



Управленческое консультирование	Инжиниринг	<b>Оценка и финансовое консультирование</b>	Привлечение финансирования	Юридическое и налоговое сопровождение
---------------------------------	------------	---	----------------------------	---------------------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №ОАБ-СК-1399/19 ОТ 25.06.2019 г.

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

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

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

Уважаемая Наиля Рафхатовна!

В соответствии с договором на проведение оценки №ОАБ-СК-1399/19 от 05.06.2019 г. между АО "НПФ "Волга-Капитал" и АО "НЭО Центр" специалистами АО "НЭО Центр" оказаны услуги по определению справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой 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 – использование результатов оценки для последующего учета имущества, определения стоимости активов и составления финансовой отчетности.

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

Оценка проведена по состоянию на 24.06.2019 г.

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

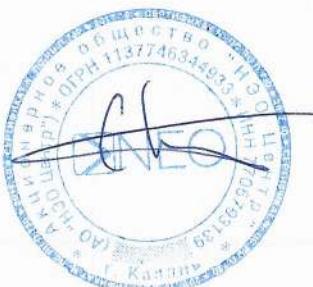
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и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

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

**25 673 766 (Двадцать пять миллионов шестьсот семьдесят три тысячи семьсот шестьдесят шесть) руб.**

С уважением,

Оценщик,  
Руководитель проектов  
Практика "Оценка"



Кузьмин Сергей Александрович

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
1.1. Задание на оценку .....	5
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике .....	8
1.4. Основные факты и выводы .....	10
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
3.1. Местоположение объекта оценки .....	16
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	21
3.3. Описание процесса осмотра объекта оценки.....	23
3.4. Фотографии объекта оценки .....	23
3.5. Результаты анализа ликвидности имущества .....	32
3.6. Определение срока полезной службы объектов.....	32
3.7. Определение максимального физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации	33
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .</b>	<b>35</b>
4.1. Методологические основы анализа наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.....	35
4.2. Вывод из анализа наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки .....	37
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>38</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок объекта оценки .....	38
5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Республики Татарстан на рынок объекта оценки .....	39
5.3. Выводы из анализа рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан по состоянию на июнь 2019 г. .....	41
5.4. Выводы из анализа рынка земельных участков Республики Татарстан по состоянию на июнь 2019 г. .....	41
5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов .....	42
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>45</b>
6.1. Этапы проведения оценки.....	45
6.2. Понятия справедливой стоимости .....	45
6.3. Характеристика подходов к оценке .....	48
6.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	54
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>56</b>
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	56
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода .....	56
<b>РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>76</b>
8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода .....	76
8.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода .....	76
8.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода .....	84
8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов.....	84
8.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода .....	85
8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации.....	85
8.7. Этап 6. Определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....	86
<b>РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>87</b>
9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов.....	87

9.2. Определение итоговой величины справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки .....	87
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>90</b>
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>91</b>

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНАЛИЗ РЫНКА**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ДАННЫЕ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ФОТОГРАФИИ**

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в составе: <ol style="list-style-type: none"><li>Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж: 1,2,1-подвал, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013, кадастровый №16:50:050139:1364;</li><li>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1 300,0 кв. м, кадастровый №16:50:050139:28.</li></ol>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	Право собственности на объект оценки. Собственник: АО "НПФ "Волга-Капитал". ОГРН: 1151600000980, дата присвоения: 02.04.2015 г. Адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55Е.
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
<b>Ограничения (обременения) указанных прав</b>	Не обременено
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для последующего учета имущества, определения стоимости активов, составления финансовой отчетности. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Дата оценки</b>	24 июня 2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	24 июня – 25 июня 2019 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.</li><li>Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.</li><li>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.</li></ol>	

- 
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
  5. 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.

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

## 1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

<b>Исполнитель</b>	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН: 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16 апреля 2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
<b>Место нахождения Исполнителя</b>	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
<b>Почтовый адрес Исполнителя</b>	РФ, 420107, г. Казань, ул. Спартаковская, 6, офис 712
<b>Контактная информация Исполнителя</b>	т. (843) 526 55 06, <a href="http://www.neoconsult.ru">www.neoconsult.ru</a> , e-mail: kazan@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом Ассоциация "СМАО" (полное наименование: Ассоциация "Сообщество Оценочных Компаний "СМАО") (место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А). Свидетельство Ассоциация "СМАО" №1090, дата выдачи: 23 октября 2007
<b>Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя</b>	Страховой полис АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00015/18 от 11.07.2018 г. Срок действия полиса: с 22.07.2018 г. по 21.07.2019 г. Страховая сумма по всем страховым случаям – 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
<b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя</b>	Полис страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00025/18. Срок действия полиса: с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма: 1 000 000 000 (Один миллиард) руб.
<b>Оценщик</b>	Кузьмин Сергей Александрович
<b>Контактная информация Оценщика</b>	+7 (843) 526-55-06, моб.: +7 (927) 417-60-00. 420107, г. Казань, ул. Спартаковская, 6, офис 712 e-mail: kazan@neoconsult.ru, s.kuzmin@neoconsult.ru
<b>Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (СРО Ассоциации оценщиков "СПО"), место нахождения: 190000 г. Санкт-Петербург, пер. Грибцова, д. 5, литера Б, офис 101; включен в реестр оценщиков 20 ноября 2009 г., регистрационный №0142 (свидетельство СРО Ассоциации оценщиков "СПО")
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика АО "АльфаСтрахование" №08305/776/00006/19, срок действия полиса: с 05.05.2019 г. по 04.05.2020 г. на сумму в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
<b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №819481 от "26" февраля 2007 г. Российской экономической академии (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)). Свидетельство о повышении квалификации: Повышение квалификации в Государственной академии промышленного менеджмента по программе "Оценочная деятельность" с 01.04.2010 г. по 15.04.2010 г. Свидетельство о повышении квалификации: Повышение квалификации в Московском государственном университете технологий и управления имени К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность" с 07.11.2013 г. по 26.11.2013 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	20 лет

<b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком</b>	Трудовой договор между Кузьминым С. А. и ООО "НЭО Центр" №33/07 от 03.10.2007 г.
<b>Информация о независимости Оценщика и Исполнителя</b>	Оценщик юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями 16 Федерального закона № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ"
<b>Сведения о сдаче Оценщиком квалификационного экзамена</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №001480-1 от 20.12.2017 г. Срок действия 20.12.2017 г. - 20.12.2020 г. 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.
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах</b>	Кузьмин Сергей Александрович, квалификация – руководитель проектов по оценке активов, участвовал в подготовке расчетных таблиц и составлении Отчета; Александров Павел Владимирович, квалификация – консультант, участвовал в подготовке расчетных таблиц и составлении Отчета.
<b>Заказчик</b>	АО "НПФ Волга-Капитал" (ОГРН: 1151600000980, дата присвоения: 02.04.2015 г.), ИНН 1660240681, КПП 166001001
<b>Реквизиты Заказчика</b>	Юридический адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55Е
<b>Основание для оказания услуг Исполнителем</b>	Договор на проведение оценки №ОАБ-СК-1399/19 от 05.06.2019 г. между АО "НПФ Волга-Капитал" и АО "НЭО Центр"
<b>Местонахождение оценщика</b>	420107 г. Казань, ул. Спартаковская, д. 6, оф. 712

## 1.4. Основные факты и выводы

**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. Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж: 1,2,1-подвал, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013, кадастровый №16:50:050139:1364;
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1 300,0 кв. м, кадастровый №16:50:050139:28.

**Основание для оказания услуг  
Исполнителем**

Договор на проведение оценки №ОАБ-СК-1399/19 от 05.06.2019 г. между АО "НПФ Волга-Капитал" и АО "НЭО Центр"

**Балансовая (остаточная) стоимость  
объекта оценки по состоянию на  
24.06.2019 г.**

—

**Результат оценки объекта оценки  
в рамках затратного подхода  
(без учета НДС (20%))**

Не применялся

**Результат оценки объекта оценки  
в рамках сравнительного подхода  
(без учета НДС (20%))**

**26 091 778 (Двадцать шесть миллионов  
девяносто одна тысяча семьсот семьдесят  
восемь) руб.**

**Результат оценки части объекта оценки  
в рамках доходного подхода (без учета  
НДС (20%))**

**25 255 753 (Двадцать пять миллионов двести  
пятьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят три)  
руб.**

**Справедливая (рыночная) стоимость  
объекта оценки (без учета НДС (20%))**

**25 673 766 (Двадцать пять миллионов шестьсот  
семьдесят три тысячи семьсот шестьдесят  
шесть) 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 управлеченческих 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

**Оценщик,  
Руководитель проектов  
Практика "Оценка"  
Представитель АО "НЭО Центр"**

**Кузьмин Сергей Александрович**



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

№ п/п	Наименование недвижимости, входящей в объект оценки в соответствии с правоудостоверяющими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж: 1,2,1-подвал, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013, кадастровый №16:50:050139:1364	Нежилое помещение, общей площадью 872,1 кв. м	872,1	Не применялся	15 605 237	14 769 212	15 187 225
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1300 кв. м, кадастровый №16:50:050139:28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения/	1 300,00	Не применялся	10 486 541	10 486 541	10 486 541
<b>Итого:</b>				<b>26 091 778</b>	<b>25 255 753</b>	<b>25 673 766</b>	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

1. Согласно Федеральному закону от 20.08.2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. Гл. 21 НК РФ рассматривает аренду как услуги по предоставлению имущества в пользование. Если земельные участки находятся в частной собственности организации или предпринимателя, не применяющего 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 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 №ОАБ-СК-1399/19 от 05.06.2019 г., заключенному между АО "НЭО Центр" и АО "НПФ "Волга-Капитал", объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.

Перечень оцениваемого имущества представлен в таблице далее ниже.

**Таблица 3.1. Перечень оцениваемого имущества**

№ п/п	Наименование недвижимости, входящей в объект оценки в соответствии с правоудостоверяющими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Местонахождение Актива	Площадь, кв. м
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж: 1,2,1-подвал, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа №9-11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013, кадастровый №16:50:050139:1364	Нежилое помещение, общей площадью 872,1 кв. м	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	872,1
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1300 кв. м, кадастровый №16:50:050139:28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения/	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Николая Ершова, д. 55В	1 300,00

*Источник: данные Заказчика*

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

**Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом недвижимом имуществе — нежилое помещение, общей площадью 872,1 кв. м**

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Административное помещение
Местоположение объекта недвижимости	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, ул. Николая Ершова, 55В
Правообладатель объекта недвижимости	АО "НПФ "Волга-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоустанавливающий документ	-
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права №16-16/001-16/097/001/2016-696/1 от 14.01.2016
Общее описание объекта	Нежилое помещение офисного назначения общей площадью 872,1 кв. м
Кадастровый (условный) номер объекта недвижимости	16:50:050139:1364
Площадь объекта недвижимости, кв. м	872,10
Площадь помещений, не способных быть сданными в аренду, кв. м	0,00
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	872,10
Площадь первого этажа, кв. м	271,80
Доля помещений первого этажа, %	31%
Площадь верхних этажей, кв. м	446,70
Доля помещений верхних этажей, %	51%
Площадь цокольного этажа (подвала), кв. м	153,60
Доля помещений цокольного этажа, %	18%
Кадастровая стоимость, руб.	31 562 624,59
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	36 191,52
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

*Источник: данные правоудостоверяющих документов*

Общие сведения об оцениваемом объекте – административное помещение общей площадью 872,1 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).

