Руководитель проектов
Практика "Оценка"



Кузьмин Сергей Александрович

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
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
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
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	24
3.6. Определение срока полезной службы объектов.....	25
3.7. Определение максимального физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации	26
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .	27
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок объекта оценки	29
5.2. Общая политическая и социально-экономическая обстановка Республики Татарстан по итогам 2019 г.....	31
5.3. Выводы из анализа рынка производственно-складской недвижимости г. Казани по итогам I квартала 2020 г.	32
5.4. Выводы из анализа рынка земельных участков Республики Татарстан по итогам I квартала 2020 г.	33
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
6.1. Этапы проведения оценки.....	34
6.2. Понятие справедливой стоимости	34
6.3. Характеристика подходов к оценке	37
6.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	43
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	45
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	45
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода	45
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	63
8.1. Определение затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1)	63
8.2. Применяемые методы определения величины накопленного износа зданий	67
8.3. Результаты определения справедливой (рыночной) стоимости зданий в рамках затратного подхода	68
РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	71
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода	71
9.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода	71
9.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода	80
9.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов	80
9.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода	81
9.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации.....	81
9.7. Этап 6. Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	81
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	83

10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов	83
10.2. Определение итоговой величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.....	83
РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	86
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	87

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	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 №91, 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.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	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.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Ограничения (обременения) указанных прав	Не обременено
Предполагаемое использование результатов оценки	<ul style="list-style-type: none">для последующего учета имущества, определения стоимости активов, составления финансовой отчетности; <p>Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.</p>
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	03 апреля 2020 г.
Срок проведения оценки	27.03.2020 - 06.04.2020 гг.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">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.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.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 необнаружение.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.Исходные данные, которые использовались Исполнителем при подготовке Отчета, получены от Заказчика и из других надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее,

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.

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

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"

Применяемые стандарты оценки

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН: 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16 апреля 2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, д. 31
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru , e-mail: info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	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.
Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/19. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма по всем страховым случаям – 1 000 100 000 (Один миллиард сто тысяч) руб.
Оценщик	Кузьмин Сергей Александрович +7 (843) 526-55-06, моб.: +7 (927) 417-60-00.
Контактная информация Оценщика	420107, г. Казань, ул. Спартаковская, 6, офис 712 e-mail: s.kuzmin@neoconsult.ru
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (СРО Ассоциации оценщиков "СПО"), место нахождения: 190000 г. Санкт-Петербург, пер. Грибцова, д. 5, лит. Б, офис 101; включен в реестр оценщиков 20 ноября 2009 г., регистрационный №0142 (свидетельство СРО Ассоциации оценщиков "СПО")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00006/19 от 12.04.2019 г. Срок действия полиса: с 05.05.2019 г. по 04.05.2020 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	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.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Кузьминым С. А. и ООО "НЭО Центр" №33/07 от 03.10.2007 г.

Информация о независимости Оценщика и Исполнителя	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"
Сведения о сдаче Оценщиком квалификационного экзамена	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. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" №001481-2 от 20.12.2017 г. Срок действия 20.12.2017 г. - 20.12.2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" №001482-3 от 20.12.2017 г. Срок действия 20.12.2017 г. - 20.12.2020 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Кузьмин Сергей Александрович, квалификация – руководитель проектов по оценке активов, участвовал в подготовке расчетных таблиц и составлении Отчета; Еремеева Марина Алексеевна, квалификация – старший специалист, участвовал в подготовке расчетных таблиц и составлении Отчета.
Заказчик	АО "НПФ Волга-Капитал" (ОГРН: 1151600000980, дата присвоения: 02.04.2015 г.), ИНН 1660240681, КПП 166001001
Реквизиты Заказчика	Юридический адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55Е
Основание для оказания услуг Исполнителем	Договор на проведение оценки №ОА-СК-2421/20 от 10.03.2020 г. между АО "НПФ Волга-Капитал" и АО "НЭО Центр"
Местонахождение оценщика	420107 г. Казань, ул. Спартаковская, д. 6, оф. 712

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	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.
Основание для оказания услуг Исполнителем	Договор на проведение оценки №ОА-СК-2421/20 от 10.03.2020 г. между АО "НПФ Волга-Капитал" и АО "НЭО Центр"
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки	Не предоставлена
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (без учета НДС (20%))	4 339 387 (Четыре миллиона триста тридцать девять тысяч триста восемьдесят семь) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%))	3 726 646 (Три миллиона семьсот двадцать шесть тысяч шестьсот сорок шесть) руб.
Результат оценки объекта оценки в рамках доходного подхода (без учета НДС (20%))	2 799 540 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч пятьсот сорок) руб.
Справедливая стоимость объекта оценки (без учета НДС (20%))	3 263 093 (Три миллиона двести шестьдесят три тысячи девяносто три) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	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

Наименование недвижимости, входящей в состав комплекса в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Балансовая стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	961 386,0	104,1	1 948 876	1 336 135	409 029	872 582
Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	2 233 724,0	325,00	2 390 511	2 390 511	2 390 511	2 390 511
Итого:				4 339 387	3 726 646	2 799 540	3 263 093

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 специрежимы, 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 необнаружение 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 разнотечений 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 №ОА-СК-2421/20 от 10.03.2020 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
Кадастровая стоимость здания, руб.	4 537 290,32
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 ¹	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).

¹ <https://rosreestr.ru/>

Таблица 3.3. Общие сведения об оцениваемом объекте

Наименование недвижимости, входящей в соответствие 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, 55Б	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. 55Б.

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 – 67 847 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 3 902 642 чел. (по состоянию на 01.01.2020 г.). Плотность населения по состоянию на 01.01.2020 г. составляет 57,52 чел./кв. км. Городское население – 76,63%.

Рисунок 3.1. Карта республики Татарстан


Источник: 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

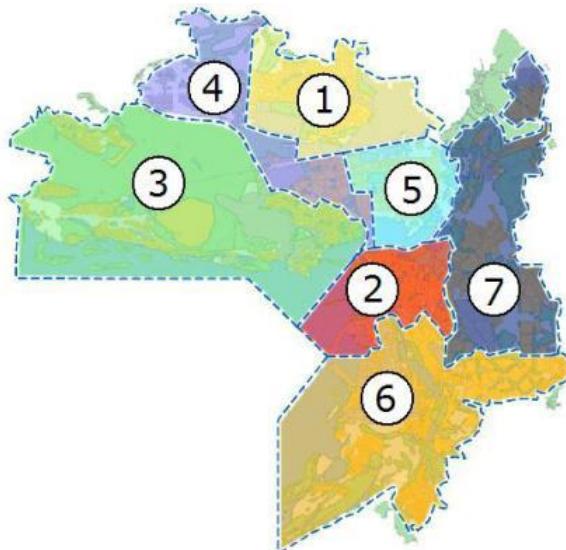

Источник: <http://upload.wikimedia.org/>

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/>

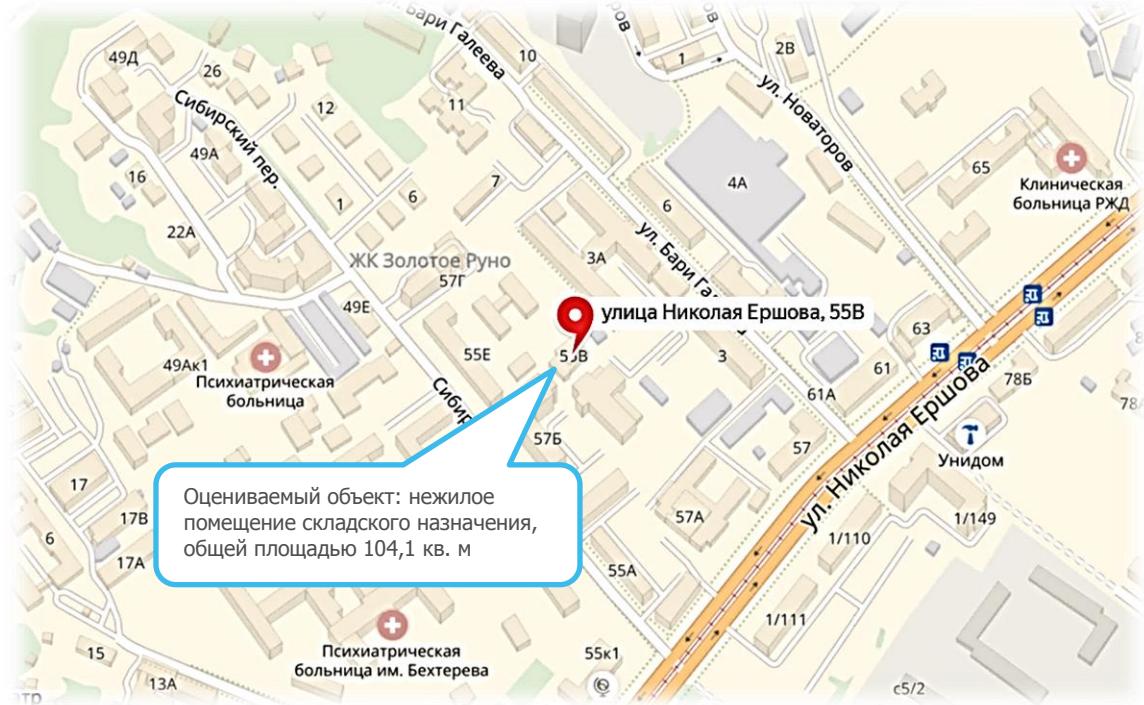
Характеристики местоположения объекта оценка приведены в таблице далее (Таблица 3.6). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках далее (Рисунок 3.5–Рисунок 3.6).

Таблица 3.6. Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55Б 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 3 апреля 2020 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, предоставленных 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



Фото 4. Здание материально-технического снабжения

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

(склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м

(склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м



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

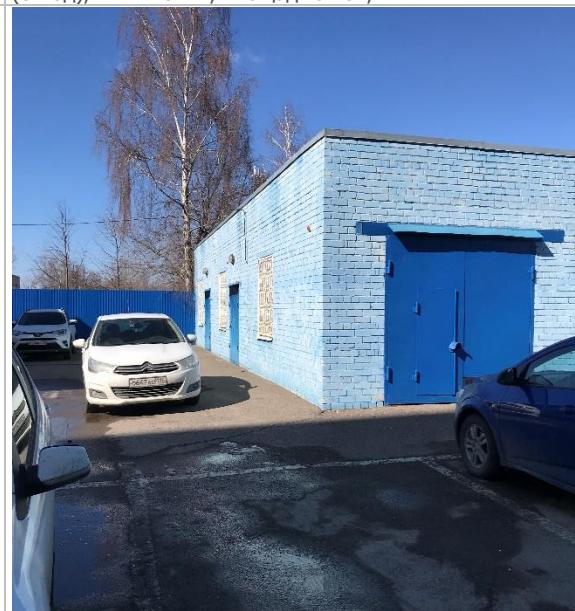


Фото 7. Здание материально-технического снабжения (склад), инв.№5242, площадью 104,1 кв. м

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

Источник: фотографии Исполнителя

3.5. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков² ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации³ имущества на свободном рынке по справедливой (рыночной) стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

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

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

- 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 "Империя", г. Казань, т. 8 (843) 239-22-80) типичный срок реализации 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 актива⁴.

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).

⁴ МСО 2007, Глоссарий терминов, стр. 382.

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"

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:

$$\text{ОСПИ} = \text{СПИ} - X_B,$$

где:

ОСПИ – оставшийся срок полезного использования оцениваемого имущества;

СПИ – срок использования, определенный для объекта имущества;

X_B – 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	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. 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. 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
Физическая возможность	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
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	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
Вывод	Наиболее эффективным использованием земельного участка, на котором размещен оцениваемый объект, является размещение на нем объектов производственно-складского назначения

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 требуют 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 Российской Федерации на рынок объекта оценки⁵

- Объем ВВП России за III кв. 2019 г. составил в текущих ценах 28 000,5 млрд руб. Индекс его физического объема относительно III кв. 2018 г. составил 101,7%. Индекс-дефлятор ВВП за III кв. 2019 г. по отношению к ценам III кв. 2018 г. составил 101,4%. Объем ВВП России за январь – сентябрь 2019 г. составил в текущих ценах 78 675,6 млрд руб. Индекс его физического объема относительно января – сентября 2018 г. составил 101,1%. Индекс-дефлятор ВВП за январь – сентябрь 2019 г. по отношению к ценам января – сентября 2018 г. составил 104,6%.
- Динамика изменения показателей по итогам января – сентября 2018 – 2019 гг. в сопоставимых ценах согласно данным Росстата:
 - положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с -1,8 до +3,6%;
 - численность зарегистрированных безработных выросла на +3,3%;
 - снижение темпов роста:
 - выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,3 до +1,8%,
 - производства промышленной продукции: с +3,0 до +2,7%,
 - объема грузооборота: с +3,0 до +1,0%,
 - внешнеторгового оборота: с +20,4 до -2,9% (при значительном профиците +12 млрд. долл. США в месяц),
 - оборота розничной торговли: с +2,8 до +1,4%,
 - объема платных услуг населению: с +1,5 до -0,7%,
 - инвестиций в основной капитал: с +4,3 до +0,6%,
 - реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +8,4 до +2,2%.
- Ключевая ставка Банка России с 20.03.2020 г. – 6% годовых.
- Инфляция (рост потребительских цен) по итогам сентября 2018 – 2019 гг. составила +4,0%.
- Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.10.2019 г. составили 63,3 трлн руб. (+17,9% к 01.01.2018 г., +4,2% к 01.01.2019 г.), в том числе депозиты физических лиц – 29,4 трлн руб. (+13,1% к 01.01.2018 г., +3,2% к 01.01.2019 г.).
- Кредиты нефинансовым организациям на 01.10.2019 г.: – 33,86 трлн руб. (+12,1% по сравнению с 01.01.2018 г., +1,4% к 01.01.2019 г.), в т. ч. просроченная 2,7 трлн руб. (8,0% от задолженности).
- Кредиты физическим лицам - 17,1 трлн руб. (+40,2% по сравнению с 01.01.2018г., +14,8% к 01.01.2019г.), в т. ч. просроченная - 0,8 трлн руб. (+4,8 % от задолженности).

⁵ Анализ подготовлен по материалам МЭР РФ, актуальный на дату оценки: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

- Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд руб. на 01.01.2018 г. до 1 500,9 млрд руб. на 01.10.2019 г. (+90,0%), а к уровню 01.01.2019 г. рост составил +11,6%.
- Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе – августе 2019 г. составил +10 276,9 млрд руб. (34,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 570,0 млрд руб., 14,7 тыс. организаций имели убыток на сумму 1 293,1 млрд руб.). 70% предприятий прибыльны.
- Суммарная задолженность организаций по обязательствам составила 113 927,6 млрд руб., в т. ч. просроченная - 4 224,8 млрд руб., или 3,7% от общей суммы задолженности (на конец августа 2018 г. - 3,5%)
- При значительном росте прибыли организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в первом полугодии 2019 г. составил всего 0,6% (+4,3% в 1 полугодии 2018 г.), что отражает низкую активность бизнеса.
- Реальная зарплата в среднем возросла на +2,2% (январь – сентябрь 2018 г. +8,4%)
- Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%.
- Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь – август составил 3 982,3 млрд руб. (+32,8% 2019/2018).
- Золотовалютные резервы Российской Федерации на 20.03.2020 г. составили 551,2 млрд долл. США, что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.
- В строительстве. Объем СМР за период январь – сентябрь 2019 г. составил 6 117,8 млрд руб. (в сопоставимых ценах), или +0,3%). Из числа введенных в действие в январе – сентябре 2019 г. зданий 94,4% составляют здания жилого назначения.
- Развивается транспортная и инженерная инфраструктуры: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т. д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд долл. США) - это кроме объектов ВПК.
- Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.
- 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 Республики Татарстан по итогам 2019 г.

Основные социально-экономические показатели Республики Татарстан по состоянию на конец 2019 г.:

- Индекс промышленного производства в республике в январе – декабре 2019 г. по сравнению с январём – декабрём 2018 г. составил 101%.
- В январе – декабре 2019 г. предприятиями (организациями) республики по видам экономической деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха", "водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2 877 млрд руб.
- В январе – декабре 2019 г. объём работ, выполненных по виду деятельности "строительство", составил 363,1 млрд руб., или 98,6% к уровню января – декабря 2018 г. Республика по этому показателю в январе – ноябре 2019 г. занимала среди субъектов Российской Федерации 4-е место, среди регионов Приволжского федерального округа – 1-е место.
- В январе – декабре 2019 г. в Татарстане предприятиями, организациями и населением введено 2 675,51 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 111,2% к уровню января – декабря 2018 г. Республика по объёму ввода жилья в январе – ноябре 2019 г. находилась на 6-м месте среди субъектов Российской Федерации и на 1-м месте среди регионов Приволжского федерального округа.
- Населением республики построено 8 442 индивидуальных жилых дома общей площадью жилых помещений 1 105,7 тыс. кв. м, что составило 41,3% от общей площади введенного жилья. Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 30 060 квартир общей площадью жилых помещений 1 569,8 тыс. кв. м.
- В январе – декабре 2019 г. по сравнению с январём – декабрём 2018 г. в хозяйствах всех категорий, по отчётным и расчётным данным, производство яиц выросло на 7,5% (составив 1 491,8 млн шт.), производство скота и птицы на убой (в живом весе) – на 2,9% (составив 516,9 тыс. т), производство молока – на 2,4% (составив 1 893,1 тыс. т).
- За январь – декабрь 2019 г. на одну корову в сельскохозяйственных организациях было надоено в среднем 5 842 кг молока, что на 4,2% больше, чем в соответствующем периоде 2018 г. Яйценоскость кур-несушек осталась на уровне аналогичного периода 2018 г. и составила 315 шт.
- Оборот розничной торговли в январе – декабре 2019 г. составил 952,7 млрд руб., или 100% в сопоставимых ценах к уровню января – декабря 2018 г.
- Татарстан по обороту розничной торговли в январе – ноябре 2019 г. занимал среди субъектов Российской Федерации 7-е место, среди регионов Приволжского федерального округа – 1-е место.
- В январе – декабре 2019 г. населению республики оказано платных услуг на 291,6 млрд руб., что с учётом индекса потребительских цен на услуги составило 100% к январю – декабрю 2018 г.
- Индекс потребительских цен в декабре 2019 г. по отношению к ноябрю 2019 г. составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 100,3%.
- Индекс потребительских цен в декабре 2019 г. по отношению к декабрю 2018 г. составил 102,9%, в том числе на продовольственные товары и непродовольственные товары – 102,5%, услуги – 103,8%.

- Среди основных продуктов питания с начала 2019 г. выросли цены на гречневую крупу – 58%, баранину – на 17,5%, овсяную и перловую крупы – на 17,1%, макаронные изделия из пшеничной муки высшего сорта, вермишель, горох и фасоль, сыры сычужные твёрдые и мягкие, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки высшего сорта, булочные изделия сдобные из муки высшего сорта штучные, пшено, рыбу мороженую (кроме лососевых пород), манную крупу, пшеничную муку – на 8–13,4%. В меньшей степени подорожали сливочное масло, бескостная говядина, мясные консервы и смеси сухие молочные для детского питания, пастеризованное молоко 2,5–3,2% жирности, рис, кулинарные изделия из птицы – на 5,2–7,3%. Наряду с этим снизились цены на сахарный песок на 40,1%, свежие огурцы – на 31,2%, белокочанную капусту – на 27,4%, морковь – на 19,2%, картофель – на 16,9%, куриные яйца, потрошёные куры, репчатый лук и свеклу – на 6–8,8%.
- При общем росте цен на непродовольственные товары на 2,5% цены на табачные изделия повысились на 10,2%, легковые автомобили, медикаменты, моющие и чистящие средства, парфюмерно-косметические товары – на 3,5–6%, одежду и бельё, трикотажные изделия, обувь, мебель, строительные материалы, автомобильный бензин – на 1,1–2,9%. Отмечалось снижение цен на телерадиотовары на 2,6%, меха и меховые изделия на 1,9%, ткани на 0,3%.
- Тарифы на услуги, оказываемые населению, повысились с начала года на 3,8%. При этом услуги медицины подорожали на 8,3%, пассажирского транспорта – на 7,8%, образования – на 5,4%, дошкольного воспитания, жилищно-коммунального хозяйства, связи, физкультуры и спорта, зарубежного туризма – на 3,8–4,5%, санаторно-оздоровительного отдыха, организаций культуры, бытовой сферы, страхования – на 1–2,4%.
- Сальнированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности (кроме банков и страховых организаций) в январе – ноябре 2019 г. сформировался положительно в сумме 409,1 млрд руб., или 98,1% в действующих ценах к уровню января – ноября 2018 г. (76,3% организаций получили прибыль в размере 464,5 млрд руб. и 23,7% организаций имели убыток в сумме 55,4 млрд руб.).
- Среднемесячная заработная плата, начисленная работникам предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе – ноябре 2019 г. составила 36 531,7 рубля и возросла на 6% по сравнению с соответствующим периодом 2018 г.
- Реальная заработная плата (рассчитанная с учётом индекса потребительских цен на товары и услуги) работников предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе – ноябре 2019 г. составила 101,6% к соответствующему периоду 2018 г.
- Просроченная задолженность по заработной плате (по сведениям, предоставленным организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) составила на 1 января 2020 г. 65,9 млн руб., что на 8,2 млн руб. (на 11%) меньше, чем на 1 декабря 2019 г.
- На конец декабря 2019 г. в государственных учреждениях службы занятости населения зарегистрированы в качестве безработных 10,9 тыс. чел., или 0,54% (по оценке) рабочей силы. Назначено пособие 9,1 тыс. безработных граждан (83,2% от общего числа зарегистрированных безработных).