**Таблица 3.3. Общие сведения об оцениваемом объекте — нежилое помещение, общей площадью 872,1 кв. м**

Наименование недвижимости, входящей в объект оценки в соответствии с правоудостоверяющими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Назначение	Кадастровый номер / Условный номер	Адрес	Кадастровая стоимость, руб.	Общая площадь, кв. м	Площадь по Свидетельству о государственной регистрации права, кв. м
Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж: 1,2,1-подвал, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013, кадастровый №16:50:050139:1364	Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж: 1,2,1-подвал, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013, кадастровый №16:50:050139:1364	Нежилое	№16:50:050139:1364	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, 55В	31 562 624,59	872,1	872,1

Источник: данные правоудостоверяющих документов

#### Таблица 3.4. Общие сведения об оцениваемом земельном участке

Наименование	Характеристика
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Местоположение объекта недвижимости	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, 55В Советский район
Площадь земельного массива, кв. м	1 300
Площадь земельного массива, сот.	13
Площадь земельного массива, га	0,13
Общее описание объекта	Земельный участок правильной многоугольной формы, категории - земли населенных пунктов: под территорию информационно-вычислительного центра
Правообладатель объекта недвижимости	АО "НПФ "Волга-Капитал"
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности
Правоустанавливающий документ	-
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права, серия АА №526733
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	Для объектов общественно-делового назначения (по документу: под территорию информационно- вычислительного центра)
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровые номера земельных участков	16:50:050139:28
Общая кадастровая стоимость, руб.	9 768 304,00
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	7 514,08
Налог на землю за 2018 г., руб. <sup>1</sup>	126 987,00

Источник: данные Заказчика и открытых источников информации

### 3.1. Местоположение объекта оценки

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

#### Краткая характеристика Республики Татарстан

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

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

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

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

<sup>1</sup> По данным Заказчика

**Рисунок 3.1. Карта Республики Татарстан**



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

Территория Татарстана состоит из 43 районов и 20 городов, 14 из которых республиканского значения.

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



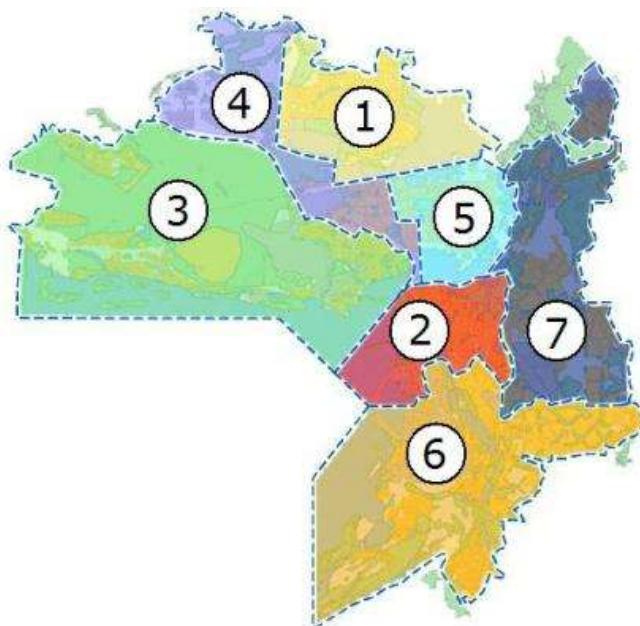
Источник: <http://upload.wikimedia.org/>

## 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 населенный 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", пос. 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 плотно населенным – Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения – Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные поселки-эксклавы – Советский (пос. Дербышки) и Кировский (пос. 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 ниже (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 ул. 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

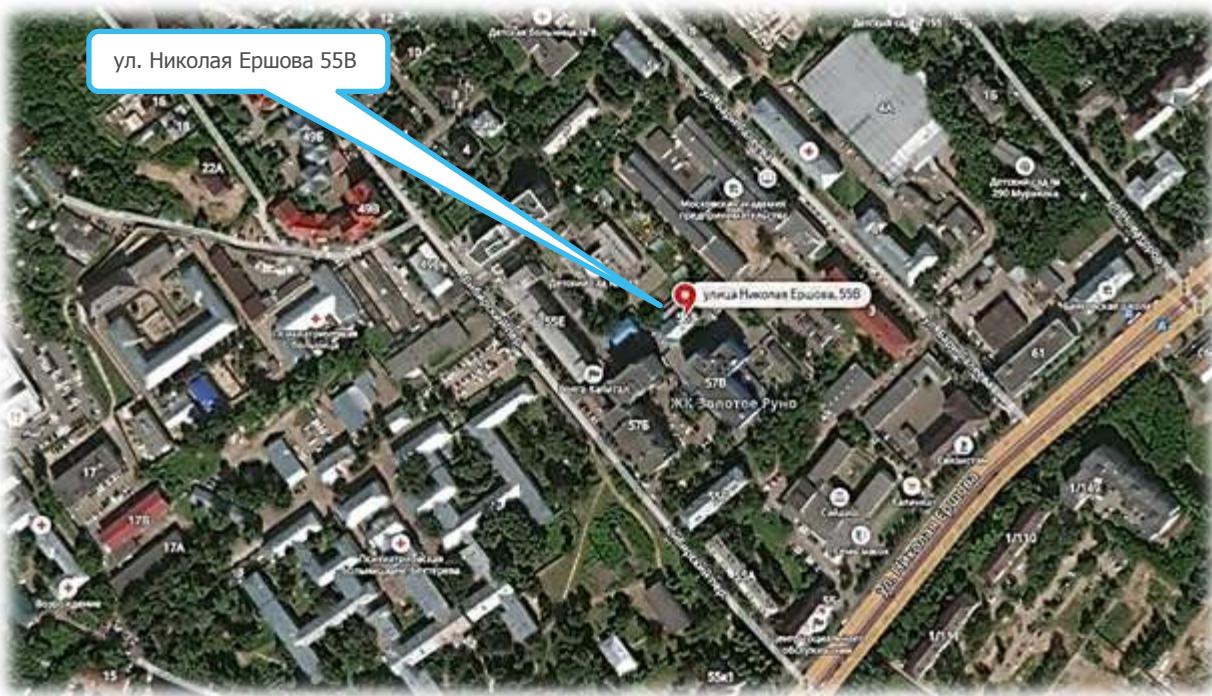
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

**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 №16-16/001-16/097/006/2015-3966/2 от 29.07.2015 г.;
- свидетельство о государственной регистрации права №16-16/001-16/097/001/2016-696/1 от 14.01.2016 г.;
- кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-169860 от 21.04.2012 г.;
- кадастровый паспорт помещения №1600/301/16-2416 от 12.01.2016 г.;
- технический паспорт на здание "Здание Административное, склады";
- справочная информация 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".

Согласно данным правоудостоверяющих документов, а также согласно данным из открытых источников информации (данные сайта Росреестр) ограничения (обременения) прав на объект оценки не зарегистрировано.

### 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 коммерческой (офисной) недвижимости Республики Татарстан.

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

Наименование недвижимости, входящей в объект оценки в соответствии с правоудостоверяющими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Кадастровый номер / Условный номер	Год построеки	Общая площадь, кв. м	Площадь по свидетельству о государственной регистрации права	Литера	Высота, м	Площадь отапливаемых административных помещений, кв. м	Этаж
Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж: 1,2,1-подвал, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013, кадастровый №16:50:050139:1364	Нежилое помещение, общей площадью 872,1 кв. м	16:50:050139:1364	1994	872,1	872,1	A, A1	4; 4,80; 3,80; 2,30; 2,50	872,1	2 этажа, подвал

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

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

Наименование недвижимости, входящей в объект оценки в соответствии с правоудостоверяющими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделка	Санитарно-технические и электрические устройства
Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж: 1,2,1-подвал, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013, кадастровый №16:50:050139:1364	Нежилое помещение, общей площадью 872,1 кв. м	Бетонный ленточный	Кирпичные	Кирпичные	Железобетонное	Профнастил	Плитка	Двойные створные, филенчатые	Штукатурка, окраска, обои, подвесные потолки	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение

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 24 июня 2019 г. Представленное к осмотру имущество на дату осмотра находилось по следующему адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.

По информации технических служб Заказчика и в процессе осмотра Исполнителем было выявлено, что недвижимое имущество находится в хорошем состоянии, помещение 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 части оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В



Фото 1. 1 этаж, 3 помещение



Фото 2. 1 этаж, 3 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**

Фото 3. Прилегающая территория



Фото 4. Прилегающая территория



Фото 5. Прилегающая территория



Фото 6. Прилегающая территория



Фото 7. Прилегающая территория



Фото 8. 1 этаж, 28 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**

Фото 9. 1 этаж, 5 помещения



Фото 10. 1 этаж, 18 помещение



Фото 11. 1 этаж, 18 помещение



Фото 12. Помещение, назначение нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж 1,2,1-подвал



Фото 13. Помещение, назначение нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж 1,2,1-подвал



Фото 14. 1 этаж, 15 помещение

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В



Фото 15. 1 этаж, 15 помещение

Фото 16. 1 этаж, 15 помещение



Фото 17. 1 этаж, 12 помещение

Фото 18. 1 этаж, 12 помещение



Фото 19. 1 этаж, 12 помещение

Фото 20. 1 этаж, 3 помещение

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В



Фото 21. 1 этаж, 8 помещение



Фото 22. 1 этаж, 8 помещение



Фото 23. 2 этаж, 16 помещение



Фото 24. 2 этаж, 16 помещение



Фото 25. Прилегающая территория



Фото 26. Прилегающая территория

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В



Фото 27. Прилегающая территория



Фото 28. Прилегающая территория



Фото 29. Прилегающая территория



Фото 30. Прилегающая территория



Фото 31. Прилегающая территория



Фото 32. 1 этаж, 16 помещение

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В



Фото 33. 1 этаж, 16 помещение



Фото 34. 1 этаж, 20 помещение



Фото 35. 1 этаж, 20 помещение



Фото 36. 2 этаж, 18 помещение



Фото 37. 1 этаж, 9 помещение



Фото 38. 1 этаж, 9 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**

Фото 39. 1 этаж, 9 помещение

Фото 40. 2 этаж, 12 помещение



Фото 41. 2 этаж, 12 помещение

Фото 42. 2 этаж, 12 помещение



Фото 43. 1 этаж, 6 помещение

Фото 44. 1 этаж, 6 помещение

Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В



Фото 45. 1 этаж, 6 помещение



Фото 46. 1 этаж, 1 помещение



Фото 47. 1 этаж, 1 помещение



Фото 48. 1 этаж, 24 помещение



Фото 49. 1 этаж, 24 помещение



Фото 50. 1 этаж, 24 помещение

Источник: фотографии Исполнителя

Остальные фотографии объекта оценки приведены в Приложении 6 Отчета.

### 3.5. Результаты анализа ликвидности имущества

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

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

На основании анализа рынка и данных агентств недвижимости (АН "ФЛЭТ", г. Казань, т. +7 (843) 231-83-84; АН "Мегалит", г. Казань, т. 8 (843) 555-55-53; АН "Этажи", г. Казань, т. 8 (843) 210-07-70; АН "Империя", г. Казань, т. 8 (843) 239-22-80) типичный срок реализации объектов офисно-торгового назначения (административно-бытовые корпуса), расположенных в Республике Татарстан, составляет порядка 12 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 коммерческой недвижимости Республики Татарстан, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки является низколиквидным.

### 3.6. Определение срока полезной службы объектов

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

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

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

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Постановление Правительства РФ от 01.01.2002 г. №1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из источников, представляющих определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств, принятого 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

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

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

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

Наименование	Краткое обоснование возможности использования источников
Экспертные мнения Исполнителя	В оценке встречаются такие объекты, которые не содержатся ни в одном из вышеуказанных источников информации. Для таких объектов Исполнитель определял срок полезной службы экспертно, согласовывая с мнением Заказчика

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Наименование класса	Наименование подкласса	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002г. ОКОФ (в ред. Постановления 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<sub>b</sub>** – хронологический возраст объекта имущества.

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

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

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

- данные справочника "Marshall&Swift" (США).

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

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

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

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Методологические основы анализа наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки

При проведении анализа наилучшего и 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 "СМАОс"<sup>5</sup> приведено более подробное описание анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки:**

"п. 5.2.2 Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки.

30. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, оценщик руководствуется нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

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".

<sup>5</sup> Утверждено Решением Совета Партнерства НП "СМАОс" от 15.08.2008 г. Протокол № 78 от 15.08.2008 г. Изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства НП "СМАОс" от 29.08.2008 г. Протокол № 80 от 29.08.2008 г.

В Международных стандартах Оценки (Восьмое издание. 2007)<sup>6</sup> указано:

"Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. (п. 6.3 МСО 2007 "Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки").

п. 5.8.2. Основные детерминанты<sup>7</sup> НЭИ включают ответы на следующие вопросы (МСО 2007, МР-1 "Руководство"):

- Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?
- Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно получить юридическое право такое использование?
- 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, Москва, "Финансы и статистика", 2008 г. стр. 284 - 289, 73 указано:

"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.

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".

В соответствии с п.17 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости - встроенных нежилых помещений, должен проводиться с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Исходя из вышесказанного, Исполнитель проанализировал информацию от Заказчика о фактическом использовании других частей этого объекта, и сделал вывод о том, что другие части объекта недвижимости используются также как офисные помещения. Данный факт также подтверждается

<sup>6</sup> Аутентичный перевод на русский язык с печатного англоязычного оригинала, выпущенного Международным комитетом по стандартам оценки (МСКО) 31.07.2007 г.

<sup>7</sup>Детерминант (от лат. determinans, determinantis — определяющий) — фактор, способный оказывать влияние на экономические процессы, отношения (<http://slovari.yandex.ru/dict/economic>).

проведенным визуальным осмотром объекта оценки и других частей объекта недвижимости, в котором располагается оцениваемое встроенное нежилое помещение.

## 4.2. Вывод из анализа наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки

Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования объекта оценки и сделанный вывод из анализа приведен в таблице ниже.

**Таблица 4.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки**

Детерминант (фактор)	Комментарий
Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?	По мнению Исполнителя, использование объекта оценки в качестве офисного помещения является наиболее рациональным и вероятным. Исполнитель полагает, что использование оцениваемого помещения в качестве жилого, торгового, производственно-складского и т. п. не будет рациональным и вероятным.
Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно получить юридическое право такого использования?	По мнению Исполнителя, использование объекта оценки в качестве офисного помещения является законным
Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для использования?	По мнению Исполнителя, использование объекта оценки в качестве офисного помещения является физически возможным
Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?	По мнению Исполнителя, использование объекта оценки в качестве офисного помещения является финансово осуществимым
<b>Вывод из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки</b>	<b>В соответствии с вышеизложенным, Исполнитель считает вариантом ННЭИ объекта оценки в качестве офисного помещения.</b>

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости Республики Татарстан, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемого объекта недвижимости, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования помещений является их текущее использование, а именно для размещения объектов офисного назначения.

## 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 оценки<sup>8</sup>

- По предварительной оценке Росстата, физический объем ВВП России в 2018 г. увеличился на 2,3% по сравнению с 2017 г. Данный показатель является максимальным с 2012 г., когда годовой темп роста реального ВВП составил 3,7%. Наибольший рост был зафиксирован в таких секторах экономики, как финансовая и страховая деятельность (рост на 6,3%), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (6,1%), строительство (4,7%), добыча полезных ископаемых (3,8%), а также сектор государственного управления, обеспечения военной безопасности и социального обеспечения (3,5%).
- В соответствии с данными Минэкономразвития, по итогам 2018 г. ВВП России увеличился на 2,0% по отношению к предыдущему году (рост показателя за 2017 г. по сравнению с 2016 г. — 1,6%). Промышленность стала ключевым драйвером ускорения экономического роста — вклад сектора в динамику ВВП составил 0,6 п.п., что вдвое больше, чем в 2017 г. Кроме того, положительное воздействие на динамику ВВП оказала строительная отрасль: по уточненным данным Министерства, в 2018 г. объем строительных работ увеличился на 5,3%, за счет чего вклад строительства в темп роста ВВП составил 0,3 п.п. Также увеличению ВВП способствовали транспортная отрасль и торговля — вклад по 0,2 п.п. Отрицательное влияние на динамику ВВП в 2018 г. оказало сельское хозяйство на фоне ухудшения урожая зерновых культур и замедления темпов роста в отрасли животноводства.
- В 2018 г. наблюдалось ускорение роста промышленного производства до 2,9% (с 2,1% в 2017 г.). При этом положительная динамика была продемонстрирована во всех укрупненных отраслях промышленности: по итогам 2018 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,1% (против 2,1% в 2017 г.), обрабатывающая промышленность — на 2,6% (против 2,5% в 2017 г.), обеспечение электроэнергией, газом и паром — на 1,6% (против -0,4% в 2017 г.), водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов — на 2% (против -2,1% в 2017 г.).
- По данным Росстата, в 2018 г. потребительские цены увеличились на 4,3% (против 2,5% в 2017 г.), при этом основной вклад в рост инфляции внесла динамика цен на продовольственные товары (1,7 п.п.). В сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1% в 2018 г. по сравнению с 2,8% в 2017 г.
- По данным ФТС, объем экспорта товаров из России за 11 мес. 2018 г. составил 408,2 млрд долл. США (рост на 27,6% по отношению к аналогичному периоду 2017 г.). Импорт товаров за 11 мес. 2018 г. составил 216,8 млрд долл. США (рост на 6,1% по отношению к аналогичному периоду 2017 г.). Положительное сальдо торгового баланса за 11 мес. 2018 г. составило 191,4 млрд долл. США, увеличившись относительно аналогичного периода прошлого года на 65,7%.
- По состоянию на 30.12.2018 г. официальный курс доллара США к рублю увеличился на 21,8% по сравнению с началом 2018 г. до 69,4706 руб. за доллар США. Курс евро к рублю увеличился на 16,5% до 79,4605 руб. за евро. Стоимость бивалютной корзины за год выросла на 19,2% до 73,9661 руб.
- Средний курс доллара и евро за 2018 г. составил 62,9264 руб. за долл. США и 74,1330 руб. за евро соответственно.

<sup>8</sup> <http://economy.gov.ru>

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

## **5.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Республики Татарстан на рынок объекта оценки<sup>9</sup>**

- В январе–марте 2019 г. объем валового регионального продукта, по оценке, составил 537,7 млрд руб., или 100,3% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2018 г.
- Индекс промышленного производства составил 100,2% к уровню января–марта 2018 г., объем отгруженной продукции – 683,0 млрд руб.
- В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 102,5% к январю–марту 2018 г. (в РФ – 104,7%), в обрабатывающих производствах – 98,0% (в РФ – 101,3%), в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 103,0% (в РФ – 98,5%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 105,5% (в РФ – 100,9%).
- Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (107,4% к уровню января–марта 2018 г.), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (110,8%), прочей неметаллической минеральной продукции (113,8%), бумаги и бумажных изделий (111,5%), металлургическом производстве (105,0%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (102,0%), производстве мебели (119,8%), текстильных изделий (в 2,2 раза), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (127,7%).
- По итогам января–марта 2019 г. увеличилось относительно соответствующего периода 2018 г. производство бензина автомобильного – в 2,0 раза, топлива дизельного - на 35,3%, препаратов лекарственных – на 29,8%, мазута топочного – на 5,7%, кокса нефтяного некальцинированного – на 4,6%. Добыча нефти выросла на 2,5%, по сравнению с январем–мартом 2018 г.
- В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых выросла по сравнению с январем–мартом 2018 г. на 2,4% и составила 26,0%, обрабатывающих производств –

<sup>9</sup> Анализ подготовлен по материалам сайта: [http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub\\_1827682.pdf](http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1827682.pdf)

уменьшилась на 2,1% (65,9%), обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – уменьшилась на 0,2% (7,2%), водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – уменьшилась на 0,1% (0,9%).

- По объему промышленного производства Татарстан по итогам января–марта 2019 г. занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.
- Объем продукции сельского хозяйства в январе–марте 2019 г. составил 42,2 млрд руб., или 102,1% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2018 г. (в РФ – 101,1%).
- В хозяйствах всех категорий произведено 116,7 тыс. т. скота и птицы на убой (в живом весе) (99,5% к январю–марту 2018 г.), 419,7 тыс. т. молока (102,0%), 334,9 млн шт. яиц (114,9%).
- Объем строительных работ в январе–марте 2019 г. составил 42,1 млрд руб., или 94,0% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2018 г. (в РФ – 100,2%).
- Оборот розничной торговли итогам января–марта 2019 г. составил 219,9 млрд руб., или 104,0% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2018 г. (в РФ – 101,8%). Татарстан по обороту розничной торговли по итогам января–марта текущего года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 6 место, среди регионов ПФО – 1 место.
- Индекс потребительских цен в марте 2019 г. по отношению к декабрю 2018 г. составил 101,7% (в РФ – 101,8%), в том числе на продовольственные товары – 102,5% (в РФ – 102,6%), непродовольственные товары – 101,1% (в РФ – 101,2%), услуги – 101,5% (в РФ – 101,5%). Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 6 месте (1 место – Саратовская область с темпом инфляции 102,3%; 14 место – Кировская область, 100,9%).
- Среднемесячная начисленная заработка по итогам января–февраля 2019 г. в республике составила 34 200,9 руб. и увеличилась на 5,0% по сравнению с январем–февралем 2018 г. (в РФ – на 5,2%). Реальная заработная плата по итогам января–февраля 2019 г. в Республике Татарстан составила 100,5% (в РФ – 100,0%).

### **Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе на рынок офисных помещений**

В связи с ситуацией на Украине многие западные страны ввели санкции в отношении России, что является своего рода ударом по экономике страны. Пока власти заявляют, что особых потерь не наблюдается, однако все же возникает вопрос, насколько данная политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости.

По мнению экспертов рынка недвижимости сегодняшние политические санкции как таковые не оказали прямого влияния на цены на недвижимость: можно говорить скорее о совокупности факторов. Это и общая неуверенность граждан в банковских депозитах, и резкий скачок курсов доллара и евро. Единственное – можно только отметить, что угроза введения новых санкций создает некую нервозность среди покупателей, что возможно незначительно способствует увеличению спроса со стороны людей, желающих вложить свои сбережения недвижимость<sup>10</sup>.

Стоит отметить, что сильнее всего ситуация с санкциями в отношении России отразилась на рынке аренды: сократилось количество иностранцев, которые едут в Россию, и спрос в соответствующем сегменте снизился. Это повлекло за собой некоторую коррекцию рынка, и есть вероятность, что эта тенденция усилится.

Состояние российского рынка недвижимости определяется, прежде всего, общей макроэкономической ситуацией в стране. В свою очередь, основное влияние на общее состояние российской экономики оказывают мировые цены на энергоносители, их добыча и экспорт<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> «Санкции Запада VS рынок недвижимости РФ. Сугра Гаджиева», <http://news.ners.ru/sanktsii-zapada-vs-rynok-nedvizhimosti-rf.html>

<sup>11</sup> «Влияние мировых цен, добычи и экспорта нефти на рынок недвижимости», <http://rway.ru/publication/publication71-2101.aspx>.

Регион расположения объекта оценки – Республика Татарстан, город Казань.

Примечательно, что Республика Татарстан является нефтедобывающим регионом. С начала 2014 г. наблюдалось значительное снижение уровня цен на нефть, в среднем со 120 долл./бар. до 80 долл./бар. В то же время снижение уровня цен на нефть не привело к значительным колебаниям уровня цен на рынке недвижимости.

С одной стороны, западные санкции способствовали тому, что российские банки лишились источника дешевых долгосрочных кредитов. С другой стороны, Центральный банк России с 14 сентября 2018 г. увеличил ключевую ставку с 7,25% до 7,5%. Данные факторы способствовали удорожанию кредитов, как для коммерческих банков, так и для населения. Эти факторы влияют на понижение покупательской активности.

Поэтому резкого скачка на рынке недвижимости в Казани не наблюдается. Темп изменения уровня цен на нежилую недвижимость в Казани в целом совпадает с темпами инфляции.

### **5.3. Выводы из анализа рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан по состоянию на июнь 2019 г.**

В результате произведенного исследования рынка офисной недвижимости г. Казань Исполнитель пришёл к следующим выводам:

- По состоянию на июнь 2019 г. на рынке Республики Татарстан было выставлено 6 953 объектов коммерческой недвижимости, включая предложения по продаже и аренде. При этом большую долю на рынке (62%) занимали помещения в аренду.
- Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами в Вахитовском и Ново-Савиновском районах, торговая недвижимость на которых одна из самых дорогих в городе, что связано с престижностью этих районов, высокой проходимостью.
- Совокупный объем предложения на офисном рынке Казани составляет порядка 100 тыс. кв. м. качественных площадей, и представлен реконструированными бизнес-центрами класса В (74% от общего объема офисного предложения).
- диапазон цен предложений продажи составляет 22 900 000 – 62 112 руб./кв. м.
- Диапазон арендных ставок офисных помещений колеблется в пределах от 400 – 720 руб./кв. м/мес. Средняя арендная ставка офисных помещений составила 550 руб./кв. м.