5.3. Выводы из анализа рынка производственно-складской недвижимости г. Казани по итогам I квартала 2020 г.

- Общее число предложений о ее продаже выросло за год на 42%, при этом спрос покупателей снизился на 33%.
- По итогам 1 квартала 2020 г. в сегменте производственно-складской недвижимости среди потенциальных покупателей пользовались помещения от 300 кв. м. Среди арендаторов спросом пользовались отапливаемые производственные помещения площадью 500 – 1 000 кв. м.
- В числе предложений по продаже коммерческой недвижимости в Республике Татарстан наибольшее количество приходится на помещения свободного назначения (46,37%), офисные

помещения (17,27%), торговые (17,95%) и производственные помещения (16,62%). Наименьшее количество предложений представляют складские помещения (3,10%), гостиницы (1,30%) и помещения общественного питания (2,06%)

- Среди предложений по продаже производственно-складской недвижимости в г. Казань наибольшее количество предложений представлено Приволжском (26,54%), Московском (33,33%) и Авиастроительном (17,95%) районах.
- Диапазон цен на объекты производственно-складской недвижимости в г. Казань на дату оценки составляет 4 289 – 65 583 руб./кв. м. Средняя стоимость продажи составляет 34 936 руб./кв. м.
- Диапазон арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости на дату оценки составляет 118 – 691 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 I квартала 2020 г.

- Земельный фонд Республики Татарстан составляет 6 783,7 тыс. га.
- На рынке земельных участков республики Татарстан наибольшее количество предложений к продаже представлено землями населенных пунктов (73%), на земли промышленности приходится лишь 3% от общего числа предложений.
- Лидерами по предложению земельных участков производственного назначения являются Высокогорский (13,9%), Нижнекамский район (10,9%), Альметьевский район (7,3%), Зеленодольский район (8,8%), Елабужский (10,9%) районы и г. Набережные Челны (34,3%).
- Участки промышленного назначения от 10 до 50 сот занимают 33,95% от общего числа предложений к продаже, более 100 сот – 29,44%. Чуть реже встречаются земельные участки до 10 сот (19,36%), а участки от 50 до 100 сот занимают 17,24%
- 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.
- Диапазон цен на земельные участки под строительство объектов производственного назначения в г. Казани по состоянию на дату оценки составляет 53 550 – 2 071 429 руб./сот., средняя стоимость составляет 1 062 490 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 стоимости⁶ 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 измерения⁷.

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 осуществлявшаяся 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)⁸.

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

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

⁷ Фонд МСФО.

⁸ IFRS 13, п. 2.

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 стоимости⁹.

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 таковых¹⁰.

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 условиях¹¹.

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 обязательства¹².

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 образом¹³.

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 обязательства¹⁴.

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;

⁹ IFRS 13, п. 3.

¹⁰ IFRS 13, п. 11.

¹¹ IFRS 13, п. 15.

¹² IFRS 13, п. 16.

¹³ IFRS 13, п. 27.

¹⁴ IFRS 13, п. 32.

- 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 долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).¹⁵

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 дохода¹⁶.

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 сделаны¹⁷.

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).

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,

¹⁵ IFRS 13, п. 38.

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

¹⁷ МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения¹⁸.

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 подходов¹⁹. Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов²⁰.

6.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний²¹. Преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки²².

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 целей²³.

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;

¹⁸ Определения МСО (МСО 17).

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

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

²¹ Там же, п. 18.

²² Там же, п. 19.

²³ Там же, п. 20.

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности²⁴:

- 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.

²⁴ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

Описание методов определения затрат на замещение/воспроизведение 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 оценки²⁵.

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 РФ²⁶.

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 (воспроизведение) 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 метод²⁷ 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-аналогами²⁸. Объектом-

²⁵ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

²⁶ "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).

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

²⁸ 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 предложений²⁹.

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.³⁰

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы³¹:

- 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;

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

³⁰ Там же, п. 14.

³¹ 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 оценки³². Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы³³.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода³⁴.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения³⁵:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- 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;

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

³³ Там же, п. 16.

³⁴ Там же, п. 17.

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

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

з) оценка недвижимости, предназначеннной 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 подходов³⁶.

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 информации 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-аналогов³⁷, 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 расходы³⁸, 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
Затратный подход	<p>В настоящее время имеются достоверные данные об укрупненной стоимости строительства зданий и сооружений — серия справочников "Ко-Инвест". 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 информации 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">– возможность учесть при определении стоимости объектов недвижимости региональную специфику, влияющую на стоимость строительства зданий;– данный метод применим для новых, недавно построенных объектов, а также для специализированных объектов, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе, чем посредством продажи бизнеса или организации, частью которого они
Метод сравнительной единицы	

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

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

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

Метод	Обоснование применения метода
Сравнительный подход	
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
Доходный подход	
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 2020 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 подхода³⁹

№ 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 13 000 000 руб., НДС не облагается	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов. Стоимость предложения составляет 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 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
7	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	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
8	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид	Земли производственно-	Для размещения и	Для размещения и	Для размещения и	Для размещения и

³⁹ 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
	использования земельного участка	складского назначения (Строительство складского корпуса)	эксплуатации производственно-складских объектов	эксплуатации производственно-складских объектов	эксплуатации производственно-складских объектов	эксплуатации производственно-складских объектов
11	Линия расположения объекта недвижимости	2-ая линия	1-ая линия	2-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
12	Площадь земельного участка, сот.	3,25	17,17	13,42	83,00	17,71
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	13 000 000	83 000 000	18 000 000
17	Цена предложения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	–	990 099	968 703	1 000 000	1 016 375
18	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "avito" www.avito.ru, тел. +7 (987) 230-13-71, АН ООО "Графский", Екатерина	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 "cian.ru" www.kazan.cian.ru, тел. +7 (958) 706-28-30, АН "Ключ"
19	Ссылка на источник информации	–	https://www.avito.ru/kazan/zemnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_1762800811	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2368040418	http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id8674501	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/218921237/

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 подхода⁴⁰

№ 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 79,3 кв. м. Стоимость предложения составляет 3 428 100 руб. с учетом НДС	Здание производственно-складского назначения общей площадью 204,2 кв. м. Стоимость предложения составляет 8 431 400 руб. с учетом НДС	Здание производственно-складского назначения общей площадью 109,1 кв. м. Стоимость предложения составляет 4 521 420 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 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Нурсултана Назарбаева	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Рихарда Зорге	Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Волгоградская	Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Ибрагимова
		Спальные микrorайоны высотной застройки	Спальные микrorайоны среднеэтажной застройки	Спальные микrorайоны высотной застройки	Спальные микrorайоны среднеэтажной застройки	Спальные микrorайоны среднеэтажной застройки
8	Линия расположения объекта недвижимости	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
9	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	79,30	204,20	109,10	109,40

⁴⁰ 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
10	Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	104,10	79,30	204,20	109,10	109,40
	Доля отапливаемых производственно-складских помещений, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	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 механизмов	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
20	Состояние/уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
21	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	–	3 428 100	8 431 400	4 521 420	4 526 280
22	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	–	43 230	41 290	41 443	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	-	https://www.domofond.ru/kommerveskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261044060	https://www.domofond.ru/kommerveskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1396088278	https://www.domofond.ru/kommerveskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-197041166	https://www.domofond.ru/kommerveskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394945

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:
<ul style="list-style-type: none"> • 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:
<ul style="list-style-type: none"> • 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
Для земельных участков:		
<ul style="list-style-type: none"> • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения земельного участка; • линия расположения земельного 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на месторасположение земельного участка; • корректировка на линию расположения 	Применение данных корректировок отражено в таблице далее (Таблица 7.11)

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер табл., в которой отражено применение данной корректировки
участка;	земельного участка;	
Для объектов производственно-складского назначения:		
<ul style="list-style-type: none"> различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); характеристики месторасположения объекта недвижимости; 	<ul style="list-style-type: none"> корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); корректировка на месторасположение объекта недвижимости; 	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
Активный рынок (коллективное мнение оценщиков):			
Земельные участки под индустриальную застройку	-11,9%	-11,3%	-12,5%
Активный рынок (коллективное мнение сотрудников банков):			
Земельные участки под индустриальную застройку	-13,3%	-12,7%	-14,0%
		-8,4%	-18,3%

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 дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Под индустриальную застройку			
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
		0,72	0,72
		0,65	0,83
		0,84	0,88

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
Удельная цена			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, удаленных 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
Активный рынок (коллективное мнение оценщиков):			
Универсальные производственно-складские объекты	-11,5%	-10,8%	-12,2%
Активный рынок (коллективное мнение сотрудников банков):			
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
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центра административных районов	0,89	0,88	0,9
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,8	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,8
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
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				
2	Цена предложения земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб.	–	17 000 000	13 000 000	83 000 000	18 000 000
	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов				
	Корректировка на категорию земельного участка (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб.	–	17 000 000	13 000 000	83 000 000	18 000 000
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.		990 099	968 703	1 000 000	1 016 375
	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности				
4	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	968 703	1 000 000	1 016 375
	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка				
5	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	968 703	1 000 000	1 016 375
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС),	–	990 099	968 703	1 000 000	1 016 375

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	руб./сот.					
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (%)	–	-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	846 647	874 000	888 312
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
	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	846 647	874 000	888 312
9	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 Центры административных районов города, зоны точечной застройки	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
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	–	-7,1%	-7,1%	6,8%	6,8%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	804 263	786 883	933 054	948 333
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	786 883	933 054	948 333
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 использования земельного участка (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	804 263	786 883	933 054	948 333

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Линия расположения объекта недвижимости	2-ая линия	1-ая линия	2-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию расположения объекта недвижимости (%)	–	-21,9%	0,0%	-21,9%	-21,9%
	Скорректированная стоимость (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./кв. м	–	628 331	786 883	728 948	740 885
13	Общая площадь земельного участка, сот.	3,25	17,17	13,42	83,00	17,71
	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	786 883	728 948	740 885
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	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	786 883	728 948	740 885
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	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	786 883	728 948	740 885
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	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	786 883	728 948	740 885
17	Сумма абсолютных величин корректировок	–	41,53%	19,66%	41,23%	41,23%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	–	2,41	5,09	2,43	2,43
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	–	19,50%	41,20%	19,65%	19,65%
20	Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка (право	–				735 542

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.					
	Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./ сот.				735 542	
	Общая площадь земельного участка, сот.				3,25	
	Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб.				2 390 511	

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.	–	3 428 100	8 431 400	4 521 420	4 526 280
	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
3	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	3 428 100	8 431 400	4 521 420	4 526 280
	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
4	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	3 428 100	8 431 400	4 521 420	4 526 280
	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
5	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	3 428 100	8 431 400	4 521 420	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.	–	3 042 439	7 482 868	4 012 760	4 017 074
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект		Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
					0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
	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.	–		3 042 439		7 482 868		4 012 760		4 017 074	
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Нурсултана Назарбаева	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Рихарда Зорге	Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Волгоградская	Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Ибрагимова					
		Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	
8	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	–		5,1%		0,0%		5,1%		5,1%	
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	3 198 461		7 482 868		4 218 543		4 223 077		
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		40 334		36 645		38 667		38 602		
9	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, сот.	3,25		1,30		3,10		1,70		1,70	
	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	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.		956 205		2 280 180		1 250 421		1 250 421		
	Стоимость земельного участка на праве объекта оценки, руб.		956 205		2 280 180		1 250 421		1 250 421		
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с НДС, руб.	–	3 198 461		7 482 868		4 218 543		4 223 077		
	Соотношение площадей земельного участка и зданий объекта	0,03		0,02		0,02		0,02		0,02	
	Предполагаемая площадь земельного участка, сот	–	2,48		6,38		3,41		3,42		
	Недостающая (излишняя) площадь земельного участка, сот	–	1,18		3,28		1,71		1,72		
	Стоимость земельного участка на праве объекта оценки, руб./сот		735 541,95		735 541,95		735 541,95		735 541,95		
	Стоимость недостающего (излишнего) земельного участка, руб.	–	864 809		2 408 988		1 254 908		1 261 797		
	Скорректированная стоимость объекта	–	4 063 271		9 891 856		5 473 451		5 484 874		

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	недвижимости с учетом НДС, руб.					
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	–	40 334	48 442	50 169	50 136
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	–	40 334	36 645	38 667	38 602
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	79,30	204,20	109,10	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	–	40 334	36 645	38 667	38 602
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	–	40 334	36 645	38 667	38 602
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	–	40 334	36 645	38 667	38 602
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	–	40 334	36 645	38 667	38 602
14	Сумма абсолютных величин корректировок	–	16,4%	11,3%	16,4%	16,4%
15	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	–	6,11	8,89	6,11	6,11
16	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	–	22,44%	32,67%	22,44%	22,44%
17	Средневзвешенная величина рыночной	–				38 366

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка (с учетом НДС), руб./кв. м					
	Рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом стоимости земельного участка и НДС (20%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м				38 366	
	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.				3 993 873	
	Рыночная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается), руб.				2 390 511	
	Рыночная стоимость улучшений с учетом НДС (20%), руб.				1 603 361	
	Рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом стоимости земельного участка и без учета НДС (20%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб.				3 726 646	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

3 726 646 (Три миллиона семьсот двадцать шесть тысяч шестьсот сорок шесть) 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, входящей в состав комплекса в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	104,1	1 336 135
Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	325,00	2 390 511
Итого:			3 726 646

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:

$$ЗЗ = C_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times (1+П_{пр}\%) \times V_{зд} (S_{зд}),$$

где:

C₆ - стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

ЗЗ - затраты на замещение, руб.;

C₆ - стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

K₁ - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K₂ - корректирующий коэффициент на различие в объеме или площасти;

K₃ - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ®;

K₄ - корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах;

K₅ - корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов;

ПП – прибыль предпринимателя;

V_{зд} (S_{зд}) - 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 (K1)

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

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площасти (K2)

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

⁴¹Источник: 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/Vсрп	Ко	So/Scрп	Ко
<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® (К3)

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:

$$K_3 = I_{01.01.2018-01.01.2016} \times I_{03.04.2020}/I_{01.01.2018}$$

где:

I_{01.01.2018-01.01.2016} - значение индекса цен на строительно-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);

I_{03.04.2020/I_{01.01.2018}} - значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (03.04.2020 г.) по сравнению с датой (01.01.2018 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 109, октябрь 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 строительно-монтажные работы на дату оценки (03.04.2020 г.) по сравнению с датой (01.01.2018 г.) приведен в таблице ниже.

Таблица 8.2. Расчет индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (03.04.2020 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	8,471
февраль	8,481
март	8,479
апрель	8,488
май	8,496
июнь	8,429
июль	8,433
август	8,437

Период	Средний региональный индекс
сентябрь	8,627
октябрь	8,671
ноябрь	8,715
декабрь	8,759
январь	8,803
февраль	8,849
март	8,890
апрель	8,935
Индекс цен	1,084=8,244/8,935

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 109, октябрь 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.
KC-1	0,987	1,084
KC-2	1,014	1,084
KC-3	0,876	1,084
KC-4	0,985	1,084
KC-5	0,983	1,084
KC-6	1,039	1,084
KC-7	0,980	1,084
KC-8	0,928	1,084
KC-9	0,997	1,084
KC-10	0,975	1,084
KC-11	1,133	1,084
KC-12	0,969	1,084
KC-13	0,980	1,084
KC-14	0,984	1,084

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 подобранных 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, слаботочные системы	0,959

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 ($\Pi_{\text{пп}}\%$) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект⁴².

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% годовых⁴³.

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.

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

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

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:

$$И_{\text{физ}} = \frac{XB}{СПС} \times 100\%,$$

где:

XB — 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 оцениваемого здания.

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 оцениваемого здания 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:

$$НИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функция.устар.}) \times (1 - И_{эконом.устар.}),$$

где:

$И_{физ.}$ – физический износ (physical deterioration);

$И_{функция.устар.}$ – функциональное устаревание (functional obsolescence);

$И_{эконом.устар.}$ – 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	Источник информации	Код по справочнику	Класс конструктивных систем оцениваемых зданий и сооружений	Справительная единица (кв. м, м ² , км, куб. м)	Дата справочника
Здание материально-технического снабжения (склад)	16:50:050139:351	30.12.1994	Б	1994	куб. м	703,00	MCE-1	KC-1	C3C2016	ruC3.01.000.0005	KC-1	01.01.2016

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 (K1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площасти (K2)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K3)	Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (K4)	Корректирующая на наличие или отсутствие конструктивных элементов (K5)	Затраты на замещение (востроизводство) сравнивательной единицы на дату оценки, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	
Здание материально-технического снабжения (склад)	1,000	703,00	1,000	1,000	1,070	1,000	0,959	4 018	2 824 458	26	85	31%	0%	0%	31% 1 948 876
Итого															1 948 876

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. без учета НДС
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	104,1	1 948 876
Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	325,00	2 390 511
Итого:			4 339 387

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

4 339 387 (Четыре миллиона триста тридцать девять тысяч трехста восемьдесят семь) 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 2020 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

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 (отсутствие) ж/д ветки
- наличие отопления;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) 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"> • различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • общая площадь объекта недвижимости 	<ul style="list-style-type: none"> • корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на месторасположение объекта недвижимости; • корректировка на общую площадь объекта недвижимости 	Применение данных корректировок отражено в таблице Отчета (Таблица 9.7)

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Рассчитанная 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	
Арендные ставки объектов. Активный рынок (коллективное мнение оценщиков):				
Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%	5,2% 13,5%
Арендные ставки объектов. Активный рынок (коллективное мнение сотрудников банков):				
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
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00 1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,89	0,88	0,9 0,84
Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,81	0,83 0,76
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80 0,72
Окраины городов, промзоны	0,76	0,73	0,78 0,68
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 731 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 6 000 руб. за кв. м в год, с учетом НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Производственно-складские помещения общей площадью 70,4 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 5 369 руб. за кв. м в год, с учетом НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Производственно-складские помещения общей площадью 150 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 5 600 руб. за кв. м в год, с учетом НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Производственно-складские помещения общей площадью 778 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 4 800 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 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
7	Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, пр-кт Победы, стр. 157	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, стр. 17	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Складская, стр. 10	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Сибирский тр-т
		Спальные микрорайоны высотной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы крупных автомагистралей города
8	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	731,00	70,40	150,00	778,00
	Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	104,10	731,00	70,40	150,00	778,00
9	Доля отапливаемых производственно-складских помещений, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	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	-	6 000	5 369	5 600	4 800
19	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м/год	-	5 000	4 474	4 667	4 000
20	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "domofond", www.domofond.ru, +7 (958) 706-44-06, АН "Квартимолл"	Информационный портал "move.ru", www.tatarstan.move.ru, +7 (917) 275-92-42, Тимофеева Екатерина	Информационный портал "move.ru", www.tatarstan.move.ru, +7 (843) 207-24-03, Гимазева Анна	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (843) 208-59-71, Бюро Правовыз Услуг "Недвижимость и Закон"
21	Ссылка на источник информации	-	https://www.domofond.ru/komm ercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2080954462	https://tatarstan.move.ru/objects /sdaetsya_sklad_ploschadyu_704 _kvm_respublika_tatarstan_kazan _tehnicheskaya_ulica_17_682674 2678/	https://tatarstan.move.ru/objects /sdaetsya_sklad_ploschadyu_150 _kvm_respublika_tatarstan_kazan _skladskaya_ulica_10_683280956 1/	https://www.domofond.ru/komm ercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2028680553

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			

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	5 000	4 474	4 667	4 000
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	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	-	5 000	4 474	4 667	4 000
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 ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	5 000	4 474	4 667	4 000
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	-	5 000	4 474	4 667	4 000
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	-	4 575	4 094	4 270	3 660
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
	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	-	4 575	4 094	4 270	3 660
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55Б Спальные микрорайоны	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, пр-кт Победы, стр. 157 Районы крупных	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, стр. 17 Районы вокруг крупных	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Складская, стр. 10 Районы вокруг крупных	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Сибирский тр-т Районы крупных

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект		Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4	
		высотной застройки	автомагистралей города	промпредприятий	промпредприятий	автомагистралей города					
9	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	1,2%	7,9%	7,9%	7,9%	1,2%				
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 631	4 417	4 607	3 705					
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	731,00	70,40	150,00	778,00					
10	Корректировка на размер общей площади, %	-	21,0%	0,0%	0,0%	21,0%					
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	5 604	4 417	4 607	4 483					
	Доля отапливаемых производственно-складских помещений, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%				
11	Доля неотапливаемых производственно-складских помещений, %	0,0%	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%	0,0%				
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				
12	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	-	5 604	4 417	4 607	4 483					
	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует				
	Корректировка на ж/д ветку (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				
13	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	5 604	4 417	4 607	4 483					
	Наличие отопления	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется				
	Корректировка на наличие/отсутствие отопления (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				
14	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости	-	5 604	4 417	4 607	4 483					

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект		Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3		Аналог 4
13	(без учета НДС), руб./кв. м									
	Транспортная доступность	Хорошая		Хорошая		Хорошая		Хорошая		Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
14	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-		5 604		4 417		4 607		4 483
	Инфраструктура	Развитая		Развитая		Развитая		Развитая		Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
15	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-		5 604		4 417		4 607		4 483
	Наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов	Отсутствует		Отсутствует		Отсутствует		Отсутствует		Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов (%)			0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
16	Скорректированная стоимость объекта недвижимости, без учета стоимости земельного участка (без учета НДС), руб./кв. м			5 604		4 417		4 607		4 483
	Состояние/уровень отделки	Хорошее		Хорошее		Хорошее		Хорошее		Хорошее
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-		0%		0%		0%		0%
17	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-		5 604		4 417		4 607		4 483
	Уплата коммунальных платежей	-		Отдельно		Отдельно		Отдельно		Отдельно
	Корректировка на уплату коммунальных платежей, руб./кв. м/год	-		0		0		0		0
18	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-		5 604		4 417		4 607		4 483
	Сумма абсолютных величин корректировок	-		30,7%		16,4%		16,4%		30,7%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-		3,25		6,10		6,10		3,25
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-		17,39%		32,61%		32,61%		17,39%

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
21		Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки отапливаемых производственно- складских помещений (без учета НДС), руб./кв. м				4 697

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
Активный рынок (коллективное мнение оценщиков):			
Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
Арендные ставки объектов. Активный рынок (коллективное мнение сотрудников банков):			
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 торги 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	
Коллективное мнение оценщиков					
Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%	10,0%	20,6%
Коллективное мнение сотрудников банка					
Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	16,1%	18,8%	11,4%	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	
Коллективное мнение оценщиков					
Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%	7,8%	15,4%
Коллективное мнение сотрудников банка					
Универсальные производственно-складские объекты	12,8%	11,8%	13,9%	10,1%	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
4	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых	4 697,10

№ п/п	Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	Значение
5	производственно-складских помещений (без учета НДС (20%)), руб./год	488 968
6	ПВД от всех арендопригодных помещений (без и НДС (20%)), руб./год	13,75%
7	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы, %	421 735
8	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%)	16,4%
9	Величина операционных расходов от потенциального валового дохода	-80 191
10	Операционные расходы, руб. в год без учета НДС (20%), в том числе:	341 544
11	Чистый операционный доход от объекта оценки без учета НДС (20%), руб./год	12,20%
12	Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.	2 799 540

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

2 799 540 (Два миллиона семьсот девяносто девять тысяч пятьсот сорок) 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. 55Б.