### **5.4. Выводы из анализа рынка земельных участков Республики Татарстан по состоянию на июнь 2019 г.**

- Земельный фонд Республики Татарстан составляет 6 783,7 тыс. га.
- Лидерами по предложению земельных участков под коммерческое строительство являются г. Казань (62%), г. Набережные Челны (18%), г. Бугульма, г. Елабуга, г. Зеленодольск, г. Нижнекамск (3%).
- В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс. кв. м и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городах и экономической ситуацией в целом.
- На цену предложения о продаже земельного участка влияют такие факторы как: наличие инфраструктуры, удобные подъезды, автомобильные развязки; проложенные до самого участка инженерные коммуникации - газопровод, водопроводные магистрали, канализация или септик, электричество, интернет; наличие/отсутствие строений, наличие обременений на участок; площадь участка.
- Цены на земельные участки промышленного назначения на отдалении от основной инфраструктуры города, в пригородных поселках вблизи объездной автомагистрали М7 в июне 2019 г. колеблются от 700 до 1 500 руб. за кв.м.

- Ценовой коридор на земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов в г. Казани составляет 550-1 250 тыс. руб./сот. В Вахитовском и Ново-Савиновском районах цены на участки соответствуют верхнему пределу диапазона. Наиболее дешевые участки выставлены на продажу в Кировском и Московском районах.
- Диапазон цен на земельные участки под строительство объектов коммерческого назначения в г. Казани по состоянию на июнь 2019 г. составляет 400-2 500 тыс. руб./сот.

## 5.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

### 5.5.1. Ценаобразующие факторы, действующие на рынке предложений к продаже офисных объектов, аналогичных оцениваемому

Проведенный оценщиком анализ предложений к продаже офисной недвижимости г. Казани позволил выявить следующие ценаобразующие факторы:

- фактор снижения стоимости в процессе торгов;
- фактор места расположения объекта;
- фактор красной линии расположения объекта;
- фактор площади объекта;
- фактор этажа расположения объекта;
- фактор наличия отдельного входа;
- фактор наличия парковки.

#### Анализ фактора снижения стоимости в процессе торгов

Поскольку оценщику недоступны данные о сделках купли-продажи с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, для проведения расчетов использованы цены предложений, которые необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Фактор снижения стоимости в процессе торгов анализировался на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговые объекты". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора снижения стоимости в процессе торгов для высококлассных офисов составил от 5,8% до 13,7%. Среднее значение составило 9,8%.

**Таблица 5.1. Фактор снижения стоимости в процессе торгов**

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
<b>Цена предложений объектов</b>					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%	6,2%	14,5%
Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%	5,8%	13,7%
Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%	5,8%	13,7%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%	8,1%	18,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 279, 280, 289, 290

#### Анализ фактора места расположения объекта

Фактор места расположения играет решающую роль для любого объекта коммерческой недвижимости, повышая стоимость объектов, имеющих выгодное место расположения и снижая стоимость объектов, расположенных в районах с плохим уровнем социально-экономического

развития, имеющих слаборазвитую инфраструктуру для ведения бизнеса и плохую транспортную доступность.

Фактор места расположения объекта анализировался на основании Справочника оценщика недвижимости-2018 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора на месторасположение составил от -36% до 57%.

**Таблица 5.2. Фактор места расположения объекта недвижимости**

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал
<b>Удельная цена</b>		
Культурный и исторический центр может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00
Центры административных районов	0,88	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73
Окраины городов, промзоны	0,64	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73
		0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 134, 135

#### Анализ фактора расположения относительно красной линии

Фактор расположения относительно красной линии анализировался на основании справочника: Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора на местоположение относительно красной линии составил от -13% до -27%. Среднее значение составило -20%.

**Таблица 5.3 Корректировка на расположение относительно красной линии**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
		0,73	0,87

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 148

#### Анализ фактора площади объекта

Фактор площади объекта анализировался на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал площади объекта составил от -41% до 70%.

**Таблица 5.4. Корректировка на площадь объекта**

Усредненные данные по России (цены)								
Площадь, кв. м	Аналог							
	50 и менее	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	3000 и более
Объект оценки	50 и менее	0%	5%	18%	30%	42%	51%	63%
	50-100	-5%	0%	12%	23%	35%	44%	55%
	100-250	-15%	-10%	0%	10%	21%	29%	39%
	250-500	-23%	-19%	-9%	0%	9%	17%	26%
	500-1000	-29%	-26%	-17%	-9%	0%	7%	15%
	1000-1500	-34%	-30%	-22%	-14%	-6%	0%	8%
	1500-3000	-39%	-36%	-28%	-21%	-13%	-7%	0%
	3000 и более	-41%	-38%	-31%	-24%	-16%	-11%	-4%

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 184*

### Анализ фактора этажа расположения объекта

Фактор этажа расположения объекта анализировался на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора этажа расположения объекта составил от -38% до -9%.

**Таблица 5.5. Фактор этажа расположения объекта**

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена/Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
			0,62
			0,81

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 216, 217*

### Анализ фактора наличия отдельного входа

Фактор наличия отдельного входа анализировался на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора наличия отдельного входа составил от -15% до 17,65%.

**Таблица 5.6. Фактор наличия отдельного входа**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
			0,78
			0,91

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 221*

### Анализ фактора наличия парковки

Фактор наличия парковки анализировался на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора наличия отдельного входа составил от -18% до 22%.

**Таблица 5.7. Фактор наличия парковки**

Цены/ арендные ставки офисно-торговых объектов			Аналог
<b>Объект оценки</b>			
Без парковки	Без парковки	Стихийная	Организованная
	1,00%	-9,00%	-18,00%
Стихийная	10,00%	1,00%	-10,00%
Организованная	22,00%	11,00%	1,00%

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 172*

## 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. Понятия справедливой стоимости

При определении рыночной стоимости<sup>12</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения<sup>13</sup>.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же — определить цену, по которой проводилась бы осуществляемая на организованном рынке операция по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> Ст. 3 Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

<sup>13</sup> Фонд МСФО.

<sup>14</sup> IFRS 13, п. 2.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдавшихся исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>15</sup>.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>16</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>17</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>18</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>19</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>20</sup>.

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;

---

<sup>15</sup> IFRS 13, п. 3.

<sup>16</sup> IFRS 13, п. 11.

<sup>17</sup> IFRS 13, п. 15.

<sup>18</sup> IFRS 13, п. 16.

<sup>19</sup> IFRS 13, п. 27.

<sup>20</sup> IFRS 13, п. 32.

- при отсутствии такой цены используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен используя другой метод оценки, такой как:
  - доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
  - рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>21</sup>

Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>22</sup>.

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны<sup>23</sup>.

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

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

<sup>21</sup> IFRS 13, п. 38.

<sup>22</sup> МР 8 "Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)", стр. 261.

<sup>23</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

**Рыночная стоимость** — расчетная денежная сумма, на которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>24</sup>.

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

## 6.3. Характеристика подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов<sup>25</sup>. Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>26</sup>.

### 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 устареваний<sup>27</sup>. Преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки<sup>28</sup>.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерий признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей<sup>29</sup>.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

<sup>24</sup> Определения МСО (МСО 17).

<sup>25</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.

<sup>26</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), п. 8, пп. К.

<sup>27</sup> Там же, п. 18.

<sup>28</sup> Там же, п. 19.

<sup>29</sup> Там же, п. 20.

сетей и других объектов недвижимости, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях;

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности<sup>30</sup>:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизведение 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 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 (воспроизведение или замещение) улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод (метод разбивки по компонентам);

<sup>30</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- метод единичных расценок (в т. ч. ресурсный метод и метод долгосрочной индексации балансовой стоимости);
- метод аналогов.

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 оценки<sup>31</sup>.

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

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ<sup>32</sup>.

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

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

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

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (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 метод<sup>33</sup> определения стоимости земли.

<sup>31</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 25.

<sup>32</sup> "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р) и "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

<sup>33</sup> Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

### 6.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>34</sup>. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений<sup>35</sup>.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.<sup>36</sup>

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>37</sup>:

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

---

<sup>34</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.

<sup>35</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

---

<sup>36</sup> Там же, п. 14.

<sup>37</sup> Оценка недвижимости / под ред. М. А. Федотовой. М: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- 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;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

### **6.3.3. Доходный подход**

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>38</sup>. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>39</sup>.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода<sup>40</sup>.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения<sup>41</sup>:

- 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;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов выполняется по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

<sup>38</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 15.

<sup>39</sup> Там же, п. 16.

<sup>40</sup> Там же, п. 17.

<sup>41</sup> Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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 рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

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

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

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем

периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

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

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

## 6.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки

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

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

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов<sup>42</sup>.

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

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

**Затратный подход** не применяется для оценки объекта. Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости. Метод исходит из того, что инвестор, проявляя должное благородство, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку, и возведение аналогичного по назначению, и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход показывает оценку стоимости замещения улучшений (зданий, сооружений).

Применение затратного подхода для определения справедливой (рыночной) стоимости встроенных помещений, по мнению Исполнителя, является некорректным, так как, возведение отдельно взятого помещения является не возможным, расчет же рыночной стоимости помещений пропорционально их объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения). К тому же стандартно затратный подход основывается на сборниках УПСС, по которым определяется стоимость строительства объекта на определенную дату, после чего данная стоимость переводится на дату оценки с помощью корректирующих коэффициентов, что в свою очередь ставит под сомнение корректность полученного результата. Кроме того, расчет стоимости с позиций затратного подхода должен включать в себя определение стоимости земельного участка, занятого недвижимостью. В данном случае невозможно определить круг прав собственника помещений на земельный участок, занятый зданием, т.е. невозможно

<sup>42</sup> Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

определить стоимость земли, в то время как стоимость 1 кв. м здания во многом определяется стоимостью земли, занятой зданием.

Отметим, что согласно Федеральному стандарту оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)" 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.

Поэтому при расчете справедливой (рыночной) стоимости помещений Исполнитель решил отказаться от использования затратного подхода.

**Сравнительный подход** применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов<sup>43</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

**Доходный подход** применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы<sup>44</sup>, что подтверждается ссылками на источники информации.

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

Метод	Обоснование применения метода
<b>Сравнительный подход</b>	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации
<b>Доходный подход</b>	
Метод капитализации	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

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

В рамках сравнительного подхода – метод прямого сравнительного анализа продаж, в рамках доходного подхода – метод капитализации.

<sup>43</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

<sup>44</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 16.

## РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 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 июнь 2019 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2–Таблица 7.3). В качестве сопоставимых объектов недвижимости признаются:

- земельные участки для размещения объектов коммерческого назначения;
- объекты недвижимого имущества – помещения коммерческого (офисного) назначения.

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

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения:

- для оцениваемых помещений офисного 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
<b>Для земельного участка:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• категория земельного участка;</li><li>• состав передаваемых прав на земельный участок;</li><li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li><li>• условия продажи (предложения);</li><li>• различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li><li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li><li>• характеристики месторасположения земельного участка;</li><li>• линия расположения земельного участка;</li><li>• разрешенный вид использования земельного участка;</li><li>• общая площадь земельного участка;</li><li>• рельеф;</li><li>• транспортная доступность;</li><li>• наличие (отсутствие) коммуникаций</li></ul>
<b>Для помещений офисного назначения:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• состав передаваемых прав на объект недвижимости;</li><li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li><li>• условия продажи (предложения);</li><li>• различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li><li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li><li>• характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li><li>• линия расположения объекта недвижимости;</li><li>• общая площадь объекта недвижимости;</li><li>• распределение помещений в соответствии с этажом;</li><li>• наличие (отсутствие) отдельного входа;</li><li>• наличие (отсутствие) парковки;</li><li>• транспортная доступность;</li><li>• инфраструктура;</li><li>• наличие (отсутствие) коммуникаций;</li><li>• состояние/уровень отделки.</li></ul>

*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 административно-управленческого назначения, в рамках сравнительного подхода<sup>45</sup>**

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок правильной многоугольной формы, категории - земли населенных пунктов: под территорию информационно-вычислительного центра	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости. Стоимость предложения составляет 7 000 000 руб., НДС не облагается	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости. Стоимость предложения составляет 8 000 000 руб., НДС не облагается	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости. Стоимость предложения составляет 40 000 000 руб., НДС не облагается	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости. Стоимость предложения составляет 54 000 000 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	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, 55В	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Гаяза Исхаки	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д. 18	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Проспект Победы	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Тази Гиззата
		Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
8	Линия расположения объекта недвижимости	Внутри квартала	Внутри квартала	1- ая линия	1-ая линия	1-ая линия

<sup>45</sup> Ценообразующие параметры объектов-аналогов, приведенные в таблице, могут отличаться от информации, приведенной в объявлениях о продаже. Информация была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов.