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. 55Б

№ п/п	Вид стоимости	Стоймость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой (рыночной) стоймости оцениваемого объекта, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	3 726 646	0,50	1 863 323
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	2 799 540	0,50	1 399 770
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	4 339 387	Справочно	—
Справедливая (рыночная) стоимость объекта без учета НДС, в том числе:				3 263 093
4	Справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости, руб.			872 582
5	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается), руб.	2 390 511	1,00	2 390 511

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

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. без учета НДС	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	Справедливая стоимость, руб. (без учета НДС)
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	104,1	1 948 876	1 336 135	409 029	872 582
Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	325,00	2 390 511	2 390 511	2 390 511	2 390 511
Итого:			4 339 387	3 726 646	2 799 540	3 263 093

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

3 263 093 (Три миллиона двести шестьдесят три тысячи девяносто три) руб.

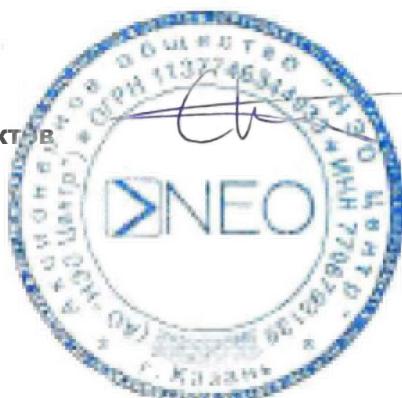
РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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";
- помочь 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 СРО Ассоциация оценщиков "СПО".

С уважением,

Оценщик,
Руководитель проекта в
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 СРО Ассоциация оценщиков "СПО".

Методическая литература

1. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ, выпуск 109, октябрь 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.).
4. 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.

5. 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.
6. 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.
7. 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.

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
2. www.avito.ru
3. www.domofond.ru
4. www.cian.ru
5. www.kazan-me.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-СК-2421/20 ОТ 06.04.2020 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**
№ 08305/776/00019/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 08305/776/00019/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: АО «НЭО Центр»
Местонахождение: 119017, г. Москва, Пыхевский 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 по обязательствам, возникающим вследствие причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей, возникшим в результате непреднамеренных ошибок сотрудников Страхователя в ходе осуществления ими оценочной деятельности, в том числе обязанностью Страхователя в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, возместить ущерб, нанесенный Заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам в связи с наступлением указанных выше обстоятельств;
б) риском наступления ответственности за нарушение требований договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу (имущественным интересам) третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате нарушения требований 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 судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, связанных с наступлением ответственности Страхователя по указанным в п. а) и п. б) п. 2.1 Договора страхования;

Страховой случай: события, указанные в п. 2.2.1 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, в результате чего на основании претензии, признанной Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или на основании вступившего в законную силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда установлена обязанность Страхователя такой вред (реальный ущерб) компенсировать.

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: 1 000 100 000,00 (Один миллиард сто тысяч и 00/100) рублей.

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

Полис № 08305/776/00019/19



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

Территория страхования: Российская Федерация, Украина, Казахстан.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «31» декабря 2020 г. включительно.

По настоящему Договору покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в течение периода страхования и/или не позднее 3 (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 2019 г.

Страховщик:

АО «АльфаСтрахование»



Горин А. Э./

Страхователь:

АО «НЭО Центр»



/Плотникова В. В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Москва
«20» ноября 2019 г.

Полис № 08305/776/00019/19



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 08305/776/00006/19

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 08305/776/00006/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Кузьмин Сергей Александрович
Местонахождение: 420138, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 55, 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 каждый 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 2019 г. и действует по 24 часа 00 минут 04 мая 2020 г.



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

Случай признается страховым при условии, что:

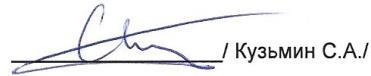
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о 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/_____/

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Грибцова, д. 5, лит. Б, оф. 101
www.cpa-russia.org

phone/fax: +7 (812) 245-09-65
Info@cpa-russia.org



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНІЗАЦІЯ
АССОЦІАЦІЯ ОЦІННИКІВ

СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№0616

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, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Номер квалификационного аттестата: №001480-1
Дата выдачи: 20.12.2017

Окончание срока действия: 20.12.2020
Направление оценочной деятельности: Оценка недвижимости

Номер квалификационного аттестата: №001481-2
Дата выдачи: 20.12.2017
Окончание срока действия: 20.12.2020
Направление оценочной деятельности: Оценка движимого имущества

Номер квалификационного аттестата: №001482-3
Дата выдачи: 20.12.2017
Окончание срока действия: 20.12.2020
Направление оценочной деятельности: Оценка бизнеса

Данные сведения предоставлены по состоянию на 17.02.2020 года

Дата составления выписки 18.02.2020 года
Директор

А.Н. Луняк



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, литер Б, офис 101
Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409

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

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

18.11.2019 №1415

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, являясь специалистом АО «НЭО Центр».
- 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.

С 1 августа 2018 года оценщик подписал 99 отчетов об оценке, из них: 64 отчета об оценке недвижимости, 31 отчетов об оценке движимого имущества, 5 отчетов об оценке бизнеса. Отчеты были выполнены только для АО «НЭО Центр».

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.

СРО Ассоциация оценщиков «СПО» подтверждает отсутствие в период с даты включения Кузьмина Сергея Александровича в Реестр членов Ассоциации по 18.11.2019 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.

В отношении оценщика мер дисциплинарного воздействия в настоящий момент не применено.

Директор



А.Н. Луняк

И.П. Сергеева
(812)245-39-65





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

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 23 декабря 2019 г.

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

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Перевозчиков С. Ю.

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 2020 г.

ДОВЕРЕННОСТЬ №157/19

Двадцать первое ноября две тысячи девятнадцатого 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 №9054263, 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 2019 г. по 22 ноября 2020 г. включительно, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица



С. А. Кузьмин

Генеральный директор



В. В. Плотникова



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

ДОВЕРЕННОСТЬ №149/19

Тридцатое октября две тысячи девятнадцатого 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 выдана сроком на 1 (Один) год, без права передоверия.

Образец подписи уполномоченного лица

A. P. Корягина

Генеральный директор

B. V. Плотникова







ПРИЛОЖЕНИЕ 2 К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №ОА-СК-2421/20 ОТ 06.04.2020 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. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок объекта оценки¹

- Объем ВВП России за III кв. 2019 г. составил в текущих ценах 28 000,5 млрд руб. Индекс его физического объема относительно III кв. 2018 г. составил 101,7%. Индекс-дефлятор ВВП за III кв. 2019 г. по отношению к ценам III кв. 2018 г. составил 101,4%. Объем ВВП России за январь – сентябрь 2019 г. составил в текущих ценах 78 675,6 млрд руб. Индекс его физического объема относительно января – сентября 2018 г. составил 101,1%. Индекс-дефлятор ВВП за январь – сентябрь 2019 г. по отношению к ценам января – сентября 2018 г. составил 104,6%.
- Динамика изменения показателей по итогам января – сентября 2018 – 2019 гг. в сопоставимых ценах согласно данным Росстата:
 - положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с -1,8 до +3,6%;
 - численность зарегистрированных безработных выросла на +3,3%;
 - снижение темпов роста:
 - выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,3 до +1,8%,
 - производства промышленной продукции: с +3,0 до +2,7%,
 - объема грузооборота: с +3,0 до +1,0%,
 - внешнеторгового оборота: с +20,4 до -2,9% (при значительном профиците +12 млрд. долл. США в месяц),
 - оборота розничной торговли: с +2,8 до +1,4%,
 - объема платных услуг населению: с +1,5 до -0,7%,
 - инвестиций в основной капитал: с +4,3 до +0,6%,
 - реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +8,4 до +2,2%.
- Ключевая ставка Банка России с 20.03.2020 г. – 6% годовых.
- Инфляция (рост потребительских цен) по итогам сентября 2018 – 2019 гг. составила +4,0%.
- Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.10.2019 г. составили 63,3 трлн руб. (+17,9% к 01.01.2018 г., +4,2% к 01.01.2019 г.), в том числе депозиты физических лиц – 29,4 трлн руб. (+13,1% к 01.01.2018 г., +3,2% к 01.01.2019 г.).
- Кредиты нефинансовым организациям на 01.10.2019 г.: – 33,86 трлн руб. (+12,1% по сравнению с 01.01.2018 г., +1,4% к 01.01.2019 г.), в т. ч. просроченная 2,7 трлн руб. (8,0% от задолженности).
- Кредиты физическим лицам – 17,1 трлн руб. (+40,2% по сравнению с 01.01.2018 г., +14,8% к 01.01.2019 г.), в т. ч. просроченная – 0,8 трлн руб. (+4,8 % от задолженности).
- Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд руб. на 01.01.2018 г. до 1 500,9 млрд руб. на 01.10.2019 г. (+90,0%), а к уровню 01.01.2019 г. рост составил +11,6%.

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

- Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе – августе 2019 г. составил +10 276,9 млрд руб. (34,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 570,0 млрд руб., 14,7 тыс. организаций имели убыток на сумму 1 293,1 млрд руб.). 70% предприятий прибыльны.
- Суммарная задолженность организаций по обязательствам составила 113 927,6 млрд руб., в т. ч. просроченная - 4 224,8 млрд руб., или 3,7% от общей суммы задолженности (на конец августа 2018 г. - 3,5%)
- При значительном росте прибыли организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в первом полугодии 2019 г. составил всего 0,6% (+4,3% в 1 полугодии 2018 г.), что отражает низкую активность бизнеса.
- Реальная зарплата в среднем возросла на +2,2% (январь – сентябрь 2018 г. +8,4%)
- Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%.
- Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь – август составил 3 982,3 млрд руб. (+32,8% 2019/2018).
- Золотовалютные резервы Российской Федерации на 20.03.2020 г. составили 551,2 млрд долл. США, что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.
- В строительстве. Объем СМР за период январь – сентябрь 2019 г. составил 6 117,8 млрд руб. (в сопоставимых ценах), или +0,3%). Из числа введенных в действие в январе – сентябре 2019 г. зданий 94,4% составляют здания жилого назначения.
- Развивается транспортная и инженерная инфраструктуры: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т. д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд долл. США) - это кроме объектов ВПК.
- Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стablyно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.
- 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 Республики Татарстан по итогам 2019 г.

Основные социально-экономические показатели Республики Татарстан по состоянию на конец 2019 г.:

- Индекс промышленного производства в республике в январе – декабре 2019 г. по сравнению с январём – декабрём 2018 г. составил 101%.
- В январе – декабре 2019 г. предприятиями (организациями) республики по видам экономической деятельности "добыча полезных ископаемых", "обрабатывающие производства", "обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха",

"водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2 877 млрд руб.

- В январе – декабре 2019 г. объём работ, выполненных по виду деятельности "строительство", составил 363,1 млрд руб., или 98,6% к уровню января – декабря 2018 г. Республика по этому показателю в январе – ноябре 2019 г. занимала среди субъектов Российской Федерации 4-е место, среди регионов Приволжского федерального округа – 1-е место.
- В январе – декабре 2019 г. в Татарстане предприятиями, организациями и населением введено 2 675,51 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 111,2% к уровню января – декабря 2018 г. Республика по объёму ввода жилья в январе – ноябре 2019 г. находилась на 6-м месте среди субъектов Российской Федерации и на 1-м месте среди регионов Приволжского федерального округа.
- Населением республики построено 8 442 индивидуальных жилых дома общей площадью жилых помещений 1 105,7 тыс. кв. м, что составило 41,3% от общей площади введённого жилья. Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 30 060 квартир общей площадью жилых помещений 1 569,8 тыс. кв. м.
- В январе – декабре 2019 г. по сравнению с январём – декабрём 2018 г. в хозяйствах всех категорий, по отчётным и расчётным данным, производство яиц выросло на 7,5% (составив 1 491,8 млн шт.), производство скота и птицы на убой (в живом весе) – на 2,9% (составив 516,9 тыс. т), производство молока – на 2,4% (составив 1 893,1 тыс. т).
- За январь – декабрь 2019 г. на одну корову в сельскохозяйственных организациях было надоено в среднем 5 842 кг молока, что на 4,2% больше, чем в соответствующем периоде 2018 г. Яйценоскость кур-несушек осталась на уровне аналогичного периода 2018 г. и составила 315 шт.
- Оборот розничной торговли в январе – декабре 2019 г. составил 952,7 млрд руб., или 100% в сопоставимых ценах к уровню января – декабря 2018 г.
- Татарстан по обороту розничной торговли в январе – ноябре 2019 г. занимал среди субъектов Российской Федерации 7-е место, среди регионов Приволжского федерального округа – 1-е место.
- В январе – декабре 2019 г. населению республики оказано платных услуг на 291,6 млрд руб., что с учётом индекса потребительских цен на услуги составило 100% к январю – декабрю 2018 г.
- Индекс потребительских цен в декабре 2019 г. по отношению к ноябрю 2019 г. составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,1%, услуги – 100,3%.
- Индекс потребительских цен в декабре 2019 г. по отношению к декабрю 2018 г. составил 102,9%, в том числе на продовольственные товары и непродовольственные товары – 102,5%, услуги – 103,8%.
- Среди основных продуктов питания с начала 2019 г. выросли цены на гречневую крупу – 58%, баранину – на 17,5%, овсяную и перловую крупы – на 17,1%, макаронные изделия из пшеничной муки высшего сорта, вермишель, горох и фасоль, сыры сырчужные твёрдые и мягкие, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки высшего сорта, булочные изделия сдобные из муки высшего сорта штучные, пшено, рыбу мороженую (кроме лососевых пород), манную крупу, пшеничную муку – на 8–13,4%. В меньшей степени подорожали сливочное масло, бескостная говядина, мясные консервы и смеси сухие молочные для детского питания, пастеризованное молоко 2,5–3,2% жирности, рис, кулинарные изделия из птицы – на 5,2–7,3%. Наряду с этим снизились цены на сахарный песок на 40,1%, свежие огурцы – на 31,2%, белокочанную капусту – на 27,4%, морковь – на 19,2%, картофель – на 16,9%, куриные яйца, потрошёные куры, репчатый лук и свеклу – на 6–8,8%.
- При общем росте цен на непродовольственные товары на 2,5% цены на табачные изделия повысились на 10,2%, легковые автомобили, медикаменты, моющие и чистящие средства, парфюмерно-косметические товары – на 3,5–6%, одежду и бельё, трикотажные изделия, обувь,

мебель, строительные материалы, автомобильный бензин – на 1,1–2,9%. Отмечалось снижение цен на телерадиотовары на 2,6%, меха и меховые изделия на 1,9%, ткани на 0,3%.

- Тарифы на услуги, оказываемые населению, повысились с начала года на 3,8%. При этом услуги медицины подорожали на 8,3%, пассажирского транспорта – на 7,8%, образования – на 5,4%, дошкольного воспитания, жилищно-коммунального хозяйства, связи, физкультуры и спорта, зарубежного туризма – на 3,8–4,5%, санаторно-оздоровительного отдыха, организаций культуры, бытовой сферы, страхования – на 1–2,4%.
- Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности (кроме банков и страховых организаций) в январе – ноябре 2019 г. сформировался положительно в сумме 409,1 млрд руб., или 98,1% в действующих ценах к уровню января – ноября 2018 г. (76,3% организаций получили прибыль в размере 464,5 млрд руб. и 23,7% организаций имели убыток в сумме 55,4 млрд руб.).
- Среднемесячная заработная плата, начисленная работникам предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе – ноябре 2019 г. составила 36 531,7 рубля и возросла на 6% по сравнению с соответствующим периодом 2018 г.
- Реальная заработная плата (рассчитанная с учётом индекса потребительских цен на товары и услуги) работников предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе – ноябре 2019 г. составила 101,6% к соответствующему периоду 2018 г.
- Просроченная задолженность по заработной плате (по сведениям, предоставленным организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства) по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (в соответствии с ОКВЭД2) составила на 1 января 2020 г. 65,9 млн руб., что на 8,2 млн руб. (на 11%) меньше, чем на 1 декабря 2019 г.
- На конец декабря 2019 г. в государственных учреждениях службы занятости населения зарегистрированы в качестве безработных 10,9 тыс. чел., или 0,54% (по оценке) рабочей силы. Назначено пособие 9,1 тыс. безработных граждан (83,2% от общего числа зарегистрированных безработных).

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 различии рынка складской и производственной недвижимости. Неразвитость 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 неразвитости 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. Основной недостаток 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 характеристики	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс Д
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 достаточное количество грузовых лифтов/подъемников желательно	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 видеонаблюдения	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 разгрузки автотранспорта	Пандус для разгрузки автотранспорта	Ворота на нулевой отметке — желательно. Пандус для разгрузки автотранспорта — желательно	Нет требований
Парковка	Наличие площадок для отстоя	Наличие площадок для отстоя	Наличие площадок для	Наличие площадок для	Наличие площадок для	Наличие площадок для

Наименование характеристик	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс Д
	большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей — желательно	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 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	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	Оптико-волоконные телекоммуникации	Оптико-волоконные телекоммуникации	Оптико-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 находятся 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 I квартала 2020 г.

2.4.1. Общая ситуация на рынке коммерческой недвижимости по итогам 1 квартала 2020 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 пролегает 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 "Бринекс Логистик" и др. Важными составляющими транспортной системы являются логистические центры:

- Логистический центр "Биек Tay" (индустриально-логистический парк), первая очередь которого включает два корпуса общей площадью 159 тыс. кв. м. В логопарке "Биек Tay" 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 – Свияжский 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 42%, при этом спрос покупателей снизился на 33%.

2.4.2. Спрос на рынке производственно-складской недвижимости по итогам I квартала 2020 г.

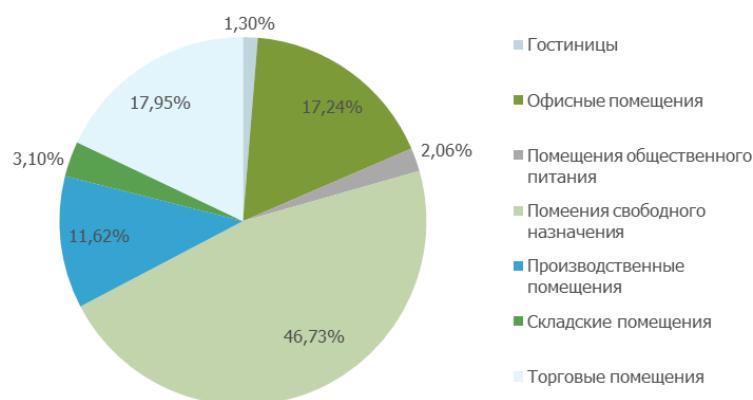
Рынок складской недвижимости Казани достаточно перенасыщен предложением, что показывает высокая вакансия в данном сегменте. Спрос проявляют продуктовые ритейлеры, но на склады формата "built to suit", в связи с высокими технологическими требованиями по оборудованию данных помещений и удобству логистики. 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 2019 г. в сегменте производственно-складской недвижимости среди потенциальных покупателей пользовались помещения от 300 кв. м. Среди арендаторов спросом пользовались отапливаемые производственные помещения площадью 500 – 1 000 кв. м.

2.4.3. Предложение на рынке производственно-складской недвижимости по итогам I квартала 2020 г.

В числе предложений по продаже коммерческой недвижимости в Республике Татарстан наибольшее количество приходится на помещения свободного назначения (46,37%), офисные помещения (17,27%), торговые (17,95%) и производственные помещения (16,62%). Наименьшее количество предложений представляют складские помещения (3,10%), гостиницы (1,30%) и помещения общественного питания (2,06%) (Рисунок 2.1).

Рисунок 2.1. Соотношение предложений о продаже коммерческой недвижимости



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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.

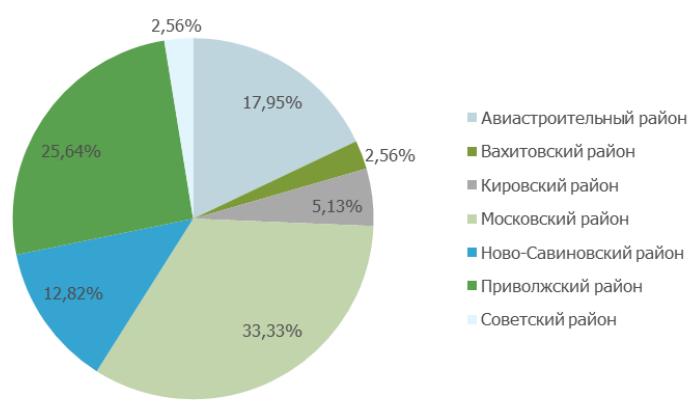
Высококачественных индустриальных площадей в городе значительно меньше – около 600 тыс. кв. м, и сосредоточены они преимущественно в двух местах – в комплексах "Бик Тау" (трасса М-7) и Q-парк (Лайшевский район, недалеко от Международного аэропорта "Казань"). Имеются складские помещения класса А и на 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 в г. Казань наибольшее количество предложений представлено Приволжском (26,54%), Московском (33,33%) и Авиастроительном (17,95%) районах. (Рисунок 2.2)

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



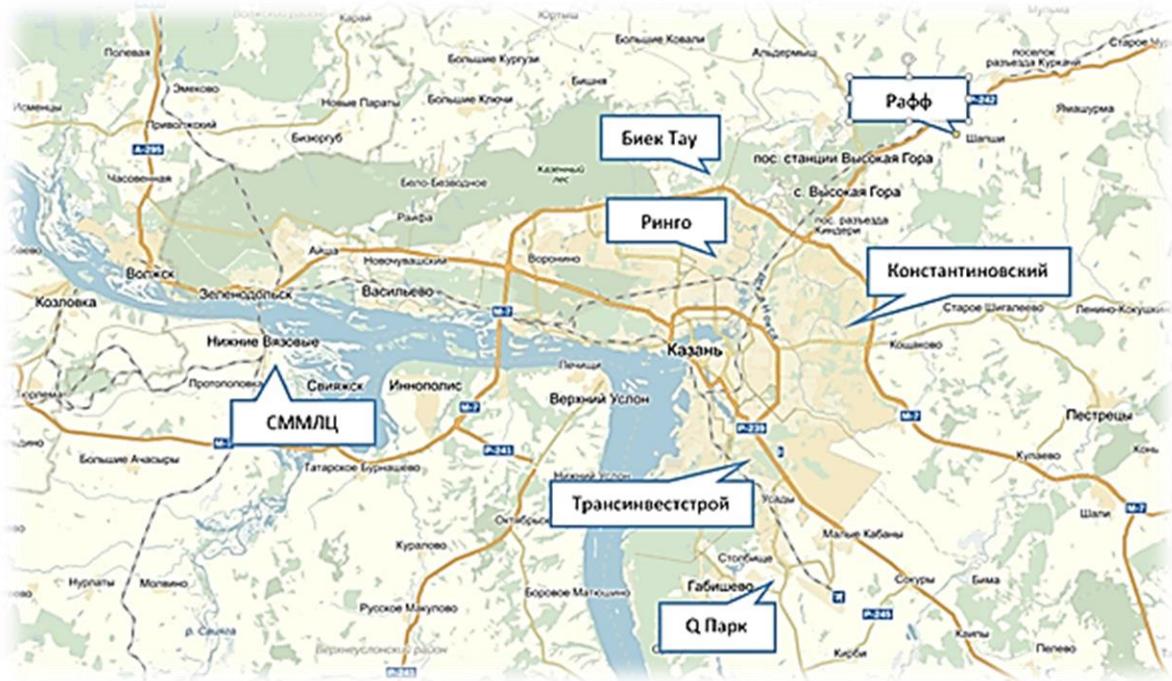
Большую часть предложения в Казани составляют два крупнейших логистических комплекса — "Биек Тау" (общая построенная площадь — 160 000 кв. м из заявленных 260 000 кв. м) и "Q-Парк" (83 000 кв. м из заявленных 230 000 кв. м).

Крупнейшие складские комплексы г. Казани представлены в таблице далее (Таблица 2.2), их расположение на карте г. Казани на рисунке ниже (Рисунок 2.3).

Таблица 2.2. 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 2.3. Обеспеченность г. Казани складской недвижимостью

Город	Совокупный объем предложения складов класса "A", 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 2.4).

Таблица 2.4. 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.	В	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 Tay"	РТ, Высокогорский р-н, 806-й км федеральной трассы М7, д. Макаровка	"Медион"	2009 г.	А	260,00	159	12	6
"Q-Park Казань"	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Советская, 271	"Логистика"	2009 г.	А	83,00	81	12	6
Многофункциональный комплекс	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Лесхозовская, 38	ООО "Прогресс"	2014 г.	А	2,63	2,2	12	6
Логистический комплекс	РТ, Лаишевский р-н, 11-й км федеральной трассы Казань — Оренбург	"ТрастИнвестСтрой"	2005 г.	А	20,33	17,456	10	6
Логистический парк "Константиновский"	РТ, Высокогорский р-н, в 2,5 км восточнее с. Константиновка	"С-Лоджистик"	2009 г.	А	15,25	11,857	н/д	6
Производственно-складской комплекс	ул. Гладилова, 53	Инвестиционная группа компаний ASG	1930 г.	В	22,92	21,411	2,96-7,73	н/д
Производственно-складской комплекс "Союз"	ул. Васильченко, 1	Инвестиционная группа компаний ASG	1950-1970 гг.	В	20,00	16,304	2,9 -5,2	н/д
Офисно-складской комплекс	ул. Амирхана, 50	"Технология-Сервис"	н/д	В	12,00	12	8-14	6
Производственно-складской комплекс "Московский"	ул. Мухамедьярова, 31	Инвестиционная группа компаний ASG	1967 г.	В	7,44	7,439	2,7 -4,8	н/д
Ново-савиновский складской комплекс	Ново-Савиновский р-н	"Логопарк"	2008 г.	В	5 000,00	5	10	6
Складской комплекс	ул. Южнопромышленная, 10	"С-Лоджистик"	2010 г.	В	4,20	4	н/д	н/д
Производственно-складской комплекс	Горьковское шоссе	Инвестиционная группа компаний ASG	1974-2000 гг.	В	8,00	1,686	3,2 -9,3	н/д
Многофункциональный	ул. М. Гафури, 50	н/д	1934 г.		3,00	3	3-4	н/д

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
комплекс								
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.	C	121,66	21	н/д	н/д
Производственно-складской комплекс	ул. Тихорецкая, 7	н/д	1975-1978 гг.	B	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.	A	2,50	2,5	9-12	6
"Петрушкин двор"	ул. Адмиралтейская, 3	н/д	Реконструкция в 2005 г.	C	3,00	3	3	н/д
Склад	ул. Журналистов, 62	н/д	2013 г.	B	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 – Борисково, Левченко, Тасма.) и вблизи казанской кольцевой дороги (БКК). Новые крупные площадки сегодня строятся в направлении Зеленодольска, где появиться 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 4 289 – 65 583 руб./кв. м. Средняя стоимость продажи составляет 34 936 руб./кв. м.

Таблица 2.5. Средний диапазон цен предложения к продаже объектов производственно-складской недвижимости в г. Казани на дату оценки (апрель 2020 г.)

Местоположение	Площадь, кв. м	Цена предложения к продаже, руб./кв. м	Ссылка на источник информации
РТ, г. Казань, ул. Тэцевская, д. 289	16 322	4 289	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-2078774578
РТ, г. Казань, ул. Восстания, д. 100к172	8 538,6	11 594	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-266553351
РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 120д	6 000	25 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-236190396
РТ, г. Казань, ул. Рихарда Зорге	416,9	40 027	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261043691
РТ, г. Казань, ул. Гладилова, 52/1	1 410	11 986	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-2366577986
РТ, г. Казань, Сибирский тракт, 34к14	2 263,1	21 873	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-2362051206
РТ, г. Казань, ул. Техническая, д. 23А	10 600	20 283	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-2087140548
РТ, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 185	6 407,7	27 311	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1750152119
РТ, г. Казань, ул. Ш. Усманова	103,3	44 486	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1394492577
РТ, г. Казань, ул. Михаила Миля	5 000	14 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1528155899
РТ, г. Казань, ул. Беломорская	68,2	54 985	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-257410729
РТ, г. Казань, ул. Техническая, д. 23Ак4	4 252,5	25 864	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-2054072132
РТ, г. Казань, ул. Техническая, д. 23А	4 100	27 805	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-2086366949
РТ, г. Казань, ул. Восстания, д. 100к220	3 651	30 000	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1106501912
РТ, г. Казань, ул. Воскресенская, д. 20	10 680	8 895	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1307037473
РТ, г. Казань, ул. Крутовская	4 300	26 744	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1916284845
РТ, г. Казань, ул. Чистопольская	56,9	65 583	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261044399

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Диапазон арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости на дату оценки составляет 118-691 руб./кв. м. Средняя арендная ставка по городу составляет 337,5 руб./кв. м/мес.

Таблица 2.6. Средний диапазон предлагаемых арендных ставок для объектов производственно-складской недвижимости в г. Казани на дату оценки (апрель 2020 г.)

Местоположение	Площадь, кв. м	Арендная ставка, руб./кв. м/мес.	Ссылка на источник информации
РТ, г. Казань, ул. Шоссейная	170	118	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1109772573
РТ, г. Казань, Сибирский тракт, 34к12	132,5	249	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2094624496
РТ, г. Казань, ул. Каучуковая, д. 5	800	169	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2286727980
РТ, г. Казань, ул. Тэцевская, д. 3	850	300	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2386588666
РТ, г. Казань, ул. Магистральная	420	150	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2147533500
РТ, г. Казань, ул. Азина, д. 62	5 300	220	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2082869940
РТ, г. Казань, ул. Ново-Аракчинская, д. 1	300	150	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-256371914
РТ, г. Казань, ул. Восстания, д. 100к45	638	290	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1318123343
РТ, г. Казань, ул. Братьев Касимовых, д. 38	460	200	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2364907970
РТ, г. Казань, ул. Крутовская	501	130	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2282833290
РТ, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 17	1 071	275	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2416420523
РТ, г. Казань, ул. Залесная, д. 130	1 000	180	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1892821205
РТ, г. Казань, ул. Восстания, д. 100к190	720	350	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2204063836
РТ, г. Казань, ул. Аграрная, д. 2	1 018	492	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1410411749
РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 77к2	740	400	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1830641134
РТ, г. Казань, жилой массив Константиновка, улица Мира, 34Б	55	691	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2201344745

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

2.5. Выводы из анализа рынка производственно-складской недвижимости г. Казани по итогам I квартала 2020 г.

- Общее число предложений о ее продаже выросло за год на 42%, при этом спрос покупателей снизился на 33%.
- По итогам 1 квартала 2020 г. в сегменте производственно-складской недвижимости среди потенциальных покупателей пользовались помещения от 300 кв. м. Среди арендаторов спросом пользовались отапливаемые производственные помещения площадью 500 – 1 000 кв. м.
- В числе предложений по продаже коммерческой недвижимости в Республике Татарстан наибольшее количество приходится на помещения свободного назначения (46,37%), офисные помещения (17,27%), торговые (17,95%) и производственные помещения (16,62%). Наименьшее количество предложений представляют складские помещения (3,10%), гостиницы (1,30%) и помещения общественного питания (2,06%)
- Среди предложений по продаже производственно-складской недвижимости в г. Казань наибольшее количество предложений представлено Приволжском (26,54%), Московском (33,33%) и Авиастроительном (17,95%) районах.
- Диапазон цен на объекты производственно-складской недвижимости в г. Казань на дату оценки составляет 4 289 – 65 583 руб./кв. м. Средняя стоимость продажи составляет 34 936 руб./кв. м.
- Диапазон арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости на дату оценки составляет 118 – 691 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 территории.

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).

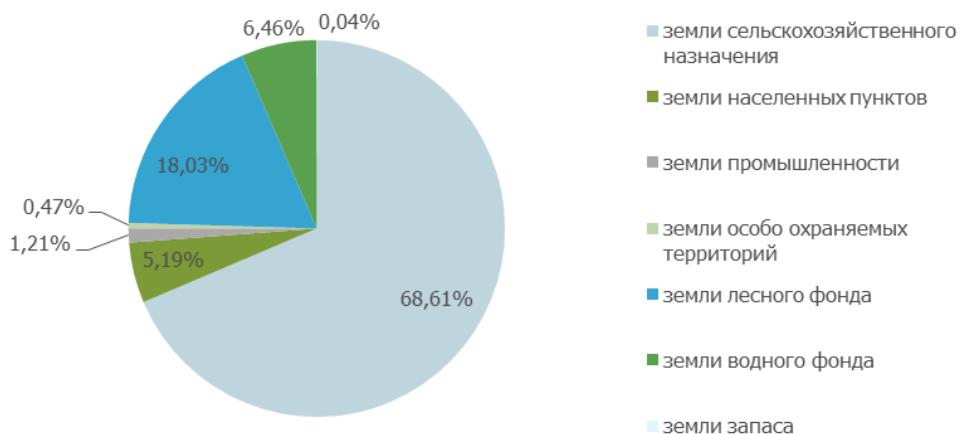
Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переоформления.

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



Источник: <http://mzio.tatarstan.ru/>

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:

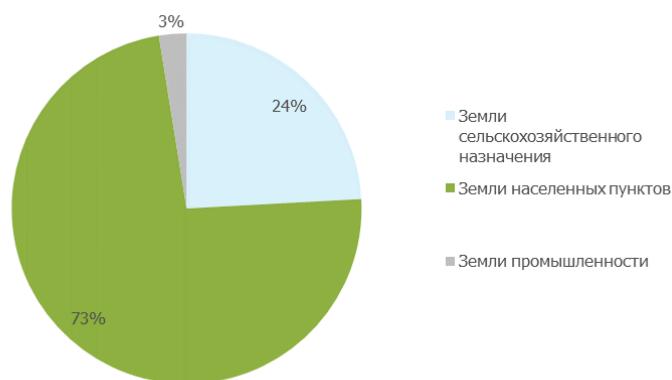
- категории земель;
- разрешенного использования;
- вида права на земельный участок;
- местоположения и окружения;
- размера земельного участка;
- наличия или возможности подведения коммуникаций;
- качества подъездных путей;
- инфраструктуры в районе расположения участка;
- хорошая транспортная доступность.

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 (73%), на земли промышленности приходится лишь 3% от общего числа предложений (Рисунок 3.2).

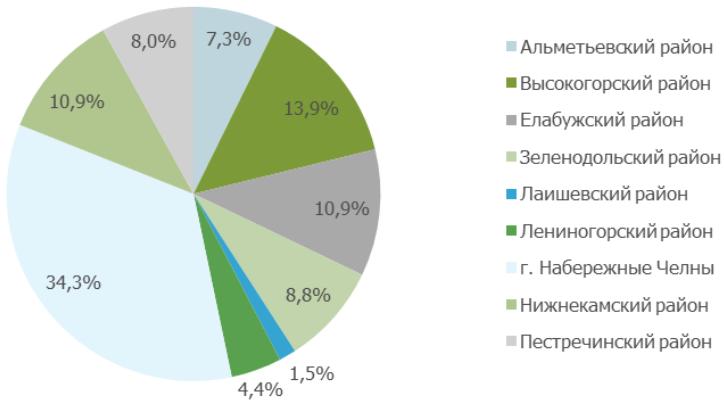
Рисунок 3.2. Структура предложений земельных участков Республики Татарстан в зависимости от назначения



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Лидерами по предложению земельных участков производственного назначения являются Высокогорский (13,9%), Нижнекамский район (10,9%), Альметьевский район (7,3%), Зеленодольский район (8,8%), Елабужский (10,9%) районы и г. Набережные Челны (34,3%). Структура предложений земельных участков производственного назначения Республики Татарстан в зависимости от местоположения приведена на диаграмме ниже (Рисунок 3.3).

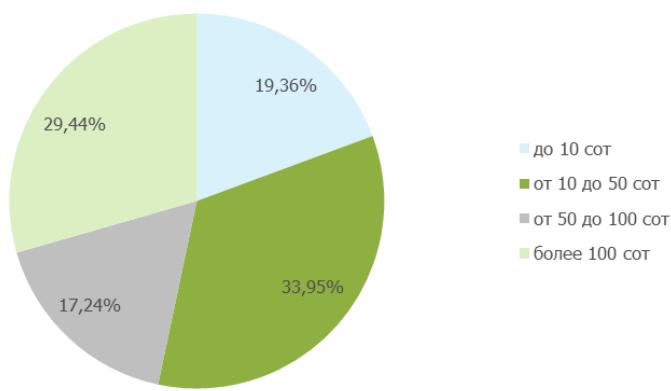
Рисунок 3.3. Структура предложения земельных участков производственного назначения в зависимости от местоположения



Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Участки промышленного назначения от 10 до 50 сот занимают 33,95% от общего числа предложений к продаже, более 100 сот – 29,44%. Чуть реже встречаются земельные участки до 10 сот (19,36%), а участки от 50 до 100 сот занимают 17,24% (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 доходить 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 53 550 – 2 071 429 руб./сот., средняя стоимость составляет 1 062 490 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. Тэцевская, д. 10	933	53 550	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-253599468
РТ, г. Казань, ул. Техническая	69	308 434	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-1556906271
РТ, г. Казань, ул. Гвардейская, 45Б	147	236 806	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-2097288921
РТ, г. Казань, ул. Липатова, 21А	1	752 400	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-2420175102
РТ, г. Казань, Кировский район	550	400 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-1892772809
РТ, г. Казань, ул. Чигорина, д. 8	220	200 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-2423638440
РТ, г. Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 118	17,17	990 099	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnazzheniya_1762800811
РТ, г. Казань, Высокогорский район, М-7 Волга, 808-й километр	20	275 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-2386346981
РТ, г. Казань, Горьковское шоссе, 28Д	20	500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-1257364150
РТ, г. Казань, ул. Дачная	13,42	968 703	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-2368040418
РТ, г. Казань, Приволжский район	300	650 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-2262057422
РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы	83	1 000 000	http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id8674501
РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д. 67	17,71	1 016 375	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/218921237/
РТ, г. Казань, ул. Проспект Амирхана	39,47	810 742	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_promyslennogo_naznacheniya_ploschadyu_40_kvm_ploschadyu_40_sotok_tatarstan_kazan_m_aviastroitelnaya_novo-savinovskiy_6836021970/
РТ, г. Казань, пересеч. ул. пр. Победы и пер. Дорожный	67,79	1 003 098	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-2074069855
РТ, г. Казань, ул. Подружная, д. 53	14	2 071 429	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-kazan-2415880176

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

3.5. Выводы из анализа рынка земельных участков Республики Татарстан по итогам I квартала 2020 г.

- Земельный фонд Республики Татарстан составляет 6 783,7 тыс. га.
- На рынке земельных участков Республики Татарстан наибольшее количество предложений к продаже представлено землями населенных пунктов (73%), на земли промышленности приходится лишь 3% от общего числа предложений.
- Лидерами по предложению земельных участков производственного назначения являются Высокогорский (13,9%), Нижнекамский район (10,9%), Альметьевский район (7,3%), Зеленодольский район (8,8%), Елабужский (10,9%) районы и г. Набережные Челны (34,3%).
- Участки промышленного назначения от 10 до 50 сот занимают 33,95% от общего числа предложений к продаже, более 100 сот – 29,44%. Чуть реже встречаются земельные участки до 10 сот (19,36%), а участки от 50 до 100 сот занимают 17,24%

- 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.
- Диапазон цен на земельные участки под строительство объектов производственного назначения в г. Казани по состоянию на дату оценки составляет 53 550 – 2 071 429 руб./сот., средняя стоимость составляет 1 062 490 руб./сот.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 к ОТЧЕТУ №ОА-СК-2421/20 ОТ 06.04.2020 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)¹;
- Международных стандартов финансовой отчетности (IAS)²;
- 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";³
- 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)⁴.

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 цен⁵.

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

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

³ International Valuation Standards, 2013.

⁴ IFRS 1, п. 3.

⁵ 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 выгоды⁶.

Основные средства⁷ 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 услуги⁸.

Балансовая стоимость⁹ — сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость¹⁰ — 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 актива¹¹.

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. N91н (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 года¹².

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 факторами¹³.