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Для объектов общественно-делового назначения	Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости	Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости	Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости	Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости
11	Площадь земельного участка, сот.	13	5,9	5,4	34,6	36,08
12	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
15	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	–	7 000 000	8 000 000	40 000 000	54 000 000
16	Цена предложения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	–	1 186 441	1 481 481	1 156 069	1 496 674
17	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Kazan.restate.ru", www.kazan.restate.ru, тел. +7 (843) 212-20-12, ООО БПУ "Недвижимость и Закон"	Информационный портал "Домофонд" www.domofond.ru, +7 (843) 212-20-12, ООО БПУ "Недвижимость и Закон"	Информационный портал "Kazned", www.kazned.ru, тел. +7 (843) 212-20-12, ООО БПУ "Недвижимость и Закон"	Информационный портал "Домофонд" www.domofond.ru, +7 (843) 207-13-92, АН "Супермаркет недвижимости"
18	Ссылка на источник информации	–	<a href="https://kazan.restate.ru/obj/pr-odazha-zemli-gayaza-isxaki-14187213/">https://kazan.restate.ru/obj/pr-odazha-zemli-gayaza-isxaki-14187213/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-197443759">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-197443759</a>	<a href="https://kazned.ru/note/kazan_prodazha_uchastki_34s_359241">https://kazned.ru/note/kazan_prodazha_uchastki_34s_359241</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-196907165">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-196907165</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Административное помещение	Нежилое помещение офисного назначения	Нежилое помещение офисного назначения	Нежилое помещение офисного назначения	Нежилое помещение офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение офисного назначения общей площадью 872,1 кв. м	Нежилое помещение офисного назначения общей площадью 135,7 кв. м. Стоимость предложения составляет 8 200 000 руб. с учетом НДС	Нежилое помещение офисного назначения общей площадью 173 кв. м. Стоимость предложения составляет 9 800 000 руб. с учетом НДС	Нежилое помещение офисного назначения общей площадью 200 кв. м. Стоимость предложения составляет 11 400 000 руб. с учетом НДС	Нежилое помещение офисного назначения общей площадью 322 кв. м. Стоимость предложения составляет 20 000 000 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	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, 55В	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Заслонова, д. 3	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 15	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Волкова, д. 59	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д. 23
		Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Центры административных районов	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
8	Линия расположения объекта недвижимости	Внутри квартала	Внутри квартала	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
9	Общая площадь (объекта недвижимости), кв. м	872,10	135,70	173,00	200,00	322,00
	Площадь первого этажа, кв. м	271,80	0,00	0,00	0,00	322,00
10	Доля помещений первого этажа, %	31%	0%	0%	0%	100%
11	Площадь верхних этажей, кв. м	446,70	0,00	173,00	200,00	0,00
	Доля помещений верхних этажей, %	51%	0%	100%	100%	0%
12	Площадь цокольного этажа (подвала), кв. м	153,60	135,70	0,00	0,00	0,00

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
13	Доля помещений цокольного этажа, %	18%	100%	0%	0%	0%
	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Имеется	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
14	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная	Организованная	Стихийная
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
17	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
17	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	–	8 200 000	9 800 000	11 400 000	20 000 000
18	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	–	60 427	56 647	57 000	62 112
19	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Kazan.restate", www.kazan.restate.ru, тел. +7 (843) 567-16-94, АН "Флэт"	Информационный портал "Домофонд", www.domofond.ru, тел. +7 (917) 263-35-43, Анна	Информационный портал "Домофонд", www.domofond.ru, тел. +7 (927) 041-63-08, АН "Этажи"	Информационный портал "Мир квартир", тел. +7 (915) 780-10-77, ООО БПУ "Недвижимость и Закон"
20	Ссылка на источник информации	–	<a href="https://kazan.restate.ru/obj/produzha-ofisa-zaslonova-3-1354422/">https://kazan.restate.ru/obj/produzha-ofisa-zaslonova-3-1354422/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-kazan-1460930522">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-kazan-1460930522</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-kazan-1359626492">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhu-kazan-1359626492</a>	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/218345569/">https://cre.mirkvartir.ru/218345569/</a>

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

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

Элементы сравнения
<b>Для земельного участка:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• категория земельного участка;</li> <li>• состав передаваемых прав на земельный участок;</li> <li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• условия продажи (предложения);</li> <li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• разрешенный вид использования земельного участка;</li> <li>• рельеф;</li> <li>• транспортная доступность;</li> <li>• наличие (отсутствие) коммуникаций.</li> </ul>
<b>Для помещения административного назначения:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• состав передаваемых прав на объект недвижимости;</li> <li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;</li> <li>• условия продажи (предложения);</li> <li>• период между датами сделок (предложений) и оценки;</li> <li>• транспортная доступность;</li> <li>• инфраструктура;</li> <li>• наличие (отсутствие) коммуникаций;</li> <li>• состояние/уровень отделки.</li> </ul>

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер табл., в которой отражено применение данной корректировки
<b>Для земельного участка:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• характеристики месторасположения земельного участка;</li> <li>• линия расположения земельного участка;</li> <li>• общая площадь земельного участка</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• корректировка на месторасположение земельного участка;</li> <li>• корректировка на линию расположения земельного участка;</li> <li>• корректировка на размер общей площади</li> </ul>	Применение данных корректировок отражено в таблице далее (Таблица 7.17)
<b>Для помещения административного назначения:</b>		

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер табл., в которой отражено применение данной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> <li>различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> <li>линия расположения объекта недвижимости;</li> <li>общая площадь объекта недвижимости;</li> <li>распределение помещений в соответствии этажом;</li> <li>наличие (отсутствие) отдельного входа;</li> <li>наличие (отсутствие) парковки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>корректировка на месторасположение объекта недвижимости;</li> <li>корректировка на линию расположения объекта недвижимости;</li> <li>корректировка на общую площадь объекта недвижимости;</li> <li>корректировка на распределение помещений в соответствии этажом;</li> <li>корректировка на наличие (отсутствие) отдельного входа;</li> <li>корректировка на наличие (отсутствие) парковки</li> </ul>	Применение данных корректировок отражено в таблице далее (Таблица 7.18)

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

#### Описание корректировок, используемых при определении справедливой (рыночной) стоимости земельного участка

##### 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 офисно-торговую недвижимость на активном рынке и составляет  $-11,0\% = (10,2\% + 11,8\%) / 2$ .

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

Объекты	Скидка на торг (среднее значение), %	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Активный рынок (коллективное мнение оценщиков):</b>			
2. Земельные участки под офисно-торговую недвижимость	-10,2%	-9,5%	-10,8%
<b>Активный рынок (коллективное мнение сотрудников банков):</b>			
2. Земельные участки под офисно-торговую недвижимость	-11,8%	-11,3%	-12,4%
		-7,1%	-16,6%

Источник: Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торги. 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. 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	
<u>Под офисно-торговую застройку</u>					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89	0,81	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82	0,73	0,87
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77	0,67	0,82
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67	0,56	0,73
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77	0,66	0,82

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. Корректировка на линию расположения земельного участка для размещения объектов административного назначения**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
<u>Удельная цена</u>					
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую 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. 189, 191

#### Корректировка на размер общей площади земельного участка

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь объекта оценки значительно отклоняется от площади аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков, ниже, чем меньших по площади участков. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь.

Данная корректировка была определена 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. Величина данной корректировки составляет от -12 до 51% в зависимости от площади земельного участка аналога.

Величина корректировки на размер общей площади представлена в таблице ниже.

**Таблица 7.9. Корректировка на размер общей площади земельного участка для размещения объектов административного назначения**

Площадь участка, соток	Площадь участка, соток				
	до 10	от 10 до 50	от 50 до 100	от 100 до 300	более 300
до 10	0,00%	14,00%	28,00%	44,00%	51,00%
от 10 до 50	-12,00%	0,00%	12,00%	26,00%	32,00%
от 50 до 100	-22,00%	-10,00%	0,00%	13,00%	18,00%
от 100 до 300	-30,00%	-21,00%	-11,00%	0,00%	5,00%
более 300	-34,00%	-24,00%	-15,00%	-5,00%	0,00%

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. 101

**Описание корректировок, используемых при определении справедливой (рыночной) стоимости объекта административного 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. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода." Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. и принимается равной среднему значению величин скидки на торг коллективного мнения оценщиков и коллективного мнения сотрудников банков для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке и составляет  $-9,8\% = (10,3\% + 9,3\%) / 2$ .

**Таблица 7.10. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) на активном рынке**

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Коллективное мнение оценщиков</b>			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
<b>Коллективное мнение сотрудников банка</b>			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,3%	8,8%	9,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 279, 280, 289, 290

**Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости**

Корректировка на месторасположение вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода." Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. Величина корректировки на месторасположение представлена в таблице ранее ниже

**Таблица 7.11. Расчет корректировки на месторасположение объекта недвижимости**

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,8	0,82
Спальные микрорайоны средне этажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 134, 135*

#### **Корректировка на расположение относительно красной линии**

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 объекта недвижимости

Величина корректировки была рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода." Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.

**Таблица 7.12 Корректировка на расположение относительно красной линии**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
<b>Удельная цена</b>					
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81	0,73	0,87

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 148*

#### **Корректировка на общую площадь для объектов торгово-офисного назначения**

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога.

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений при прочих равных условиях цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Величина данной корректировки была определена Исполнителем на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода." Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.

**Таблица 7.13. Величина корректировки на размер общей площади объекта недвижимости**

Площадь, кв. м Объект оценки	Аналог							
	50 и менее	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	3000 и более
50 и менее	0%	5%	18%	30%	42%	51%	63%	70%
50-100	-5%	0%	12%	23%	35%	44%	55%	61%
100-250	-15%	-10%	0%	10%	21%	29%	39%	44%
250-500	-23%	-19%	-9%	0%	9%	17%	26%	31%
500-1000	-29%	-26%	-17%	-9%	0%	7%	15%	20%
1000-1500	-34%	-30%	-22%	-14%	-6%	0%	8%	12%
1500-3000	-39%	-36%	-28%	-21%	-13%	-7%	0%	4%
3000 и более	-41%	-38%	-31%	-24%	-16%	-11%	-4%	0%

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 184*

Таким образом, зависимость стоимости объекта недвижимости торгово-офисного назначения от площади выражается в следующей формуле:

$$Y = 1,7316 \times (S)^{-0.129}$$

где:

**Y** – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./сот.;

**S** – общая площадь объекта недвижимого имущества, сот.

Далее корректировка на размер общей площади определялась по формуле:

$$K_{пл} = (1,7316 \times (S_{оц})^{-0.129}) / (1,7316 \times (S_{ан})^{-0.129}) - 1,$$

где:

**К<sub>пл</sub>** – корректировка на размер общей площади, %;

**S<sub>оц</sub>** – общая площадь оцениваемого объекта;

**Sан** – общая площадь объекта-аналога.

## *Корректировка на распределение помещений в соответствии этажом*

Величина корректировки была рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода." Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.

Поскольку расположение в здании оцениваемого объекта недвижимости и объектов аналогов отличается, Исполнитель применил корректировку на расположение встроенных помещений в здании (этаж).

**Таблица 7.14. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисного назначения в зависимости от расположения встроенного помещения в здании (этаж)**

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
			0,62
			0,81

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 216, 217*

*Корректировка на наличие (отсутствие) отдельного входа*

Величина корректировки была рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода." Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.

Поскольку наличие отдельного входа для помещений оцениваемого объекта недвижимости и объектов аналогов отличается, Исполнитель применил корректировку на наличие (отсутствие) отдельного входа.

**Таблица 7.15. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисного назначения на наличие (отсутствие) отдельного входа**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
<b>Удельная цена</b>					
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86	0,79	0,90

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород. 2018. Лейфер П.А. Крайникова Т.А. стр. 221*

Корректировка на наличие (отсутствие) парковочных мест

Величина корректировки была рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода." Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.

Поскольку наличие парковки для помещений оцениваемого объекта недвижимости и объектов аналогов отличается. Исполнитель применил корректировку на наличие (отсутствие) парковки.