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 вовлечеными 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 сторон¹⁴.

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 принуждения¹⁵.

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

¹² МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности", п. G10, 11.

¹³ IAS 1, п. 7.

¹⁴ Определения МСО (МСО 17).

¹⁵ 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"¹⁶ 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.

¹⁶ 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)¹⁷ 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 детерминанты¹⁸ 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:

¹⁷ Аутентичный перевод на русский язык с печатного англоязычного оригинала, выпущенного Международным комитетом по стандартам оценки (МСКО) 31.07.2007 г.

¹⁸ Детерминант (от лат. determinaus, determinautis – определяющий) – фактор, способный оказывать влияние на экономические процессы, отношения (<http://slovary.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 стоимости¹⁹ 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 измерения²⁰.

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 —

¹⁹ Ст. 3 Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

²⁰ 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)²¹.

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 стоимости²².

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 таковых²³.

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 условиях²⁴.

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 обязательства²⁵.

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 образом²⁶.

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 обязательства²⁷.

²¹ IFRS 13, п. 2.

²² IFRS 13, п. 3.

²³ IFRS 13, п. 11.

²⁴ IFRS 13, п. 15.

²⁵ IFRS 13, п. 16.

²⁶ IFRS 13, п. 27.

²⁷ 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 долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).²⁸

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 дохода²⁹.

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 сделаны³⁰.

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

²⁸ IFRS 13, п. 38.

²⁹ МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

³⁰ 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 воспроизведение) 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_{зп} — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизведение);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.)³¹);

НИ — накопленный износ;

C_{зем.уч.} — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

3.1.1. Методы определения затрат на замещение (воспроизведение) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизведение) недвижимого имущества относятся³²:

- 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.³³

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;

³¹ 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.

³² С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 299.

³³ 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:

$$ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V,$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизведение), руб.;

С_{ср.ед.} — 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 (**С_{ср.ед.}**) 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/воспроизведение 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 трубы.
- 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 стоимость³⁴ 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 сравниваемых 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 (воспроизведение) необходимо определить величину прибыли предпринимателя.

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизведение) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = C_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + \Pi_{\text{пр}}\%) \times V(S),$$

где:

ЗЗ — затраты на замещение (воспроизведение), руб.;

C₆ — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

K₁ — регионально-климатический коэффициент;

K₂ — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

K₃ — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

K₄ — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

K₅ — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

K₆ — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

Π_{пр}% — прибыль предпринимателя, %;

V — количество сравниваемых единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравниваемой единицы

Регионально-климатический коэффициент (K₁) 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 **K₁** приведены в разделе Справочника КО-Инвест "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K₂)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической

³⁴ Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

обстановке регионов. Данные о величине **K₂** приведены в разделе Справочника КО-Инвест "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K₃)

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 разницу в объеме или площади (K₄)

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® (K₅)

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 разницу в конструктивных элементах (K₆)

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:

$$С_о = С_а \times Ф_о / Ф_а,$$

где:

С_о — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

С_а — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

Ф_о — стоимостной коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

Ф_а — 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 проект³⁵.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами³⁶:

- аналогов;
- экспертного опроса;
- вмененных издержек.

³⁵ Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб: "Издательство СПбГТУ", 1997. С. 151.

³⁶ 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 представлений 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 расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров.³⁷

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" (**И_ф**).

Издержки на финансирование (**И_ф**), 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:

$$\text{ЗЗ} = (\text{И}_\text{п} + \text{И}_\text{к}) \times (1 + \text{И}_\text{ф}\%),$$

где:

И_ф% — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

И_п — прямые издержки на строительство;

И_к — 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:

$$\text{ЗЗ} = (\text{И}_\text{п} + \text{И}_\text{к}) \times (1 + \text{И}_\text{ф}\%)^n,$$

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:

$$I_\phi \% = \sum_{i=1}^n [K_i \times (1 + R)^n],$$

³⁷ Источник: <http://slovarei.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_{cc})

Расчет доходности собственного капитала (R_{cc}) производился методом кумулятивного построения, то есть суммированием безрисковой ставки дохода и премии за риск вложения средств в данный проект по формуле:

$$R_{cc} = BC + P,$$

где:

BC — безрисковая ставка дохода,

P — премия за риск строительства объекта.

Безрисковая ставка дохода (BC)

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 экспертизно. Данное допущение основано на том факте, что "Риск определяется субъективным мнением оценщика на основе анализа различных факторов риска инвестирования".³⁸ "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 экспертизно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты".³⁹

По данным различных оценочных изданий, диапазон **премий (надбавок) за риски может составлять от 0 до 5%.**⁴⁰

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков⁴¹:

- финансовые;
- маркетинговые;
- технологические;
- риски участников проекта;
- политические;

³⁸ 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

³⁹ Источник: Учебник для ВУЗов "Оценка бизнеса", В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова, – СПб.: "Питер", 2001, стр. 75

⁴⁰ 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

⁴¹ Источник: В. Баринов (www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055).

- юридические;
 - экологические;
 - строительные;
 - специфические;
 - обстоятельства непреодолимой силы или "форс-мажор".

Перечисленные виды рисков и таблица расчета премии (надбавки) за риск строительства объекта (Р) методом взвешенной оценки рисков приведены в таблице ниже.

Алгоритм расчета премии за риск строительства объекта

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска:
 - низкое значение — 1%;
 - значение ниже среднего — 2%;
 - среднее значение — 3%;
 - значение выше среднего — 4%;
 - высокое значение — 5%.
 - Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" (ni).
 - Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($ki = ni \times$ балл).
 - Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum ki$).
 - Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 3.1. Расчет премии за риск строительства объекта

№ 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									
Итоги:										
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/)

3.1.3. Определение затрат на воспроизведение зданий и сооружений методом долгосрочной индексации балансовой стоимости (индексация)

Затраты на воспроизведение (**ЗВ**) зданий и сооружений методом долгосрочной индексации балансовой стоимости рассчитываются по следующей формуле:

$$\text{ЗВ} = \text{С}_6 \times \text{K},$$

где:

С₆ — 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, относятся⁴²:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;

⁴² 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_{физ.} — физический износ;

И_{функ.устар.} — функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} — экономическое (внешнее) устаревание.

3.1.4.1. Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят⁴³:

- устранимый физический износ;
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа⁴⁴:

⁴³ 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.

⁴⁴ С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М: "Издательство "Маросейка", 2009. С. 312, 313

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

При эксперто-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 относят⁴⁵:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания⁴⁶:

- 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 изданиях⁴⁷.

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания⁴⁸:

- 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 изданиях⁴⁹.

⁴⁵ 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.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ 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.

⁴⁸ 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.

⁴⁹ 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 являются⁵⁰:

- 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 изданиях⁵¹. 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,

⁵⁰ 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.

⁵¹Например, 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 единими 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 единими 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 воспроизведения 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 вычитываются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерю от простоя помещений и потерю 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**⁵² 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 стоимость⁵³.

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении⁵⁴.

⁵² "Экономика недвижимости. Конспект лекций", С. В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

⁵³ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 14.

⁵⁴ МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1. С. 29.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы⁵⁵:

- 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 цену⁵⁶.

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 обосновывается⁵⁷. 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.

⁵⁵ Оценка недвижимости/ Под ред. М. А. Федотовой. — М: "Финансы и статистика", 2008. С. 171—181.

⁵⁶ Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009. С. 212.

⁵⁷ 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-аналогов⁵⁸.

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:

$$C_{\text{ед. сп.}} = C_{\text{ед. сп. до}} \times (1 + \Pi\%),$$

где:

C_{ед. сп.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. сп.до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Π% — 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.

⁵⁸ 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:

$$C_{\text{ед. сп.}} = C_{\text{ед. сп. до}} + \Pi_{\text{ст.}}$$

где:

C_{ед. сп.} — стоимость объекта-аналога;

C_{ед. сп. до} — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Π_{ст.} — 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 согласования⁵⁹.

3.3.2. Метод валового рентного мультипликатора

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

Для применения метода BPM 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 BPM 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;

⁵⁹ 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.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется⁶⁰:

- 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.

⁶⁰ 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.⁶¹ Расчет производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_{1 \text{ кв. м}},$$

где:

S — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

C₁ кв. м — 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.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \Pi_a) \times (1 - \Pi_{нд}) + \Delta_{пр},$$

где:

ДВД — действительный валовый доход;

ПВД — потенциальный валовой доход;

Π_a — потери при сборе арендной платы;

Π_{нд} — потери от недоиспользования площадей;

Δ_{пр} — 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:⁶²

- 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.⁶³

Операционные расходы делятся:⁶⁴

- 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:

⁶¹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

⁶² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 123.

⁶³ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

⁶⁴ 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);
- заработка 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;
- заработка 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"⁶⁵. 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 (ОСАО) "Ингосстрах", Группа "АльфаСтрахование", РЕСО Гарантия и др., находится в диапазоне 0,02–0,06% от страховой стоимости⁶⁶. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость. Таким образом, величина

⁶⁵ 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.

⁶⁶ 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.⁶⁷

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 проводиться⁶⁸ 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:

$$RF = SFF \times FV(Z_c) \times D_{k\alpha} \times D_{kv},$$

где:

FV(Z_c) — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

D_{kα} — доля короткоживущих элементов;

D_{kv} — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

$$FV (Z_c) = PV (Z_c) \times K_{yb},$$

где:

⁶⁷ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

⁶⁸ Приложение 2 к ВСН 58-88 (р.).

PV(Зс) — стоимость строительства аналогичного объекта;

K_{ув} — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** 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:

$$K = (\text{ДВД} - \text{ОР})/\text{Ц},$$

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 рисковые надбавки.

Расчет коэффициента капитализации **K** предполагает определение ставки дохода (**On**) и нормы возврата капитала (**Of**).

$$K = \text{On} + \text{Of}.$$

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

Для потенциального инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется отсутствием риска или его минимальным значением. В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственные облигациям.

Определение премии за риск инвестирования

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту.

- Премия за риск вложений определена методом взвешенной оценки рисков. Данный метод разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.
 - Систематические риски — это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.
 - Несистематические риски — это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющиеся на другие объекты.
 - Статичный риск — это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.
 - Динамический риск — это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Алгоритм расчета премии за риск инвестирования

- Оценивается каждый риск в баллах. Чем выше уровень влияния рассматриваемого фактора на стоимость, тем выше значение риска.
 - низкое значение — до 2%;
 - значение ниже среднего — до 4%;
 - среднее значение — до 6%;
 - значение выше среднего — до 8%;
 - высокое значение — свыше 8%.
 - Определяется количество наблюдений как сумма рисков в количественном выражении по каждому столбцу "Категории риска" (n_i).
 - Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Категория риска" как произведение суммы рисков на балльную оценку ($k_i = n_i \times$ балл).
 - Определяется сумма факторов как сумма всех взвешенных итогов ($k = \sum k_i$).
 - Определяется средневзвешенное значение балла как частное от деления суммы факторов (k) на количество факторов (рисков). Затем полученное значение выражается в процентах, цена одного балла — 1%.

Таблица 3.2. Расчет премии за риск инвестирования в объект

№ 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										

Величина поправки за риск (1 балл = 1%)

Источник: http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija_za_risk_vlozhnenija_investirovaniya/0-359

Премия за низкую ликвидность рассчитывается исходя из среднерыночного срока экспозиции по следующей формуле:

$$L = \text{безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)}/12.$$

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Величина данной премии в подавляющем большинстве случаев рассчитывается эксперто или на основании ранжирования риска по пятибалльной 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 беспрецентный 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:

$$TV = \frac{CF_{n+1}}{(O_n - g)} \times \left(\frac{1}{(1+O_n)^{n-0,5}} - \frac{(1+g)^n}{(1+O_n)^{n-0,5}} \right) \times \frac{1}{(1+O_n)^n},$$

где:

TV — текущая стоимость объекта в постпрогнозный период;

CF_{n+1} — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

O_n — 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 инвестирования⁶⁹.

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.

⁶⁹ 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 буду 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.

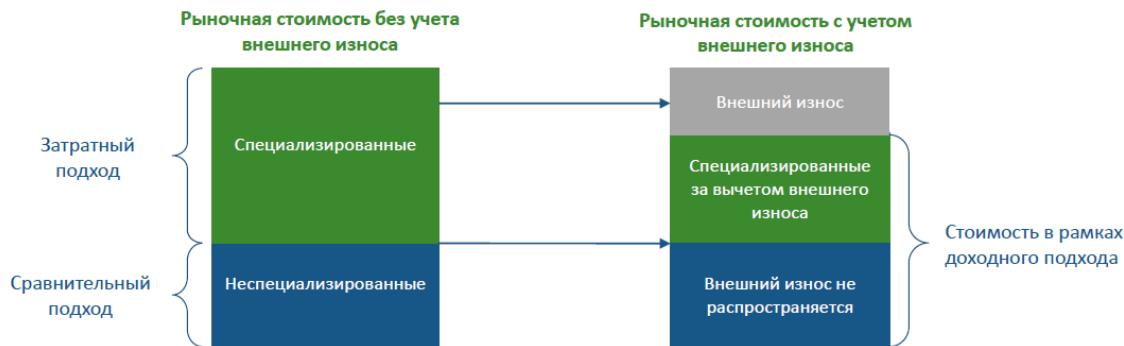
Затраты на выбытие — приростные издержки, напрямую связанные с выбытием актива или генерирующей единицы, за вычетом финансовых издержек и расходов по налогу на прибыль.

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:

$$И_{\text{экон.устар.}} = 1 - (C_{\text{рс.дп}} - C_{\text{рс.неспец}}) / C_{\text{рс.зп. спец}},$$

где:

C_{рс.зп} — рыночная стоимость всех операционных активов (специализированных и неспециализированных) компании определенная в рамках затратного и сравнительного подхода, без учета НДС, руб.

C_{рс.дп} — возмещаемая стоимость, рассчитанная как сумма дисконтированной стоимости денежного потока на инвестированный капитал за минусом собственного оборотного капитала на дату оценки.

C_{рс.неспец} — рыночная стоимость операционных активов (неспециализированных) компании определенная в рамках затратного и сравнительного подхода, без учета НДС, руб.

C_{рс.зп. 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.⁷⁰

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.⁷¹

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";

⁷⁰ Источник: МСО 2007, Глоссарий терминов, стр. 382.

⁷¹ Источник: Е. Л. Кантор, А. И. Гинзбург, В. Е. Кантор. Основные фонды промышленных предприятий. Учеб. пособие, — М.: 2002, стр. 61.

- 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;
- 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 исследовании 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 исследовании 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, %
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, устранимые 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.: "Интерреклама", 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	Хорошее	Использовавшаяся собственность, но отремонтированная или обновленная в отличном состоянии
30		
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	Плохое	Использовавшаяся собственность, требующая серьезного ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов
90		
97,5	Не подлежащее продаже или металлом	Нет реальной перспективы быть проданной, за исключением на металлолом, т. е. стоимость утилизации основного содержания металла
100		

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	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на	95

Состояние оборудования	Характеристика функционального состояния	Коэффициент износа, %
или лом	продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	

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 ⁷²	Типичная продолжительность жизни в годах															Нормальное обесценивание, %		
	30	25	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5
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

⁷² ЭВ — эффективный возраст.

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

Описание состояния объектов движимого имущества	Источник	Коэффициент износа, %	Среднее значение коэффициента износа, %
Использовавшаяся собственность, требующая серьезного ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов	Оценивая машины и оборудование под ред. Дж. Алико, перевод выбранных глав (гл. 2, 4–9, 13), подготовлен ИЭРВБ при содействии РОО, 1995, статья "Теория износа", стр. 4, таблица 7.1	85–90	87,50
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
Среднее значение, %			84,33

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	Симонова Н. Е., Шеина С. Г. "Методы оценки и технической экспертизы недвижимости" Учебное пособие. — М.: ИКЦ "MapT"; Ростов н/Д: Издательский центр "MapT", 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. Ограничено 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	
Среднее значение, %			73,88

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	предприятием или ликвидацией предприятия как юридического лица 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)
Условно ликвидное — Незначимое	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"
Неликвидное — Незначимое	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"

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

РАЗДЕЛ 7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

При определении **рыночной стоимости**⁷³ 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**⁷⁴ 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 оferта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

⁷³ Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2). П. 6.

⁷⁴ 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 оценки⁷⁵.

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 службы⁷⁶.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым⁷⁷.

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 устареванием⁷⁸.

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 нецелесообразны⁷⁹.

- 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 устареваниями⁸⁰.

Издержки — выраженные в денежной форме затраты, обусловленные расходованием разных видов экономических ресурсов (сырья, материалов, труда, основных средств, услуг, финансовых ресурсов) в процессе производства и обращения продукции, товаров.⁸¹

Общая площадь — площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

⁷⁵ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1). П. 15.

⁷⁶ Глоссарий терминов МСО 2007, С. 387.

⁷⁷ МСО 2007, МР 8. С. 254.

⁷⁸ Глоссарий терминов МСО 2007. С. 392.

⁷⁹ Там же. С. 339, 394.

⁸⁰ С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Маросейка", 2009. С. 309

⁸¹Источник: <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 воспроизведения действительного валового дохода.⁸²

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.⁸³

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендаемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде.⁸⁴

Типы арендной платы по условиям заключения договора аренды.⁸⁵

- **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.⁸⁶

- **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.⁸⁷

Потенциальный валовой доход (ПВД) — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.⁸⁸

⁸² Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

⁸³ Источник: МСО 2007. — М: РРО, 2008, стр. 174.

⁸⁴ Источник: <http://www.glossary.ru/>

⁸⁵ Источник: МСО 2007. — М: РРО, 2008, стр. 174-175.

⁸⁶ Источник: Оценка доходной недвижимости, С. В. Грибовский, — СПб, "Питер", 2001, стр. 97.

⁸⁷ 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 воспроизведения действительного валового дохода.⁸⁹

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.⁹⁰

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 перепродаже⁹¹.

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.⁹²

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, особенностю 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).

⁸⁸ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М: "Финансы и статистика", 2007, стр. 121.

⁸⁹ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

⁹⁰ Глоссарий терминов, МСО 2007. — М.: РРО, 2009. С. 383.

⁹¹ Глоссарий терминов, МСО 2007. — М.: РРО, 2009. С. 386.

⁹² Глоссарий терминов, МСО 2007. — М.: РРО, 2009. С. 383.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 к ОТЧЕТУ №ОА-СК-2421/20 ОТ 06.04.2020 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 чём 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

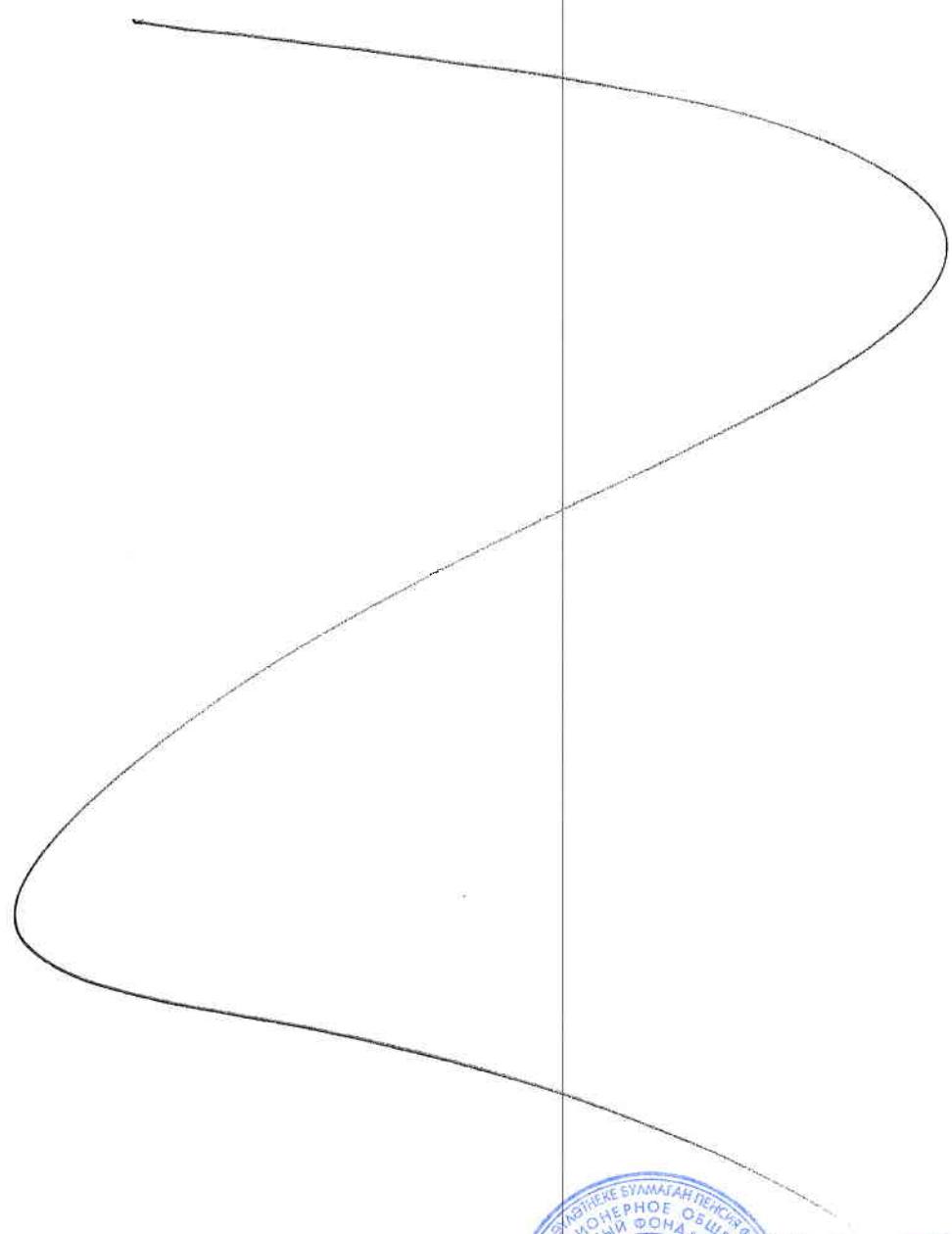
(подпись М.П.)

16-16/001-16/097/006/2015-3953/2

Лазарева Е. В.

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.



Серия АА № 526736



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 № 1600/301/12-69797

B.1

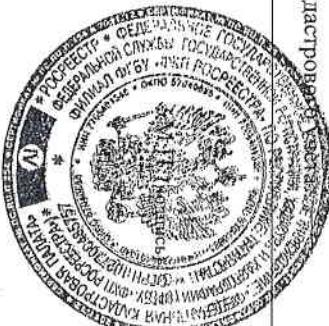
				2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
1	Кадастровый номер	16:50:050139:27					
2	Общие сведения						
4	Предыдущие номера:	—					
5	—			6	Дата внесения номера в государственный кадастровой недвижимости: 08.08.2002		
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.						
8	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул Николая Ершова						
8.1	Категория земель:						
	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли 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
8.2	—	весь	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: Строительство складского корпуса						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:	—					
11	Площадь:	3254,631 кв. м	Кадастровая стоимость (руб.):	270552	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²):	8324,16	Система координат: СК кадастрового округа
12	Правообладатель	"Волга-Капитал"	Вид права				Особые отметки
13	Негосударственный пенсионный фонд		Собственность				—
14	Сведения о правах:						
15	Правообладатель	"Волга-Капитал"	Вид права				Особые отметки
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованые земельные участки						
18.1	Номера образованных участков:	—					
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	—					
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового реестра:	—					

Инженер 2 категории
(наименование должности)

С.В. Никифорова

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор

(Инициалы, фамилия)
Хисматуллаев Н.Р.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

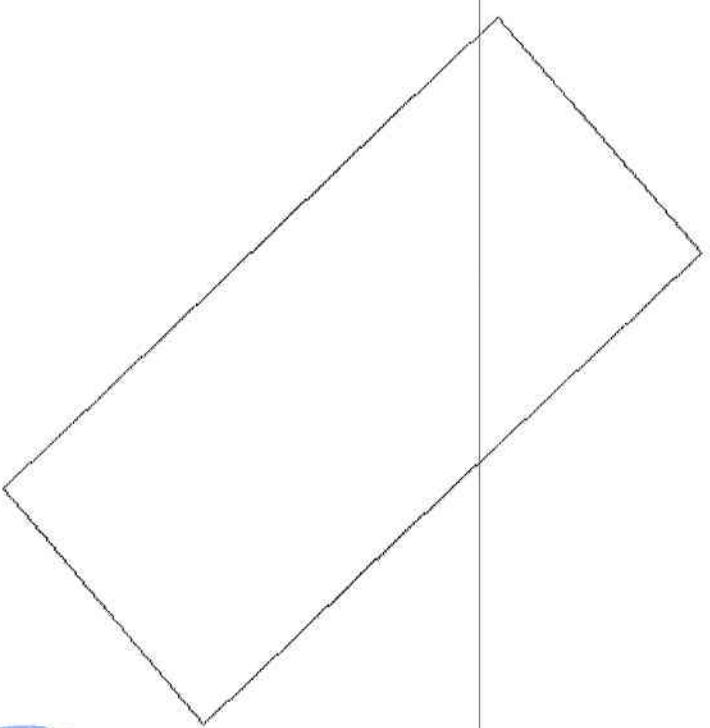
B.2

21.04.2012 № 1600/301/12-169797

	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
1	Кадастровый номер	16:50:050139:27		

План (чертеж, схема) земельного участка

4



5	Масштаб 1:300
---	---------------

инженер 2 категории
(наименование должности)

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)



[Handwritten signature]

Свидетельство о праве собственности на земельный участок



20



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 104,10 кв.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

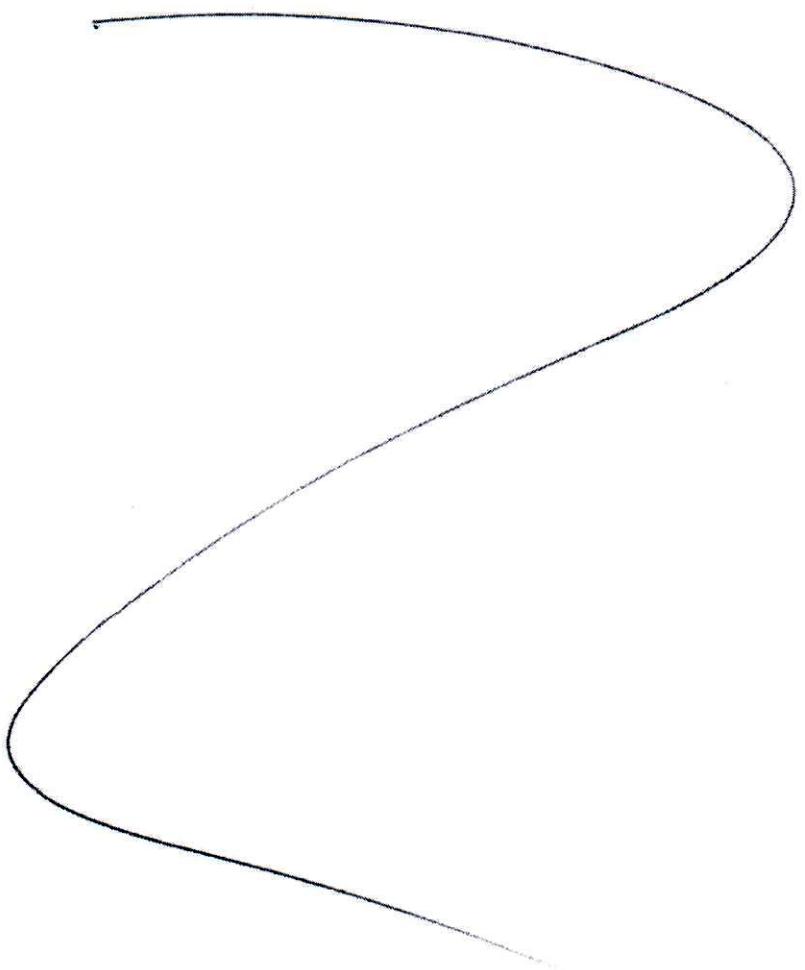
(подпись, м.п.)

16-16/001-16/097/006/2015-3920/2

Лазарева Е. В.

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.

20 г.



Серия АА

№ 526735



АО «НПФ «Волга - Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.

«_____» 20 ____ г.

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Татарстан

Отдел 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	A	B	V	G	D	E

Паспорт составлен по состоянию на

"03"

(Указывается дата обследования объекта учета)

июня 2008 г. Капитал»

АО «НПФ Волга Капитал»

«КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.

I. Сведения о принадлежности

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	обозелененная	прочая		
		189,9					

III. Благоустройство здания (кв.м)

КОПИЯ ВЕРНА

IV. Общие сведения

Назначение	Административно-управленческое
Использование	Материально технического снабжения
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

Особые отметки

аресты и запрещения не зарегистрировано по состоянию на 01.01.2000г.

Государственный паспорт о праве собственности на землю №4074 от 11.10.96г.

Постановление Главы администрации г. Казани № 727 от 26.07.93г.

издание разрешения на строительство:

наличие разрешений на строительство

акт-ввода в эксплуатацию: дата 30.12.1994г.

V. Исполнение площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)



АО «НПФ «Волга - Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор

Генеральный директор

Хисматиллина Н.Р.

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	Нормативы к Удельному весу в %		Удельн. вес конструкции с учетом износов в %	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
					1	2				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			
		кирпичные									
3	Перекрытия	чердачное	железобетонное	хорошее	16	1	16	10	1,6		
		междуетажное									
		надподвальное									
4	Крыша	плоская совмещенная	хорошее	7	1	7	15	1,05			
5	Полы	бетонные	хорошее	8	1	8	15	1,2			
6	Прозрачные	оконные	двойные глухие	хорошее	8	1	8	10	0,8		
		дверные	простые								
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка окраска	хорошее	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									
		натяжные									
		электроплиты									
		телефидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		печное отопление									
9	Прочие работы		хорошее	10	1	10	10	10	1		
			Итого	100	X	100,0	X	100,0	13,0		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:



Х. А. Гришина 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 %		Износ в %	Текущие изм. износ в %	Элемента строения
					1	2	3	4	5
1	Фундаменты								
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки								
3	Перекрытия	чердачное междуэтажное подпольное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Прочие	оконные дверные							
7	Отделочные работы	наружная внутренняя							
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление водопровод канализация гор. водоснабжение ванны электро-освещение газоснабжение напольные электроплиты телефидение сигнализация мусорпровод радио телефон вентиляция печное отопление							
9	Прочие работы								
Итого									

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

пр9x10 Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

№	Наименование конструктивных элементов	лит.	Удельный вес по таблице			Поправки	Удельный вес с поправкой	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	Фундаменты																
	Стены и перегородки																
	Перекрытия																
	Крыша																
	Полы																
	Проемы																
	Отделочные работы																
	Электроосвещение																
	Прочие работы																
	Итого		100	X						100	X					100	X
	Физический износ																

Наименование конструктивных элементов	лит.	Н=	Удельный вес по таблице			Поправки	Удельный вес с поправкой	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты																	
Стены и перегородки																	
Перекрытия																	
Крыша																	
Полы																	
Проемы																	
Отделочные работы																	
Электроосвещение																	
Прочие работы																	
Итого			100	X						100	X					100	X
Физический износ																	

VIII. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ таблицы	Измерител	Стоимость измерителя по таблице			Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					Удельный вес	на группу капитально-стационарных районов						


 АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОНЕЦ
 Генеральный директор
 Хисматуллин Н.Р.
 «20» г.

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

АО «НПФ «Волга - Капитал»

КОПИЯ - ВЕРНА

Генеральный директор

Генеральный директор

Хисаматуллина Н.Р.

й

Действи-
тельная сто-
имость в руб.

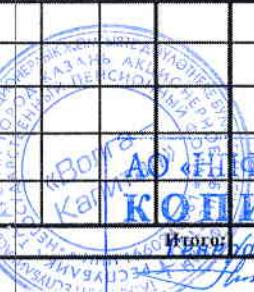
XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	лит.	удельный вес по таблице	Поправка	лит.	удельный вес по таблице	Поправка	лит.	удельный вес по таблице	Поправка
	H=	H=		H=	H=		H=	H=	
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого									
физический износ									

Наименование конструктивных элементов	лит.	удельный вес по таблице	Поправка	лит.	удельный вес по таблице	Поправка	лит.	удельный вес по таблице	Поправка
	H=	H=		H=	H=		H=	H=	
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого									
физический износ									

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по патенту	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Столбность измерителя по таблице	Удельный вес вес на грунту капитально-стк	Климат. район	Поправки к стоимости (коэффициенты)			Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
								Поправка	Поправка	Поправка					



Итог **Учебный директор**

Хисматуллина Н.Р.

X. Исчисление стоимости служебных построек

АО «НПО «Волга - Капитал»
КОМПАНИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Итого: x

Хисматуллина Н.Р.

Эксп расположенного в городе (поселке)

расположенного в городе (поселке)

Николая Ершова 55 в
По улице (переулку)

ПОЧУВНИЕ (nepetyuk)

МУ плану по нежилым зданиям (помещениям)

Николая Ершова 55 В
По улице (переулку)

Площадь по внутреннему объекту в кв.м., в т.ч. под наземный под помещение											
Характерные нормативы (нормативы)											
Характерные нормативы (нормативы) земельного участка на земельном участке, для которого определены нормативы, определенные в соответствии с Техническим регламентом оценки земельных участков (пункт 17-го статьи Земельного кодекса Российской Федерации)											
Номер земельного участка	Наименование земельного участка	Площадь земельного участка	Назначение земельного участка								
17.06.2008	1	3	склад	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5
Б	2	2	склад	41,8	41,8	41,8	41,8	41,8	41,8	41,8	41,8
	3	3	гараж	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3	54,3
	4	4	комната механика	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6	10,6
Итого по Лот Б				157,2	92,3	54,3	10,6				

Составил техник-инвентаризатор:
17.06.2008 г.

Fapaeba AA

Руководитель группы / Филиппова Н.В.
" _____ " 200 ____ г.



Составлен техническим инвентаризатором:
Г. 2008
06

Хисматуллина Н.Р.

постройки план строения лит. Б
 Гор. Казань р-н Советский
 Поселок _____
 ул. Николая Ершова
 дом № 55 В кв. № _____

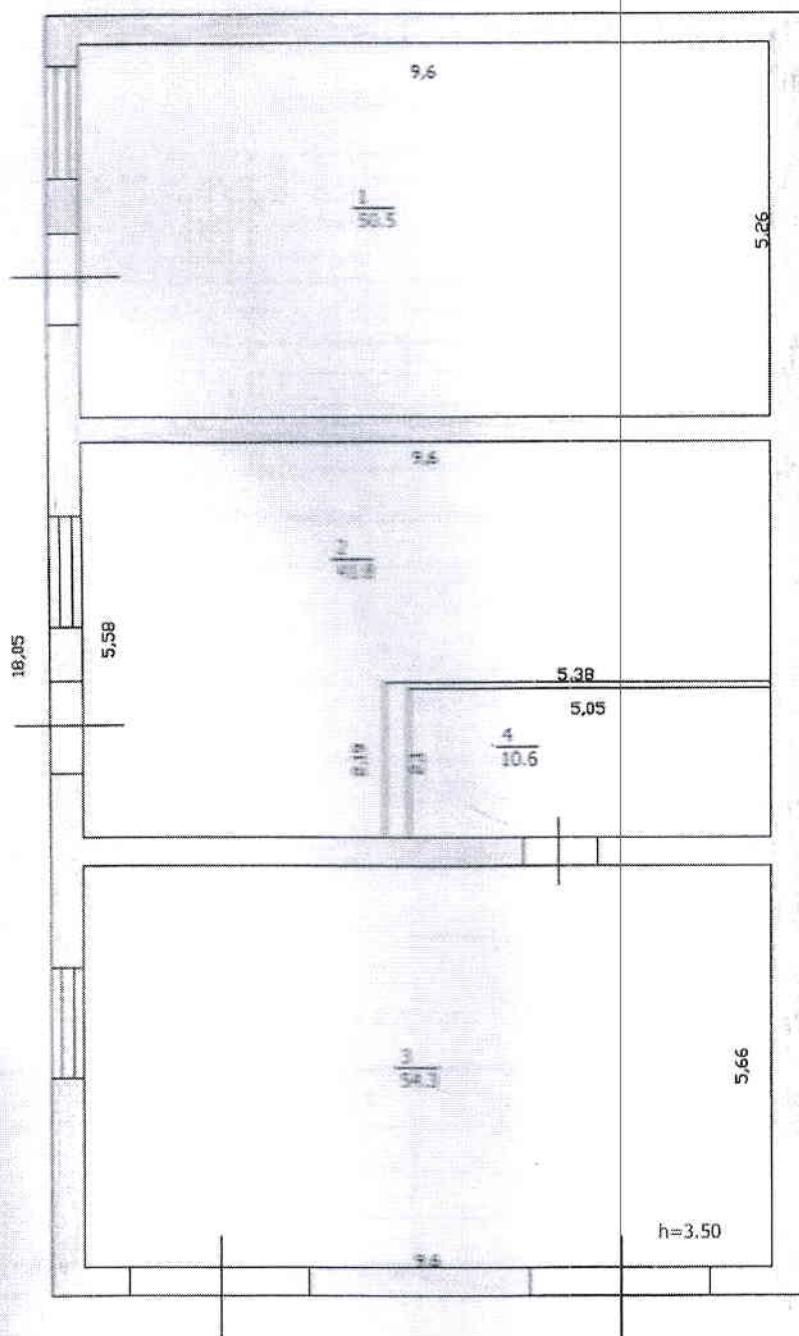
головная сторона
у.о.

На изыскание или пересборудование
2,4
 (литер, квартира, номера)
 разрешение на прокладку

дата 11.06.08 г. Казань ЮГАД

План 1 этажа

10,52



РГУП БТИ Министерства строительства архитектуры и ЖКХ РТ
 Отдела технической инвентаризации
 по Советскому р-ну г. Казани

Составил	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Гарасев А.Д.	Гарасев А.Д.	Юлий - К 2008тал	2008
Проверил	Филиппова Г.В.		
Контролировал	Масимов Р.Р.		

КОПИЯ **УЧЕВНА**

Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	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 кантона года	Жилые строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанови- тельный	действи- тельный	восстано- вительная	действи- тельный	восстано- вительная	действи- тельный	восстано- вительная	действи- тельный

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа на " " 2008 г. руб.

М.П.	Печать	" <i>01.06.08</i> "	2008 г.
М.П.	<i>Зас. в. Руководитель</i>	<i>Ш. Меджедова</i>	фамилия
Работу проверил:	<i>Филиппова Н.В.</i>	<i>20.06</i>	2008 г.
Работу выполнил:	<i>Гараева А. А.</i>	<i>17 июня</i>	2008 г.
Работу копировал:	<i>Ф.И.О.</i>	<i>дата</i>	

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200_ г.	" " 200_ г.	" " 200_ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			



ПРИЛОЖЕНИЕ 5 к ОТЧЕТУ №ОА-СК-2421/20 ОТ 06.04.2020 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

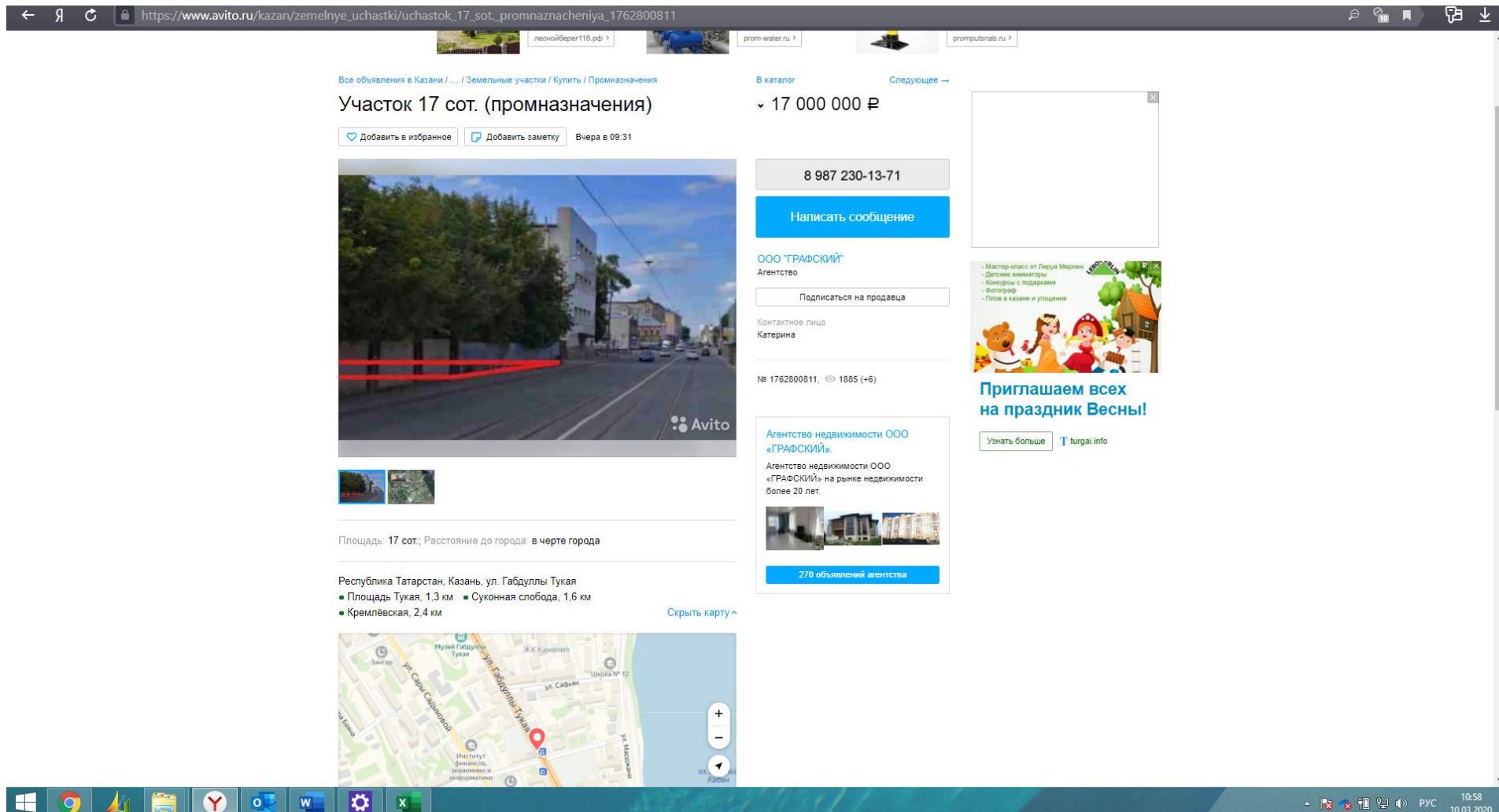
Заказчик:

АО "НПФ "Волга-Капитал"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

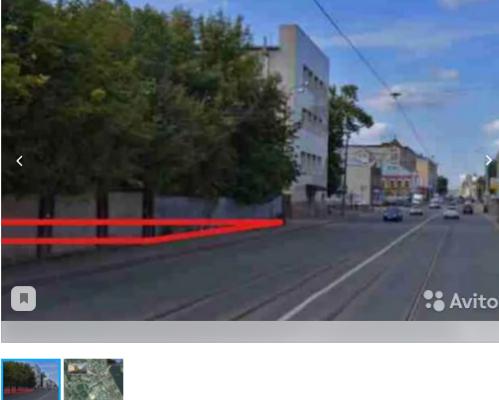
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnazzheniya_1762800811



The screenshot shows a real estate listing on the Avito platform. The main title is "Участок 17 сот. (промышленные)". Below it are two buttons: "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". The date "Вчера в 09:31" is also present. A large thumbnail image shows a street view with a red double-line border highlighting the property's location. To the right of the image is a contact phone number "8 987 230-13-71" and a blue button "Написать сообщение". The seller information includes "ООО "ГРАФСКИЙ"" and "Агентство". There is a "Подписаться на продавца" button and a "Контактное лицо" section with "Катерина". The listing ID "№ 1762800811" and a call count "(+6)" are shown. A sidebar on the right contains a small advertisement for "TURGAU INFO" featuring cartoon characters and text about spring events. At the bottom, there is a map showing the location of the plot relative to surrounding streets and landmarks like "Музей Габдуллы Тукая" and "ЭЖ Камелия". The Windows taskbar at the bottom shows various open applications.