**Таблица 7.16. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисного назначения на наличие (отсутствие) парковочных мест**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>				
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12	1,06
				1,16

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 172

#### **7.2.4. Результат 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 7.17–Таблица 7.18).

**Таблица 7.17. 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.	–	7 000 000	8 000 000	40 000 000	54 000 000
	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.	–	7 000 000	8 000 000	40 000 000	54 000 000
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.		1 186 441	1 481 481	1 156 069	1 496 674
	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.	–	1 186 441	1 481 481	1 156 069	1 496 674
	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.	–	1 186 441	1 481 481	1 156 069	1 496 674
	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), руб./сот.	–	1 186 441	1 481 481	1 156 069	1 496 674

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	–	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	1 055 932	1 318 519	1 028 902	1 332 040
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	1 055 932	1 318 519	1 028 902	1 332 040
9	Характеристики месторасположения земельного участка	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, 55В  Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Гаяза Исхаки  Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д. 18  Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Проспект Победы  Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Тази Гиззата  Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	–	-13,8%	-13,8%	-6,3%	-13,8%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	910 286	1 136 654	964 595	1 148 310
10	Линия расположения земельного участка	Внутри квартала	Внутри квартала	1- ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию расположения объекта недвижимости (%)	–	0,0%	-21,9%	-21,9%	-21,9%
	Скорректированная стоимость (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./кв. м	–	910 286	888 011	753 590	897 117
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Для объектов общественно-делового назначения	Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости	Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости	Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости	Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости
	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.	–	910 286	888 011	753 590	897 117
12	Общая площадь земельного участка, сот.	13,00	5,90	5,40	34,60	36,08
	Корректировка на размер общей площади, %	–	-12,0%	-12,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	801 052	781 450	753 590	897 117
13	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.	–	801 052	781 450	753 590	897 117
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	801 052	781 450	753 590	897 117
	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%
16	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	801 052	781 450	753 590	897 117
	Сумма абсолютных величин корректировок	–	36,79%	58,67%	39,13%	46,67%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	–	2,72	1,70	2,56	2,14
18	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	–	29,80%	18,69%	28,02%	23,49%
19	Средневзвешенная величина справедливой стоимости земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–				806 657
	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается), руб./сотка					806 657
	Общая площадь земельного участка, сот.					13,00
<b>Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается), руб.</b>						<b>10 486 541</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

**Таблица 7.18. Определение (справедливой) рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, 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	Административное помещение	Нежилое помещение офисного назначения	Нежилое помещение офисного назначения	Нежилое помещение офисного назначения	Нежилое помещение офисного назначения
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	60 427	56 647	57 000	62 112
	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./кв. м	–	60 427	56 647	57 000	62 112
	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./кв. м	–	60 427	56 647	57 000	62 112
	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./кв. м	–	60 427	56 647	57 000	62 112
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг.) (%)	–	-9,8%	-9,8%	-9,8%	-9,8%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	54 505	51 096	51 414	56 025
	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
7	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./кв. м	–	54 505	51 096	51 414	56 025
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, 55В	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Заслонова, д. 3	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 15	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Волкова, д. 59	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина, д. 23
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Центры административных районов	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	-8,6%	-15,9%	-8,6%	0,0%
			49 795	42 967	46 971	56 025

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Линия расположения объекта недвижимости	Внутри квартала	Внутри квартала	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию расположения объекта недвижимости (%)		0,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная стоимость (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./кв. м		49 795	34 373	37 577	44 820
10	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	872,10	135,70	173,00	200,00	322,00
	Корректировка на размер общей площади, %	—	-21,3%	-18,8%	-17,3%	-12,1%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	—	39 170	27 900	31 075	39 414
11	Площадь первого этажа, кв. м	271,80	0,00	0,00	0,00	322,00
	Площадь верхних этажей, кв. м	446,70	0,00	173,00	200,00	0,00
	Площадь цокольного этажа (подвала), кв. м	153,60	135,70	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений первого этажа, %	31%	0%	0%	0%	100%
	Доля помещений верхних этажей, %	51%	0%	100%	100%	0%
	Доля помещений цокольного этажа (подвала), %	18%	100%	0%	0%	0%
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с этажом, (%)	—	11,0%	4,5%	4,5%	-11,2%
12	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	—	43 476	29 145	32 463	34 998
	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Имеется	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Имеется
	Корректировка на наличие (отсутствие) отдельного входа (%)	—	0,0%	17,6%	17,6%	0,0%
13	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	—	43 476	34 288	38 191	34 998
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная	Организованная	Стихийная
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	—	-10,0%	0,0%	-10,0%	0,0%
14	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	—	39 128	34 288	34 372	34 998
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	—	39 128	34 288	34 372	34 998
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
16	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	—	39 128	34 288	34 372	34 998
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	—	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	39 128	34 288	34 372	34 998
17	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
	Корректировка на состояние/уровень отделки, %	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	39 128	34 288	34 372	34 998
18	Сумма абсолютных величин корректировок	–	60,8%	86,7%	87,9%	53,1%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	–	1,65	1,15	1,14	1,88
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	–	28,26%	19,82%	19,55%	32,37%
21	Средневзвешенная величина справедливой стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–				35 902
22	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м					872,10
23	Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС (20%)), руб.					31 310 134
24	<b>Справедливая стоимость права собственности объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС (20%)), руб.</b>					<b>26 091 778</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

**26 091 778 (Двадцать шесть миллионов девяносто одна тысяча семьсот семьдесят восемь) руб.**

Пообъектный результат определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов приведен в таблице ниже.

**Таблица 7.19. Результат определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Наименование недвижимости, входящей в объект оценки в соответствии с правоудостоверяющими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж: 1,2,1-подвал, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа №9-11,21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013, кадастровый №16:50:050139:1364	Нежилое помещение, общей площадью 872,1 кв. м	872,1	15 605 237
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1300 кв. м, кадастровый №16:50:050139:28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения/	1 300,00	10 486 541
<b>Итого:</b>				<b>26 091 778</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### 8.1. 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.

### 8.2. 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 административно-управленческого назначения.

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

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

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

За единицу сравнения принимается руб./кв. м в год как типичная единица измерения на рынке аренды недвижимости в Республики Татарстан. Ставки по объектам-аналогам указаны с учетом 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 8.1. Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами**

Элементы сравнения
<b>Для оцениваемых помещений:</b>
• состав передаваемых прав на объект недвижимости;
• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

#### Элементы сравнения

- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- общая площадь;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие/отсутствие коммуникаций;
- состояние/уровень отделки

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер табл., в которой отражено применение данной корректировки
<ul style="list-style-type: none"> <li>• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• характеристики месторасположения объекта недвижимости;</li> <li>• линия расположения объекта недвижимости;</li> <li>• распределение помещений в соответствии с этажом расположения;</li> <li>• наличие/отсутствие отдельного входа;</li> <li>• наличие/отсутствие парковки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);</li> <li>• корректировка на месторасположение объекта недвижимости;</li> <li>• корректировка на линию расположения объекта недвижимости;</li> <li>• корректировка на распределение помещений в соответствии с этажом расположения;</li> <li>• корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа;</li> <li>• корректировка на наличие/отсутствие парковки</li> </ul>	Применение данных корректировок отражено в таблице Отчета (Таблица 8.9)

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

Рассчитанная средневзвешенная величина принимается равной справедливой (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 8.8). Расчет величины справедливой (рыночной) арендной ставки оцениваемых помещений представлен в таблице Отчета (Таблица 8.9).

**Описание корректировок, используемых при определении справедливой (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 коллективного мнения оценщиков и коллективного мнения сотрудников банков для высококлассных офисов (офисы классов А, В) на активном рынке и составляет  $-8,0\% = (9,2\% + 6,7\%) / 2$ .

**Таблица 8.3. Расчет корректировки на результаты возможного торга (уторговывание) на активном рынке**

Класс объектов Коллективное мнение оценщиков	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и	9,2%	8,6% – 9,7%	5,1% – 13,2%

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
сходные типы объектов недвижимости					
<b>Коллективное мнение сотрудников банка</b>					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,7%	6,2%	7,1%	3,7%	9,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 279, 280, 289, 290

#### Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Корректировка на месторасположение вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода." Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. Величина корректировки на месторасположение представлена в таблице ранее ниже

**Таблица 8.4. Расчет корректировки на месторасположение объекта недвижимости**

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>					
Культурный и исторический центр может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,88	0,88	0,89	0,83	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,8	0,82	0,75	0,87
Спальные микрорайоны средне этажной застройки	0,74	0,73	0,76	0,68	0,81
Окраины городов, промзоны	0,63	0,62	0,65	0,56	0,71
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76	0,66	0,82

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 134, 135

#### Корректировка на расположение относительно красной линии

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 объекта недвижимости

Величина корректировки была рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода." Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.

**Таблица 8.5 Корректировка на расположение относительно красной линии**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>					
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81	0,72	0,87

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 148

#### Корректировка на общую площадь объекта недвижимости

Корректировка на общую площадь при определении арендной ставки не применяется. Дело в том, что при сдаче в аренду потенциальные арендаторы не всегда готовы пользоваться на праве аренды помещениями таких больших площадей ввиду финансовой невозможности, а также по причине низкого уровня платежеспособности в целом. Также, следует отметить, что зачастую в качестве предложения по аренде офисных помещений большой площади предлагаются в свободной

планировке для разделения на блоки. Следовательно, арендодатели сдают торгово-офисные объекты (помещения) как целиком, так и по определенным площадям (помещениям). Таким образом, корректировка на площадь равна 0%.

#### *Корректировка на распределение помещений в соответствии с этажом*

Величина корректировки была рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода." Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.

**Таблица 8.6. Корректировка на этаж расположения**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
<b>Удельная арендная ставка</b>					
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86	0,78	0,91
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81	0,72	0,87
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74	0,62	0,81

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 216, 217*

Примечание: корректировка на этаж расположения является существенным параметром, влияющим на величину арендной ставки при сдаче в аренду объектов торгово-офисного назначения. При продаже здания данный параметр существенного влияния на стоимость объекта не оказывает.

#### *Корректировка на наличие (отсутствие) отдельного входа*

Величина корректировки была рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода." Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.

Поскольку наличие отдельного входа для помещений оцениваемого объекта недвижимости и объектов аналогов отличается, Исполнитель применил корректировку на наличие (отсутствие) отдельного входа.

**Таблица 8.7. Корректирующие коэффициенты для объектов торгово-офисного назначения на наличие (отсутствие) отдельного входа**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
<b>Удельная арендная ставка</b>					
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86	0,78	0,91

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 221*

#### *Корректировка на наличие/отсутствие парковки*

Корректировка на распределение помещений объекта недвижимости для помещений оцениваемого объекта, вводилась аналогично описанию, приведенному ранее (Таблица 7.16).

**Таблица 8.8. 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	Административное помещение	Нежилое помещение офисного назначения	Нежилое помещение офисного назначения	Нежилое помещение офисного назначения	Нежилое помещение офисного назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Нежилое помещение офисного назначения общей площадью 872,1 кв. м	Нежилое помещение офисного назначения общей площадью 116 кв. м. Величина ставки аренды составляет 700 руб./кв. м в год с учетом НДС	Нежилое помещение офисного назначения общей площадью 95 кв. м. Величина ставки аренды составляет 600 руб./кв. м в год с учетом НДС	Нежилое помещение офисного назначения общей площадью 126 кв. м. Величина ставки аренды составляет 714 руб./кв. м в год с учетом НДС	Нежилое помещение офисного назначения общей площадью 129 кв. м. Величина ставки аренды составляет 750 руб./кв. м в год с учетом НДС
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право аренды	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	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, 55В	Республика Татарстан, г. Казань, Сибирский тракт, д. 13	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Журналистов, д. 2а	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Айвазовского, д. 10/54	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Шуртыгина, д. 17
		Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны высотной застройки
8	Линия расположения объекта недвижимости	Внутри квартала	Внутри квартала	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Общая площадь (объекта недвижимости), кв. м	872,10	116,00	95,00	126,00	129,40
	Площадь первого этажа, кв. м	271,80	116,00	0,00	126,00	129,40
9	Доля помещений первого этажа, %	31%	100%	0%	100%	100%
	Площадь верхних этажей, кв. м	446,70	0,00	95,00	0,00	0,00
10	Доля помещений верхних этажей, %	51%	0%	100%	0%	0%
	Площадь цокольного этажа (подвала), кв. м	153,60	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Доля помещений цокольного этажа, %	18%	0%	0%	0%	0%
	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная	Организованная	Организованная
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
14	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
15	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	–	700	600	714	750
	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	–	8 400	7 200	8 571	9 000
16	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Домофонд", www.domofond.ru, тел. +7 (927) 032-45-32, Галина	Информационный портал "Домофонд", www.domofond.ru, тел. +7 (843) 221-58-90, Единая арендная система	Информационный портал "Домофонд", www.domofond.ru, тел. +7 (843) 207-21-32, Profi.Tatestate	Информационный портал "Домофонд", www.domofond.ru, тел. +7 (987) 009-07-77, Диана
17	Ссылка на источник информации	–	<a href="https://www.domofond.ru/komm ercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1130990843">https://www.domofond.ru/komm ercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1130990843</a>	<a href="https://www.domofond.ru/komm ercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-211432342">https://www.domofond.ru/komm ercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-211432342</a>	<a href="https://www.domofond.ru/komm ercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1284922284">https://www.domofond.ru/komm ercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1284922284</a>	<a href="https://www.domofond.ru/komm ercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266604950">https://www.domofond.ru/komm ercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266604950</a>