Источник: https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnazzheniya_1762800811

← Я С https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnazzheniya_1762800811



17 000 000 ₽
8 987 230-13-71
Написать сообщение
ООО "ГРАФСКИЙ"
Агентство
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Катерина
№ 1762800811, 1885 (+6)
Площадь: 17 сот.; Расстояние до города в черте города
Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая
■ Площадь Тукая, 1,3 км ■ Суконная слобода, 1,6 км
■ Кремлевская, 2,4 км
Показать карту
Земельный участок площадью 1717 кв.м, прямоугольной формы между улицами Сары Садыковой и Габдуллы Тукая 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. 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. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Кадастровый номер 16:50:011723:28.
Пожаловаться
270 объявлений агентства
Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ». Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ» на рынке недвижимости более 20 лет.
Другие объявления компании


10:59
10.03.2020

Источник: https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnazzheniya_1762800811

← Я С https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2368040418

13 000 000 ₽

Земли промышленного назначения, 13 соток

Республика Татарстан, Казань, улица Мартына Межлаука, 32, Вахитовский, Казань, Татарстан

Площадь участка 1.4 км²

Выбрать ипотечную программу



2 из 2

Супермаркет Недвижимости

СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ

Размещает объявления: 2 года 10 мес.

Открыть другие объявления на продажу: 111

Всего за 3 месяца: 111

+78432071392

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

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

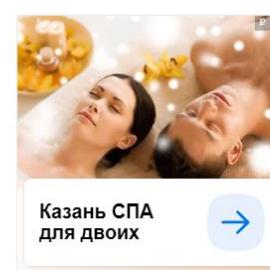
Написать владельцу объявления

vk f tw G

Связаться с владельцем +78432071392

Земли промышленного назначения, 13 соток

Продается земельный участок площадью 13 соток в исторической части города Казани (Вахитовский район), на первой линии ул. Межлаука. Рядом находятся крупные торговые объекты - Колхозный рынок, ТЦ "Муравейник", учебные заведения, офисные центры. Границы с территорией ж/д вокзала, умеренный автомобильный и пешеходный трафик, хорошие подъездные пути. Зона градостроительного регламентирования ДКИ предполагает строительство административных, торговых, жилых и многих других объектов. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. Кадастровый номер: 16:50:011824:11.



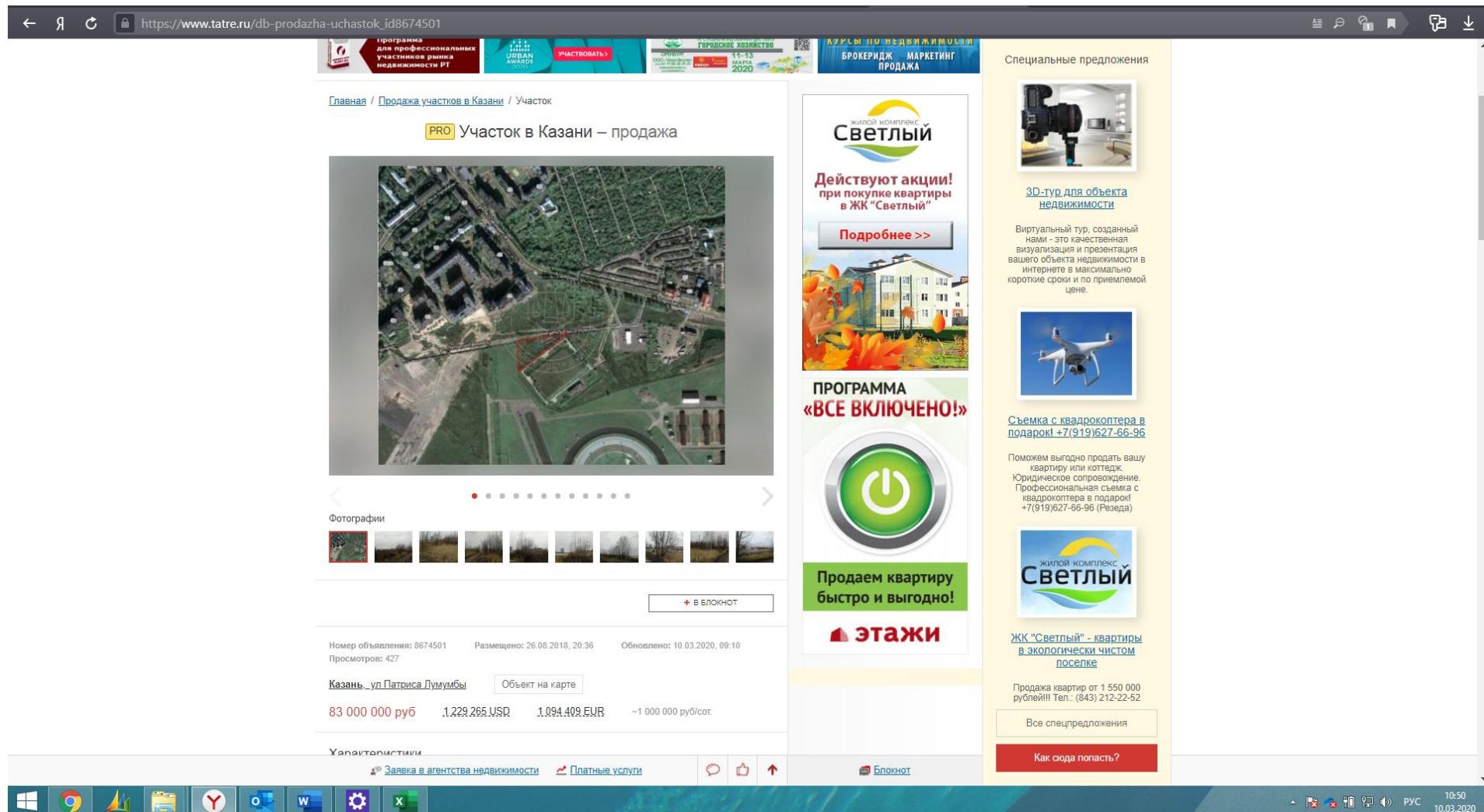
Казань СПА для двоих →



11:33 10.03.2020

Источник: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2368040418>

https://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id8674501



The screenshot shows a real estate listing for a plot of land in Kazan. The main image is a satellite view of the area, showing the plot highlighted in red. Below it is a gallery of nine smaller photographs. The listing details include:

- Номер объявления: 8674501
- Размещено: 26.08.2018, 20:36
- Обновлено: 10.03.2020, 09:10
- Просмотров: 427
- Казань, ул Патрика Лумумбы
- Объект на карте
- 83 000 000 руб, 1.229.265 USD, 1.094.409 EUR, ~1 000 000 руб/сот.

On the right side of the page, there are several promotional banners:

- Специальные предложения**: Includes a camera icon and a link to a 3D tour.
- Действуют акции!**: For purchasing apartments in the "Светлый" complex.
- ПРОГРАММА «ВСЕ ВКЛЮЧЕНО!»**: A large green button with a power icon.
- Продаем квартиру быстро и выгодно!**: Includes an "ЭТАЖИ" logo.
- Съемка с квадрокоптера в подарок!**: Shows a drone icon.
- ЖК "Светлый" – квартиры в экологически чистом поселке**: Shows the "Светлый" complex logo.

At the bottom, there are links for "Заявка в агентства недвижимости" and "Платные услуги". The status bar at the bottom right shows "10:50" and "10.03.2020".

Источник: http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id8674501

https://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id8674501

Фотографии



+ В блокнот

Номер объявления: 8674501 Размещено: 26.08.2018, 20:36 Обновлено: 10.03.2020, 09:10
 Просмотров: 427

Казань, ул Патриса Лумумбы [Объект на карте](#)

83 000 000 руб 1.229.265 USD 1.094.409 EUR ~1 000 000 руб/сот.

Характеристики

83 сот.
участок

Описание

Продаю участок площадью 83 соток в г.Казани, ул Патриса Лумумба. !!!СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!

Продается участок 83 сот рядом с ул Космонавтов на первой линии проектируем... [Читать далее](#)

Контакты

Тел.: [+78432122012](tel:+78432122012)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что звоните по объявлению с сайта TATRE.RU
2590502@mail.ru
 Организация: Недвижимость и Закон, ООО, сайт: <http://www.kzn-urist.ru>
 Вы уже обращались в эту компанию?
[Напишите свой отзыв!](#)

Обратить внимание модератора

Сообщите друзьям об этом объявлении:

Похожие объявления

30 000 000 руб

[Залоги в агентства недвижимости](#) [Платные услуги](#)

[Блокнот](#)


**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 приемлемой цене.



[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 (Резэда)



ЖК "Светлый" - квартиры в экологически чистом поселке

Продажа квартир от 1 550 000 рублей!!! Тел.: (843) 212-22-52

[Все спецпредложения](#)

[Как сюда попасть?](#)

Источник: http://www.tatre.ru/db-prodazha-uchastok_id8674501

<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/218921237/>

Участок, 17,81 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Космонавтов, 67к1 [На карте](#)

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)

Эта квартира в кредит с [Ипотекой от ЦИАН](#)

[Узнай решение за 10 минут](#)



6 фото



17.81 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Выгодное предложение для бизнеса - строительства ТЦ, офисного здания, медицинского центра, гостиницы, спортивного объекта! Замечательное место, 15 минут от центра, первая линия, почти 18 соток перед зданием ул. Космонавтов, 67/1, сейчас там парковка Состоит из 2-х участков, продаётся только с ГРП на нём (за дополнительную стоимость по договорённости), который находится на участке, и необходим для Вашего будущего объекта. Сейчас он используется всего на 17-18% своей мощности Прекрасная проходимость, большая удобная развязка! победы, мамадышский тракт ершова плумумбы камалеева

[Отзыв о сайте](#)

18 000 000 ₽ − 1 010 668 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 958 706-28-30

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

PRO

Ключ
Агентство недвижимости
[Ещё 685 объектов](#)

 **КЛЮЧ**

Павел Федорченко
Нет отзывов

Голографические 3D вентиляторы – Для выставок и бизнеса

[air-inspire.ru](#)

Высокая экспертиза. Поможем с выбором. Шоу-рум в Москве. Гарантия по договору!

Аренда от 400 руб.
Продажа от 30 900 руб
3D контент
Сервисный центр

Яндекс.Директ



Savin House – ЖК биз
Станьте соседями с Дани
Квартиры с европейским
Ванные комнаты с окнами
террасами с видом на Кремль.
+7 (843) 204-11-62

Застройщик ГК «Садовое Кольцо». Проектная декларация на [savinhouse.ru](#)

[Принять участие в исследовании о поиске и покупке загородной недвижимости](#)

Windows Google Office Word Excel Taskbar 13:02 10.03.2020

Источник: <https://kazan.cian.ru/sale/suburban/218921237/>

← Я ⌂ https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2080954462

365 500 ₽
Комиссия 40%
Без залога

Склад, 731 м²
Республика Татарстан, Казань, проспект Победы, 157,
Советский, Казань, Татарстан

Город 4.5 км

★ В избранное
↳ Получать похожие объявления

 Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье

1 из 5

Квартиимолл

Размещает объявления: 1 год 1 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 90
Открыть другие объекты в аренду: 13
Всего за 3 месяца: 103

+79587064406

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





Аренда торговых помещений
Большой выбор помещений в новом ЖК.
Высокая проходимость: От 80 м². Арендные
каникулы!

arendas.net Связаться >

Склад, 731 м²

Арт. 24324177 Сдается складское помещение по адресу Проспект Победы 157. Площадь 731 кв.м. плюс подсобные помещения. Отопление, освещение, въездные ворота 3 метра шириной и 2.5 метра высотой. Отдельный вход с улицы. Перед зданием свободная парковка. Цена - 500 р за метр. Рядом улицы: Губкина, Аграрная, Космонавтов, Мамадышский тракт.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки



10:26 11.03.2020 РУС

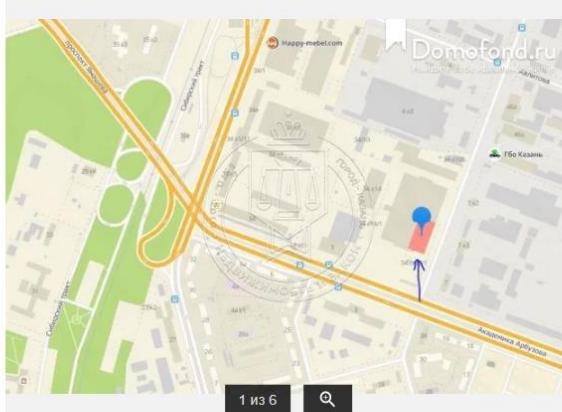
Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2080954462>

← Я ⌂ https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2028680553

Договор на продажу. Срок от 1 до 60 месяцев. Дорогие! Отзывы о продавцах и покупателях
предложения АО ВТБ Лизинг

311 200 ₽
Без комиссии
Без запора

Склад, 778 м²
Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, Советский, Казань, Татарстан

 1 из 6

Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"

Размещает объявления: 6 лет 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 894
Открыть другие объекты в аренду: 97
Всего за 3 месяца: 991

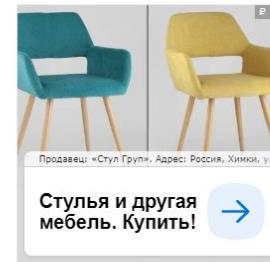
+78432085971

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




Продавец: «Стул Групп». Адрес: Россия, Химки, ул. Стартовая, д. 10к1, кв. 101
Стулья и другая мебель. Купить!

Связаться с владельцем +78432085971

Склад, 778 м²

Аренда , производственно-складское помещение. ТЕПЛЫЙ СКЛАД С КОММУНИКАЦИЯМИ В СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЗАНЬ ПО УЛ Сибирский Тракт! Отличная логистика Рассмотрим вариант продажи.

Привлекательная стоимость - 400 руб. за м².

— Сдаем в аренду производственное складское помещение – 778 м².
— Помещение теплое.
— Высота потолков 6 м. Размер ворот 4,0 x 4,10 м.
— Помещение в хорошем состоянии.
— Отопление.
— Холодная и горячая вода.
— Канализация.
— Электроснабжение .

11:17 11.03.2020

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2028680553>

← Я С https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2028680553

311 200 ₽
Без комиссии
Без залога

Склад, 778 м²
Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, Советский, Казань, Татарстан

Связаться с владельцем +78432085971

★ В избранное
🔔 Получать похожие объявления

Склад, 778 м²

Аренда , производственно-складское помещение.ТЕПЛЫЙ СКЛАД С КОММУНИКАЦИЯМИ В СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА КАЗАНЬ ПО УЛ Сибирский Тракт! Отличная логистика Рассмотрим вариант продажи.

Привлекательная стоимость - 400 руб. за м².

— Сдаем в аренду производственное складское помещение – 778 м²,

— Помещение теплое,

— Высота потолков 6 м. Размер ворот 4,0 x 4,10 М.

— Помещение в хорошем состоянии.

— Отопление.

— Холодная и горячая вода.

— Канализация.

— Электроснабжение

— Полы – керамогранит.

— Удобное месторасположение.

Отличная транспортная и автомобильная доступность, удобный проезд в любой район города. Рядом остановки общественного транспорта.

Рядом - ул. Арбузова, П. Дербышки, ул. Ямашева, ПР. Победы, выезд на трассу М 7.

Звоните, чтобы записаться на просмотр и выгодно арендовать помещения производственного назначения в Авиастроительном районе г. Казани!

Номер объекта: #2/590911/133

Лизинг с экономией до 40%
Легковые, грузовые автомобили и спецтехника.
Аванс от 10%, переплата от 0%
АО ВТБ Лизинг

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Комиссия: нет
Залог: нет
Класс здания:
Площадь: 778 м²
Цена: 311 200 ₽
Цена за м²: 400 ₽
Тип объекта: Склад

Дата публикации объявления: 18/11/2019
Дата обновления объявления: 11/3/2020
Номер в каталоге: 2028680553

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, Советский, Казань, Татарстан

Это предложение Плохие предложения

11:27 11.03.2020 РУС

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-2028680553>

https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_704_kvm_respublika_tatarstan_kazan_tehnicheskaya_ulica_17_6826742678/

Недвижимость на Move.ru > Республика Татарстан > г. Казань > Уточните район

Сдается склад, 70.4 м², Казань, Техническая улица

31 500 ₽ цена за м²: 447 ₽

руб дол евро бит в месяц

7 августа 2019 242 (+1 за сегодня) Обновлено 4 марта

Добавить в избранное

Ложковаться Заметка Печать PDF



Склад в аренду

Цена:	31 500 ₽ в месяц	Тип объявления:	вторичка
Цена за м ² :	447 ₽	Общая площадь:	70.4 м ²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	7 августа 2019
Этаж:	1/1	Дата обновления:	4 марта
Тип объекта:	склад	ID:	682-674-267-8

Тимофеева Екатерина
ТАТАРИЯ
+7 (917) 275-92-42
Сообщите продавцу, что Вы нашли
объявление на портале move.ru
Переводите деньги только после просмотра
объекта! Остерегайтесь с [остальными
преданными](#), чтобы не попасться на уловки
мошенников.