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

**Таблица 8.9. Определение справедливой (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	Административное помещение	Нежилое помещение офисного назначения			
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	8 400	7 200	8 571	9 000
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 стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	8 400	7 200	8 571	9 000
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 стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	8 400	7 200	8 571	9 000
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	8 400	7 200	8 571	9 000

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	–	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	7 732	6 628	7 890	8 285
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	7 732	6 628	7 890	8 285
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, 55В Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, Сибирский тракт, д. 13 Спальные микрорайоны высотной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Журналистов, д. 2а Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Айвазовского, д. 10/54 Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Шуртыгина, д. 17 Спальные микрорайоны высотной застройки
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	–	-8,6%	0,0%	0,0%	-8,6%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	7 064	6 628	7 890	7 569
9	Линия расположения объекта недвижимости	Внутри квартала	Внутри квартала	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Корректировка на линию расположения объекта недвижимости (%)		0,0%	-20,0%	-20,0%	-20,0%
	Скорректированная стоимость (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./кв. м		7 064	5 302	6 312	6 055
9	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	872,10	116,00	95,00	126,00	129,40
	Корректировка на размер общей площади, %	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	7 064	5 302	6 312	6 055
10	Площадь первого этажа, кв. м	271,80	116,00	0,00	126,00	129,40
	Площадь верхних этажей, кв. м	446,70	0,00	95,00	0,00	0,00
	Площадь цокольного этажа (подвала), кв. м	153,60	0,00	0,00	0,00	0,00
	Доля помещений первого этажа, %	31%	100%	0%	100%	100%
	Доля помещений верхних этажей, %	51%	0%	100%	0%	0%
	Доля помещений цокольного этажа (подвала), %	18%	0%	0%	0%	0%
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с этажом, (%)	–	-11,2%	4,5%	-11,2%	-11,2%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	6 272	5 539	5 605	5 376
11	Наличие (отсутствие) отдельного входа	Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) отдельного входа (%)	–	0,0%	17,6%	0,0%	17,6%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	–	6 272	6 516	5 605	6 325
12	Наличие (отсутствие) парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная	Организованная	Организованная

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	-10,0%	0,0%	-10,0%	-10,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	5 645	6 516	5 044	5 693
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	5 645	6 516	5 044	5 693
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	5 645	6 516	5 044	5 693
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	5 645	6 516	5 044	5 693
16	Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
	Корректировка на состояние/уровень отделки, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-	5 645	6 516	5 044	5 693
17	Сумма абсолютных величин корректировок	-	37,8%	50,1%	49,2%	75,4%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,65	2,00	2,03	1,33
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	33,06%	24,96%	25,42%	16,56%
20	Средневзвешенная величина справедливой арендной ставки объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	-				5 718
21	<b>Средневзвешенная величина справедливой арендной ставки объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м</b>	-				<b>4 765</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

### Определение арендируемой 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 872,1 кв. м.

### 8.3. 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 арендаемых площадей. На основании Справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А было выявлено, что в среднем уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке находится на уровне 12,1%. 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%.

### 8.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизведения действительного валового дохода<sup>46</sup>.

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. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода." Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. коэффициент выражен в процентах от общего дохода.

Исходя из оценочного опыта, Исполнитель полагает, что использование величины операционных расходов, принятой согласно Справочнику оценщика недвижимости. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода." Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А. целесообразно.

Ставка аренды для всех аналогов включает в себя все операционные расходы, при прозвоне объявлений Исполнитель выяснил, что все расходы, связанные с эксплуатацией офиса, уже включены в ставку аренды. При определении потенциального валового дохода на основании рыночных данных операционные расходы включены в ставку аренды объектов-аналогов, таким

<sup>46</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

образом, в рамках настоящего Отчета Исполнитель вычитал величину операционных расходов, при расчете чистого операционного дохода.

**Таблица 8.10. Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода**

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Коллективное мнение оценщиков</b>					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%	12,0%	23,8%
<b>Коллективное мнение сотрудников банка</b>					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%	11,8%	22,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 52, 57

Поскольку оцениваемый объект был отнесен к активному рынку, величина операционных расходов от потенциального валового дохода была принята равной **17,4%=(17,9%+16,9%/2)**, т.е. среднее значение для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости среднего значения величины колективного мнения оценщиков и среднего значения величины коллективного мнения сотрудников банков.

## 8.5. 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 8.12).

## 8.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

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

**Таблица 8.11. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России**

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
<b>Коллективное мнение оценщиков</b>					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%	7,6%	15,4%
<b>Коллективное мнение сотрудников банка</b>					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,7%	11,1%	12,2%	9,4%	13,9%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 79, 84

Поскольку оцениваемый объект был отнесен к активному рынку, значение коэффициента капитализации было принято равным **11,6%=(11,5%+11,7%/2)**, т.е. среднее значение для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости среднего

значения величины колективного мнения оценщиков и среднего значения величины колективного мнения сотрудников банков.

## 8.7. Этап 6. Определения 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 8.12. Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода**

№ п/п	Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	Значение
1	Площадь административных помещений, кв. м	872,10
2	Величина средневзвешенной справедливой арендной ставки за 1 кв. м административных помещений (без учета эксплуатационных расходов и НДС (20%)), руб./год	4 765
3	ПВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов и НДС (20%)), руб./год	4 155 557
4	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы, %	12,10%
5	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (20%)	3 652 734
6	Величина операционных расходов от потенциального валового дохода	17,4%
7	Операционные расходы, руб. в год без учета НДС (20%), в том числе:	-723 067
8	Чистый операционный доход от объекта оценки без учета НДС (20%), руб./год	2 929 667
9	Коэффициент капитализации, %	11,60%
<b>10</b>	<b>Справедливая стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.</b>	<b>25 255 753</b>
<b>10.1</b>	<b>Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается), руб.</b>	<b>10 486 541</b>

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

**25 255 753 (Двадцать пять миллионов двести пятьдесят пять тысяч семьсот пятьдесят три) руб.**

## РАЗДЕЛ 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 9.1. 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 для определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов, в рамках настоящего Отчета не применялся. Отказ от использования данного подхода обоснован в п 6.4 настоящего Отчета.

#### 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 справедливую (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.

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

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

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта Исполнитель применил сравнительный и доходный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости. 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, — не применялся.

**Таблица 9.1. Расчет итоговой справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55Б**

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода без учета НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина справедливой стоимости оцениваемого объекта, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	26 091 778	0,50	13 045 889
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	25 255 753	0,50	12 627 877
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	Не применялся	—	—
<b>Справедливая стоимость объекта без учета НДС, в том числе:</b>				<b>25 673 766</b>
4	Справедливая стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается), руб.	10 486 541	1,00	10 486 541

*Источник: расчеты АО "НЭО Центр"*

Результаты определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки пообъектно представлены в таблице далее ниже.

**Таблица 9.2. Результаты определения справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки**

№ п/п	Наименование недвижимости, входящей в объект оценки в соответствии с правоудостоверяющими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб. без учета НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	Справедливая (рыночная) стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж: 1,2,1-подвал, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013, кадастровый №16:50:050139:1364	Нежилое помещение, общей площадью 872,1 кв. м	872,1	Не применялся	15 605 237	14 769 212	15 187 225
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1300 кв. м, кадастровый №16:50:050139:28	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения/	1 300,00	Не применялся	10 486 541	10 486 541	10 486 541
<b>Итого:</b>				<b>26 091 778</b>	<b>25 255 753</b>	<b>25 673 766</b>	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

**25 673 766 (Двадцать пять миллионов шестьсот семьдесят три тысячи семьсот шестьдесят шесть) руб.**

## РАЗДЕЛ 10. 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"; стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией Оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (Ассоциация Оценщиков "СПО");
- 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".

Оценщик,  
Руководитель проектов  
Практика "Оценка"

Кузьмин Сергей Александрович



## РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

### Данные, предоставленные Заказчиком:

1. Свидетельство о государственной регистрации права №16-16/001-16/097/006/2015-3966/2 от 29.07.2015 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права №16-16/001-16/097/001/2016-696/1 от 14.01.2016 г.;
3. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/12-169860 от 21.04.2012 г.;
4. Кадастровый паспорт помещения №1600/301/16-2416 от 12.01.2016 г.;
5. Технический паспорт на здание "Здание Административное, склады";
6. 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

- 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.;
- 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.;
- Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.;

- Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.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. Таrasевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб: 1997 г.
7. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", — М.: 1994 г.
8. Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", — М.; 1995 г.

**Информационно-аналитические материалы**

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №ОАБ-СК-1399/19 ОТ 25.06.2019 г.

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

**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ  
ИСПОЛНИТЕЛЯ**

**Собственник:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"



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

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

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

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

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

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

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

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

Полис № 08305/776/00015/18



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

Безусловная франшиза не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



/Орлов Д.А./

на основании Доверенности №3685/16 от 10.05.2016г.

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



/Плотникова В.В./

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

Полис № 08305/776/00015/18



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

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

**Страхователь:** Наименование: АО «НЭО Центр»  
Местонахождение: 119017, г. Москва, 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 за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования

**Страховой случай:**

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

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

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

Полис № 08305/776/00025/18



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

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

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

**Срок действия Договора страхования:**

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

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

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



**Страхователь:**



Полис №08305/776/00025/18



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

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

Дата выдачи: 23 января 2019 г.

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

Руководитель отдела ведения реестра  
Ассоциации «СМАО»



Китаева Т.В.



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

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.

 АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ

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



Место и дата выдачи полиса:  
г.Москва  
«05» апреля 2019 г.

 Кузьмин С.А.

18.04.2019 г.

Полис № 08305/776/00006/19



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНIZАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 6, литер 6, офис 101  
Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 408

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

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

02.04.2019 №444

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 проидена в Государственной академии промышленного менеджмента в 2007 году.

3) Повышение квалификации проидено в Московском государственном университете технологий и управления им. Р.Г. Разумовского в количестве 104 часа в 2013 году.

4) Общий трудовой стаж: с 01.11.1999 года.

5) Стаж в оценочной деятельности: с 20.11.2009 года.

6) В 2017 году оценщик подписал 55 отчетов об оценке, из них: 36 отчетов об оценке недвижимости, 18 отчетов об оценке машин и оборудования, 1 отчет об оценке материальных ценностей.

В 2018 году оценщик подписал 97 отчетов об оценке, из них: 65 отчетов об оценке недвижимости, 27 отчетов об оценке движимого имущества, 5 отчетов об оценке бизнеса.

В период членства в СРО Ассоциация оценщиков «СПО» Кузьмиш Сергей 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. С 1 марта 2018 г. по настоящее время оценщик подписывает отчеты об оценке только для АО «НЭО Центр».

7) СРО Ассоциация оценщиков «СПО» подтверждает отсутствие в период с даты включения Кузьмина Сергея Александровича в Реестр членов Ассоциации по 02.04.2019 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.

8) В отношении оценщика в настоящее время мер дисциплинарного воздействия не применено.

Директор



А.Н. Луняк

И.П. Сергеева  
(812)245-39-65

## 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. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 20 » декабря 2020 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001481-2

« 20 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

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.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001482-3

« 20 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка бизнеса»

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.



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

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

772400572410

Документ о квалификации

Регистрационный номер 240

Город Москва

Дата выдачи 27.11.2013 г.

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Кузьмин Сергей Александрович**

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

прошел(а) повышение квалификации в (на)

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

по дополнительной профессиональной программе

**«Оценочная деятельность»**

104 часа

в объеме



М.П.