Премиум-объявление



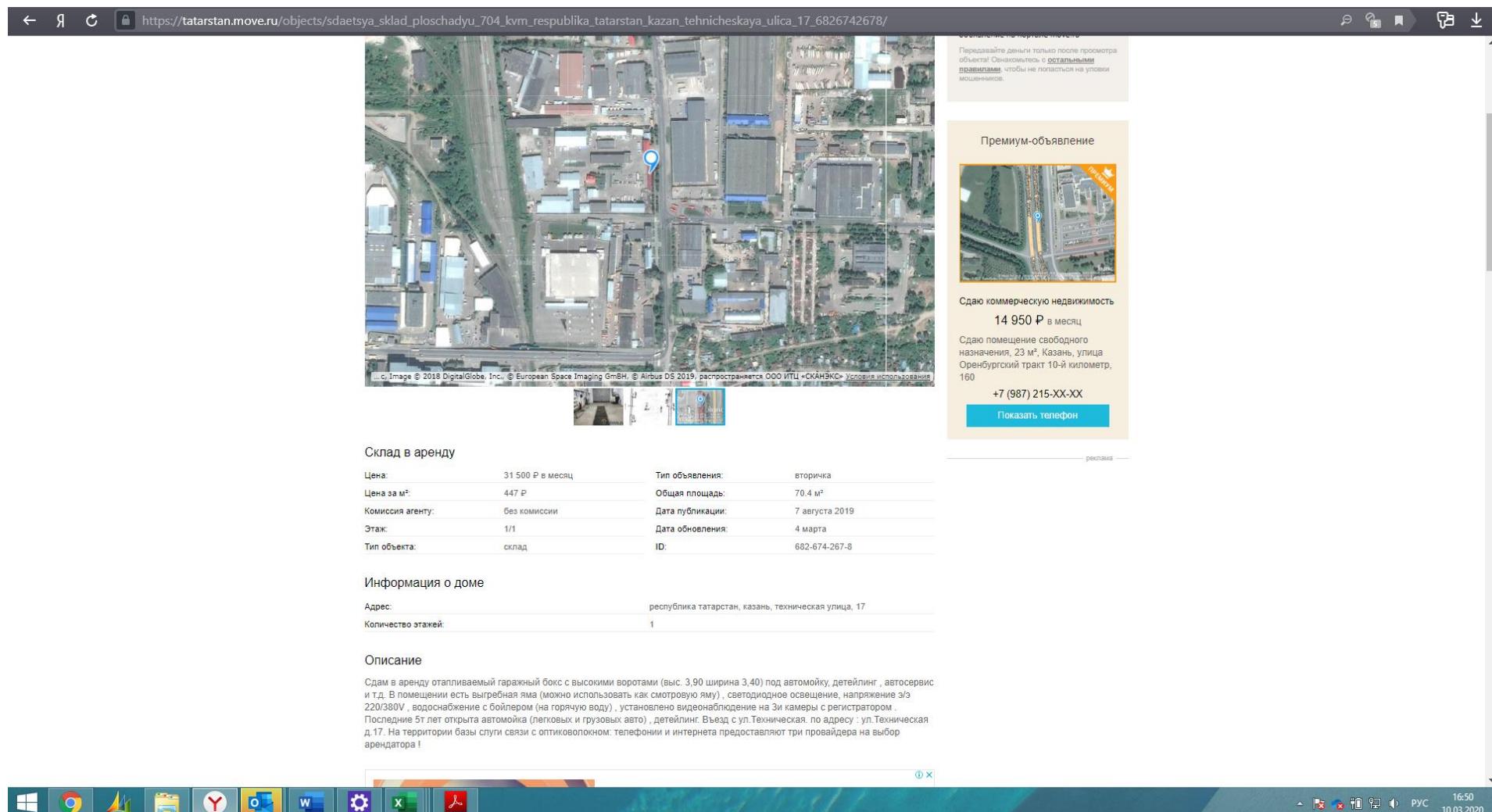
Сдаю коммерческую недвижимость
14 950 ₽ в месяц
Сдаю помещение свободного
назначения, 23 м², Казань, улица
Оренбургский тракт 10-й километр,
160
+7 (987) 215-XX-XX
Показать телефон

РЕСЛАМА

16:50
10.03.2020

Источник: https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_704_kvm_respublika_tatarstan_kazan_tehnicheskaya_ulica_17_6826742678/

https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_704_kvm_respublika_tatarstan_kazan_tehnicheskaya_ulica_17_6826742678/



Премиум-объявление

Сдаю коммерческую недвижимость
14 950 ₽ в месяц
Сдаю помещение свободного назначения, 23 м², Казань, улица Оренбургский тракт 10-й километр, 160
+7 (987) 215-XX-XX
Показать телефон

Склад в аренду

Цена:	31 500 ₽ в месяц	Тип объявления:	вторичка
Цена за м ² :	447 ₽	Общая площадь:	70,4 м ²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	7 августа 2019
Этаж:	1/1	Дата обновления:	4 марта
Тип объекта:	склад	ID:	682-674-267-8

Информация о доме

Адрес:	республика татарстан, казань, техническая улица, 17
Количество этажей:	1

Описание

Сдан в аренду отапливаемый гаражный бокс с высокими воротами (выс. 3,90 ширина 3,40) под автомойку, детейлинг , автосервис и т.д. В помещении есть выгребная яма (можно использовать как смотровую яму), светодиодное освещение, напряжение з/э 220/380V , водоснабжение с бойлером (на горячую воду) , установлено видеонаблюдение на 3и камеры с регистратором . Последние 5 лет открыта автомойка (легковых и грузовых авто) , детейлинг . Въезд с ул.Техническая. по адресу : ул.Техническая д.17. На территории базы слути связи с оптиковолокном: телефонии и интернета предоставляют три провайдера на выбор арендатора !

16:50
10.03.2020

Источник: https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_704_kvm_respublika_tatarstan_kazan_tehnicheskaya_ulica_17_6826742678/

← Я С https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_150_kvm_respublika_tatarstan_kazan_skladskaya_ulica_10_6832809561/ ↗

Недвижимость на Move.ru Республика Татарстан г. Казань Уточните район

Сдаю склад, 150 м², Казань, Складская улица

70 000 ₽ цена за м²
467 ₽

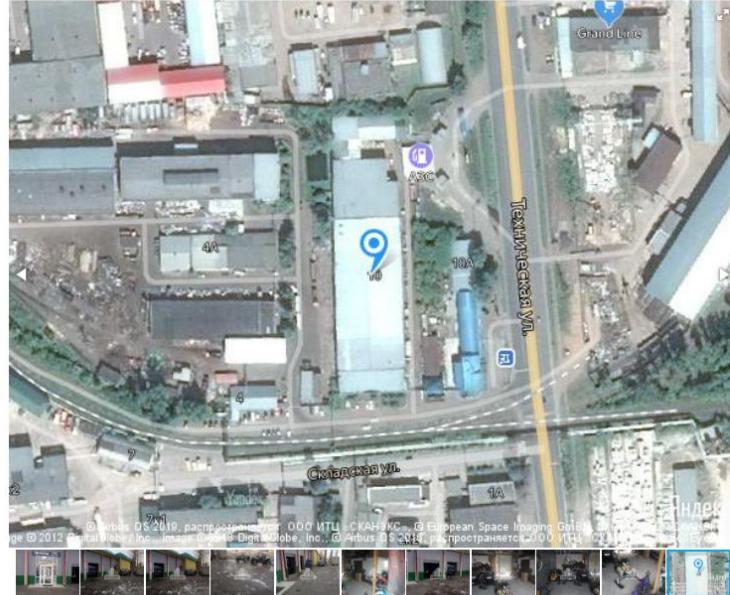
руб ₽ ₽ ₽ в месяц

г. Казань Складская улица
 полный адрес

Добавить в избранное

Пожаловаться Заметка Печать PDF

13 декабря 2019 76 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 04:36



Гимазева Анна
Коммерческая недвижимость Казани
+7 (843) 207-24-03
Сообщите продавцу, что Вы нашли
объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра
объекта. Свяжитесь с [регистрированными
представителями](#), чтобы не попасться на уловки
мошенников.

Премиум-объявление



Сдаю коммерческую недвижимость
250 000 ₽ в месяц
Сдам офис, 500 м², Казань, улица
Оренбургский тракт 10-й километр,
160
+7 (987) 215-XX-XX
[Показать телефон](#)

склад

Склад в аренду

Цена:	70 000 ₽ в месяц	Тип объявления:	вторичка
Цена за м ² :	467 ₽	Общая площадь:	150 м ²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	13 декабря 2019
Этаж:	1/1	Дата обновления:	вчера в 04:36

реклама



16:40
10.03.2020

Источник: https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_150_kvm_respublika_tatarstan_kazan_skladskaya_ulica_10_6832809561/

https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_150_kvm_respublika_tatarstan_kazan_skladskaya_ulica_10_6832809561/



Гимазева Анна
Коммерческая недвижимость Казани
+7 (843) 207-24-03
Сообщите продавцу, что Вы нашли
объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра
объекта! Свяжитесь с **остальными
 владельцами**, чтобы не попасться на уловки
мошенников.

Премиум-объявление

Сдаю коммерческую недвижимость
250 000 ₽ в месяц
Сдам офис, 500 м², Казань, улица
Оренбургский тракт 10-й километр,
160
+7 (987) 215-XX-XX
Показать телефон

реклама

Склад в аренду

Цена:	70 000 ₽ в месяц	Тип объявления:	вторичка
Цена за м ² :	467 ₽	Общая площадь:	150 м ²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	13 декабря 2019
Этаж:	1/1	Дата обновления:	вчера в 04:36
Тип объекта:	склад	ID:	683-280-956-1

Информация о доме

Адрес:	республика татарстан, казань, складская улица, 10
Количество этажей:	1

Описание

Удобное расположение на первой линии, делает данное предложение уникальным! Теплый склад с удобными подъездными путями, ровный пол, ворота 2 шт мощность до 100 кВт Высота потолков 4 м № объявл. 13 535 292

16:40
10.03.2020

Источник: https://tatarstan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_150_kvm_respublika_tatarstan_kazan_skladskaya_ulica_10_6832809561/

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261044060>

3 428 100 ₽

Производство, 79.3 м²

Казань, Республика Татарстан, улица Нурсултана Назарбаева, Вахитовский, Казань, Татарстан

С ипотеку за 29 555 Руб./мес.

Выбрать ипотечную программу

Сукочная слобода 725 м



1 из 1



Связаться с владельцем +78432918749

Производство, 79.3 м²

Производственное помещение, ул. Н.Назарбаева. Площадь 79.3 кв.м., земельный участок 130 кв.м., Подъездные пути имеются. Рядом ул. Х.Такташ. Обеспечение электрознергетич. 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 сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке b2b-center. Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку b2b-center. 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 является начальной минимальной.



В избранное

Получать похожие объявления

АО "Татэнерго"

Размещает объявления: 2 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 79

Всего за 3 месяца: 79

+78432918749

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



14:55 10.03.2020

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261044060>

← Я С https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261044060

3 428 100 ₽ Производство, 79.3 м²

В ипотеку за 29 555 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

В избранное Получать похожие объявления

Суконная слобода 725 м

Производство, 79.3 м²

Казань, Республика Татарстан, улица Нурсултана Назарбаева, Вахитовский, Казань, Татарстан

Производственное помещение, ул. Н.Назарбаева.
Площадь 79.3 кв.м., земельный участок 130 кв.м.. Подъездные пути имеются. Рядом ул. Х.Такташ. Обеспечение электрознергий. 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 сбора электронных заявок и предложений на электронной торговой площадке b2b-center. Заявки и предложения принимаются через электронную торговую площадку b2b-center. 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 является начальной минимальной.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 261044060

Класс здания:

Площадь: 79.3 м²

Цена: 3 428 100 ₽

Цена за м²: 43 230 ₽

Тип объекта: Производство

Дата публикации объявления: 20/12/2018

Дата обновления объявления: 12/2/2020

Расположение

Казань, Республика Татарстан, улица Нурсултана Назарбаева, Вахитовский, Казань, Татарстан

Суконная слобода 725 м Площадь Тукая 1.9 км

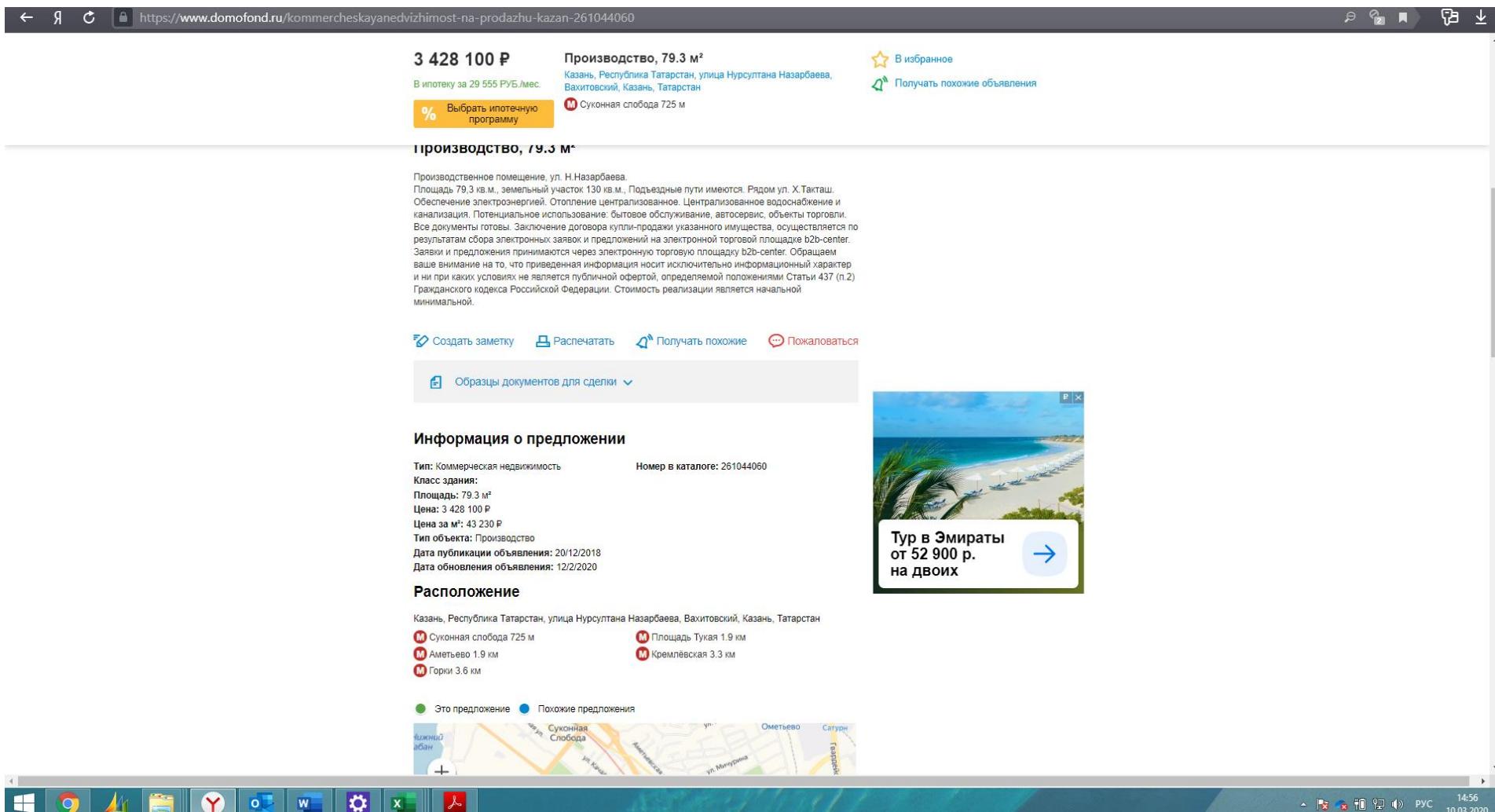
Аметьево 1.9 км Кремлевская 3.3 км

Горки 3.6 км

Это предложение Похожие предложения

Суконная Слобода Аметьево Ометьево Сатурн

Тур в Эмираты от 52 900 р. на двоих →



Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-261044060>

← Я ⌂ https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1396088278

8 431 400 ₽
В ипотеку за 72 689 ₽/мес.

Производство, 204.2 м²
Приволжский район, Казань, Республика Татарстан, улица Рихарда Зорге, Приволжский, Казань, Татарстан
М Проспект Победы 460 м

Выбрать ипотечную программу

В избранное
Получать похожие объявления

АО "Татэнерго"
Размещает объявления: 2 года 6 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 79
Всего за 3 месяца: 79

+78432918749
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, ok, f, tw, G

1 из 2

Связаться с владельцем +78432918749

Производство, 204.2 м²
Республика Татарстан, город Казань, ул. Зорге
Здание центрального теплового пункта, площадью 204,2 кв.м.
Год постройки - 1976
Обеспечение электропитанием.
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.
Потенциальное использование:
Бытовое обслуживание населения,
автосервис.
Земельный участок 310 кв.м., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.

baumit.com
baumit NANOPOD
КАК СВЕТ МОЖЕТ
ОЧИСТИТЬ ВАШ ФАСАД?

Источник: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1396088278

8 431 400 ₽

Производство, 204.2 м²
В ипотеку за 72 689 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Производство, 204.2 м²

Республика Татарстан, город Казань, ул. Зорге
Здание центрального теплового пункта, площадью 204,2 кв.м.
Год постройки – 1976
Обеспечение электроресурсом.
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.
Потенциальное использование:
Бытовое обслуживание населения,
автосервис.
Земельный участок 310 кв.м., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.
Подъездные пути имеются. Рядом ул. Гарифьянова
Все документы готовы
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.
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
является начальной минимальной.

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

[Образцы документов для сделки](#)

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 1396088278
 Класс здания:
 Площадь: 204.2 м²
 Цена: 8 431 400 ₽
 Цена за м²: 41 290 ₽
 Тип объекта: Производство
 Дата публикации объявления: 16/5/2019
 Дата обновления объявления: 12/2/2020

Расположение

Приволжский район, Казань, Республика Татарстан, улица Рихарда Зорге, Приволжский, Казань,
Татарстан

М Проспект Победы 460 м **M** Горки 1.2 км

★ В избранное

↳ Получать похожие объявления

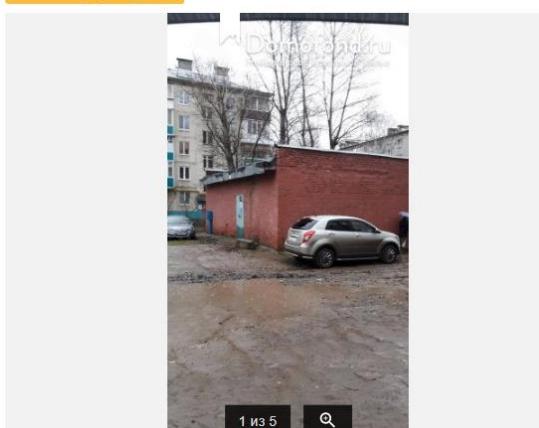
Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1396088278>

← Я ⌛ 🔒 https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-197041166 ⌛ 🔍 📂 ↴

4 521 420 ₽
В ипотеку за 38 980 ₽/мес.

Производство, 109.1 м²
ул Волгоградская, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
М Яшлек 764 м

% Выбрать ипотечную программу

 1 из 5



Связаться с владельцем +78432918749

Производство, 109.1 м²

Республика Татарстан, город Казань, ул. Волгоградская
Здание производственно-складского назначения, площадью 109,1 кв.м.
Год подстройки 1964
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.
Потенциальное использование:
Торговый объект,
бытовое обслуживание населения,
склад,
тренажёрный зал

В избранное
Получать похожие объявления

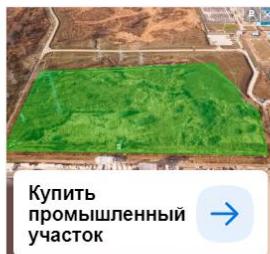
АО "Татэнерго"
Размещает объявления: 2 года 6 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 79
Всего за 3 месяца: 79

+78432918749

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




Купить промышленный участок →



14:19 10.03.2020

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-197041166>

4 521 420 ₽

В ипотеку за 38 980 ₽/мес.

Производство, 109.1 м²
ул Волгоградская, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан
Яшьлек 764 м

Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем +78432918749

Производство, 109.1 м²

Республика Татарстан, город Казань, ул. Волгоградская
Здание производственно-складского назначения, площадью 109,1 кв.м.
Год постройки 1964
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.
Потенциальное использование:
Торговый объект,
бытовое обслуживание населения,
склад,
тренажерный зал
Земельный участок 170 кв.м., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.
Категория земель Ж4 (Зона многоэтажной жилой).
Подъездные пути имеются.
Рядом проспект Ибрагимова, ул. Короленко, ул. Восстания
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.
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 является начальной минимальной.

Создать заметку **Распечатать** **Получать похожие** **Пожаловаться**

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость Номер в каталоге: 197041166
 Класс здания:
 Площадь: 109.1 м²
 Цена: 4 521 420 ₽
 Цена за м²: 41 443 ₽
 Тип объекта: Производство
 Дата публикации объявления: 14/12/2017

В избранное

Получать похожие объявления



Аэрокатер SeverBoat
Доставка по России и СНГ

SeverBoat **Открыть >**



Дорожный просвет 315 мм.
10% первый ванс! Усиленная раздаточная коробка.
Буксировка прицепа до 2650 кг.

>

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-197041166>

← Я С https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-193394945

4 526 280 ₽
Производство, 109.4 м²
Ибрагимова пр-кт, Московский, Казань, Татарстан
М Яшлек 677 м

Выбрать ипотечную программу

В избранное
Получать похожие объявления

АО "Татэнерго"
Размещает объявления: 2 года 6 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 79
Всего за 3 месяца: 79
+78432918749

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 ok f t G

Сервис TEX
Станция ремонта легковых автомобилей
203-03-03
Любой ремонт Рено
Меган
Сервис TEX Многолетний опыт обслуживания

Связаться с владельцем +78432918749

Производство, 109.4 м²
Республика Татарстан, город Казань, ул. Ибрагимова
Здание центрального теплового пункта, площадью 109.4 кв.м.
Год подстройки 1966
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.
Потенциальное использование:
пекарня,
бар,
бытовое обслуживание населения,
склад.

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-193394945>

4 526 280 ₽

Производство, 109.4 м²
Ибрагимова пр-кт, Московский, Казань, Татарстан
Яшлек 677 м

% Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем +78432918749

Производство, 109.4 м²

Республика Татарстан, город Казань, ул. Ибрагимова
Здание центрального теплового пункта, площадью 109.4 кв.м.
Год подстройки 1966
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.
Потенциальное использование:
пекарня,
бар,
бытовое обслуживание населения,
склад.
Земельный участок 170 кв.м., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.
Рядом проспект Ибрагимова, проспект Яшлека, ул. Волгоградская, ул. Декабристов
Все документы готовы.
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.
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 является начальной минимальной.

Создать заметку **Распечатать** **Получать похожие** **Пожаловаться**

Образцы документов для сделки

Сервис **Станция ремонта легковых автомобилей**
203-03-03
Любой ремонт Рено
Меган
Сервис Многолетний опыт обслуживания

Сервис **Лицца** **Пепперони** **Фреш с томатами** **В ПОДАРОК**
D8418
Бесплатная доставка Додо Пиццы
Доставка горячей пиццы за 60 минут или бесплатно. Лицца в подарок при заказе от 400р.
Додо Пицца

Приложение 5 к Отчету №ОА-СК-2421/20 ОТ 06.04.2020 г.
для АО "НПФ "Волга-Капитал"

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394945>