Руководитель  
Секретарь

  
V.N.Иванова

  
T.V.Рогачева





ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

## ДОВЕРЕННОСТЬ №186/18

Двадцать девятое октября две тысячи восемнадцатого года

г. Москва

Настоящей доверенностью

**акционерное общество "НЭО Центр",**

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

**в лице генерального директора Плотниковой Валерии Владимировны, действующей на основании устава, уполномочило****гражданина Кузьмина Сергея Александровича** (паспорт РФ серия 92 97 №054263, выдан УВД Авиастроительного района города Казани, дата выдачи — 16.08.2002 г., код подразделения 162-001, адрес регистрации: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 55а, кв. 49)

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

**Доверенность действует с 23 ноября 2018 г. по 22 ноября 2019 г. включительно,  
без права передоверия.****Образец подписи/полномоченного лица** С. А. Кузмин В. В. Плотникова

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 к ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №ОАБ-СК-1399/19 от 25.06.2019 г.

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

**АНАЛИЗ РЫНКА**

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок объекта оценки<sup>1</sup>

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

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

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

## **1.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Республики Татарстан на рынок объекта оценки<sup>2</sup>**

- В январе–марте 2019 г. объем валового регионального продукта, по оценке, составил 537,7 млрд руб., или 100,3% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2018 г.
- Индекс промышленного производства составил 100,2% к уровню января–марта 2018 г., объем отгруженной продукции – 683,0 млрд руб.
- В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 102,5% к январю–марту 2018 г. (в РФ – 104,7%), в обрабатывающих производствах – 98,0% (в РФ – 101,3%), в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 103,0% (в РФ – 98,5%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 105,5% (в РФ – 100,9%).
- Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (107,4% к уровню января–марта 2018 г.), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (110,8%), прочей неметаллической минеральной продукции (113,8%), бумаги и бумажных изделий (111,5%), металлургическом производстве (105,0%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (102,0%), производстве мебели (119,8%), текстильных изделий (в 2,2 раза), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (127,7%).
- По итогам января–марта 2019 г. увеличилось относительно соответствующего периода 2018 г. производство бензина автомобильного – в 2,0 раза, топлива дизельного - на 35,3%, препаратов лекарственных – на 29,8%, мазута топочного – на 5,7%, кокса нефтяного некальцинированного – на 4,6%. Добыча нефти выросла на 2,5%, по сравнению с январем–мартом 2018 г.

<sup>2</sup> Анализ подготовлен по материалам сайта: [http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub\\_1827682.pdf](http://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_1827682.pdf)

- В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых выросла по сравнению с январем–мартом 2018 г. на 2,4% и составила 26,0%, обрабатывающих производств – уменьшилась на 2,1% (65,9%), обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – уменьшилась на 0,2% (7,2%), водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – уменьшилась на 0,1% (0,9%).
- По объему промышленного производства Татарстан по итогам января–марта 2019 г. занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.
- Объем продукции сельского хозяйства в январе–марте 2019 г. составил 42,2 млрд руб., или 102,1% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2018 г. (в РФ – 101,1%).
- В хозяйствах всех категорий произведено 116,7 тыс. т. скота и птицы на убой (в живом весе) (99,5% к январю–марту 2018 г.), 419,7 тыс. т. молока (102,0%), 334,9 млн шт. яиц (114,9%).
- Объем строительных работ в январе–марте 2019 г. составил 42,1 млрд руб., или 94,0% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2018 г. (в РФ – 100,2%).
- Оборот розничной торговли итогам января–марта 2019 г. составил 219,9 млрд руб., или 104,0% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2018 г. (в РФ – 101,8%). Татарстан по обороту розничной торговли по итогам января–марта текущего года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 6 место, среди регионов ПФО – 1 место.
- Индекс потребительских цен в марте 2019 г. по отношению к декабрю 2018 г. составил 101,7% (в РФ – 101,8%), в том числе на продовольственные товары – 102,5% (в РФ – 102,6%), непродовольственные товары – 101,1% (в РФ – 101,2%), услуги – 101,5% (в РФ – 101,5%). Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 6 месте (1 место – Саратовская область с темпом инфляции 102,3%; 14 место – Кировская область, 100,9%).
- Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января–февраля 2019 г. в республике составила 34 200,9 руб. и увеличилась на 5,0% по сравнению с январем–февралем 2018 г. (в РФ – на 5,2%). Реальная заработная плата по итогам января–февраля 2019 г. в Республике Татарстан составила 100,5% (в РФ – 100,0%).

### **Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе на рынок офисных помещений**

В связи с ситуацией на Украине многие западные страны ввели санкции в отношении России, что является своего рода ударом по экономике страны. Пока власти заявляют, что особых потерь не наблюдается, однако все же возникает вопрос, насколько данная политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости.

По мнению экспертов рынка недвижимости сегодняшние политические санкции как таковые не оказали прямого влияния на цены на недвижимость: можно говорить скорее о совокупности факторов. Это и общая неуверенность граждан в банковских депозитах, и резкий скачок курсов доллара и евро. Единственное – можно только отметить, что угроза введения новых санкций создает некую нервозность среди покупателей, что возможно незначительно способствует увеличению спроса со стороны людей, желающих вложить свои сбережения недвижимость<sup>3</sup>.

Стоит отметить, что сильнее всего ситуация с санкциями в отношении России отразилась на рынке аренды: сократилось количество иностранцев, которые едут в Россию, и спрос в соответствующем сегменте снизился. Это повлекло за собой некоторую коррекцию рынка, и есть вероятность, что эта тенденция усилится.

<sup>3</sup> «Санкции Запада VS рынок недвижимости РФ. Сугра Гаджиева», <http://news.ners.ru/sanktsii-zapada-vs-rynek-nedvizhimosti-rf.html>

Состояние российского рынка недвижимости определяется, прежде всего, общей макроэкономической ситуацией в стране. В свою очередь, основное влияние на общее состояние российской экономики оказывают мировые цены на энергоносители, их добыча и экспорт<sup>4</sup>.

Регион расположения объекта оценки – Республика Татарстан, город Казань.

Примечательно, что Республика Татарстан является нефтедобывающим регионом. С начала 2014 г. наблюдалось значительное снижение уровня цен на нефть, в среднем со 120 долл./бар. до 80 долл./бар. В то же время снижение уровня цен на нефть не привело к значительным колебаниям уровня цен на рынке недвижимости.

С одной стороны, западные санкции способствовали тому, что российские банки лишились источника дешевых долгосрочных кредитов. С другой стороны, Центральный банк России с 14 сентября 2018 г. увеличил ключевую ставку с 7,25% до 7,5%. Данные факторы способствовали удорожанию кредитов, как для коммерческих банков, так и для населения. Эти факторы влияют на понижение покупательской активности.

Поэтому резкого скачка на рынке недвижимости в Казани не наблюдается. Темп изменения уровня цен на нежилую недвижимость в Казани в целом совпадает с темпами инфляции.

---

<sup>4</sup> «Влияние мировых цен, добычи и экспорта нефти на рынок недвижимости», <http://rway.ru/publication/publication71-2101.aspx>.

## РАЗДЕЛ 2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО СОСТОЯНИЮ НА ИЮНЬ 2019 Г.

### 2.1. Общие данные о Республике Татарстан

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

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

Общая площадь республики составляет 67 847 кв. км. Протяженность территории — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Татарстан граничит: на западе — с Чувашской Республикой, на востоке — с Республикой Башкортостан, на северо-западе — с Республикой Марий Эл, на севере — с Удмуртской Республикой и Кировской областью, на юге — с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

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

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

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

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

**Рисунок 2.1. Карта Республики Татарстан**



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

Крупнейшими транспортными узлами являются города Казань, Агрэз, Зеленодольск, Бугульма, Набережные Челны. Крупные города республики связаны постоянным воздушным сообщением с 70 городами России и других государств СНГ, а также со странами дальнего зарубежья.

Территория Татарстана состоит из 43 районов и 20 городов, 14 из которых республиканского значения.

**Рисунок 2.2. Административно-территориальное деление Республики Татарстан**

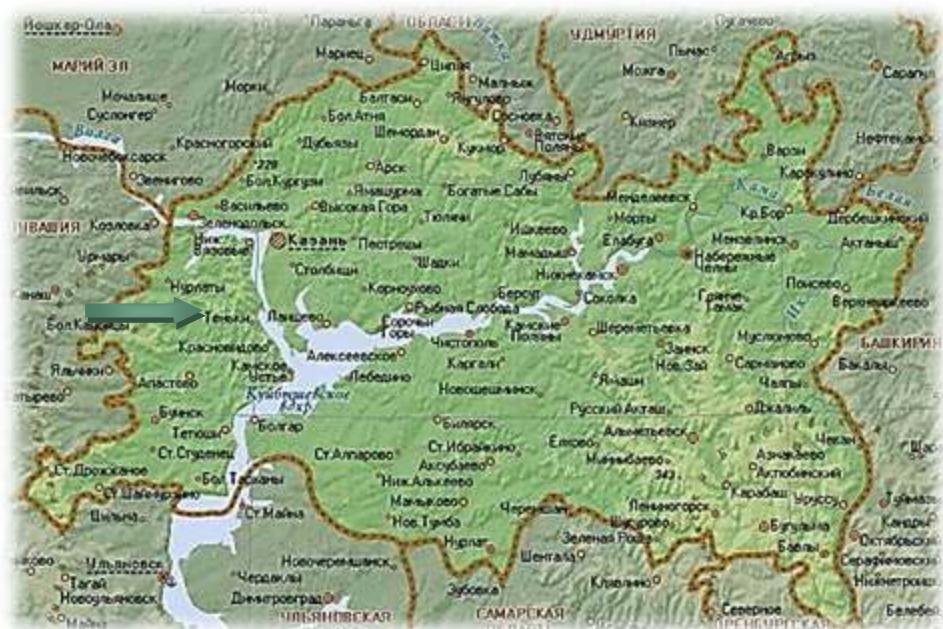


Источник: <http://upload.wikimedia.org/>

## 2.2. Краткая характеристика г. Казань

Казань — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в нее реки Казанки. Один из крупнейших экономических, политических, научных, культурных и спортивных центров России. Территория города Казани занимает площадь 614,16 кв. км. Население города по состоянию на 2019 г. составляет 1 251 969 чел.

**Рисунок 2.3. Местоположение г. Казани на карте России**

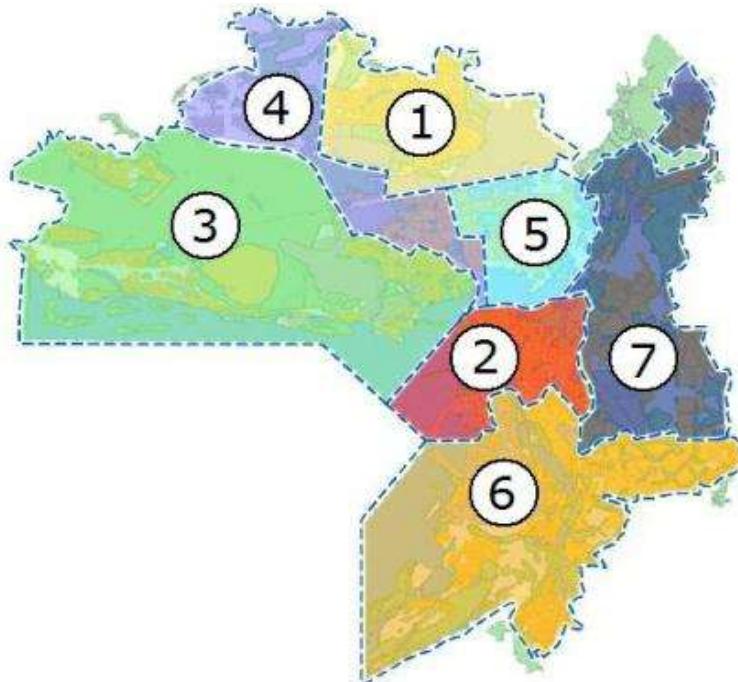


Источник: <http://rosmaps.ru>

## 2.2.1. Административно-территориальное устройство

Муниципальное образование города Казани разделено на 7 административных районов.

**Рисунок 2.4. Административно-территориальное деление г. Казани**



Источник: [www.ru.wikipedia.org](http://www.ru.wikipedia.org)

**Таблица 2.1. Административно-территориальное деление г. Казани**

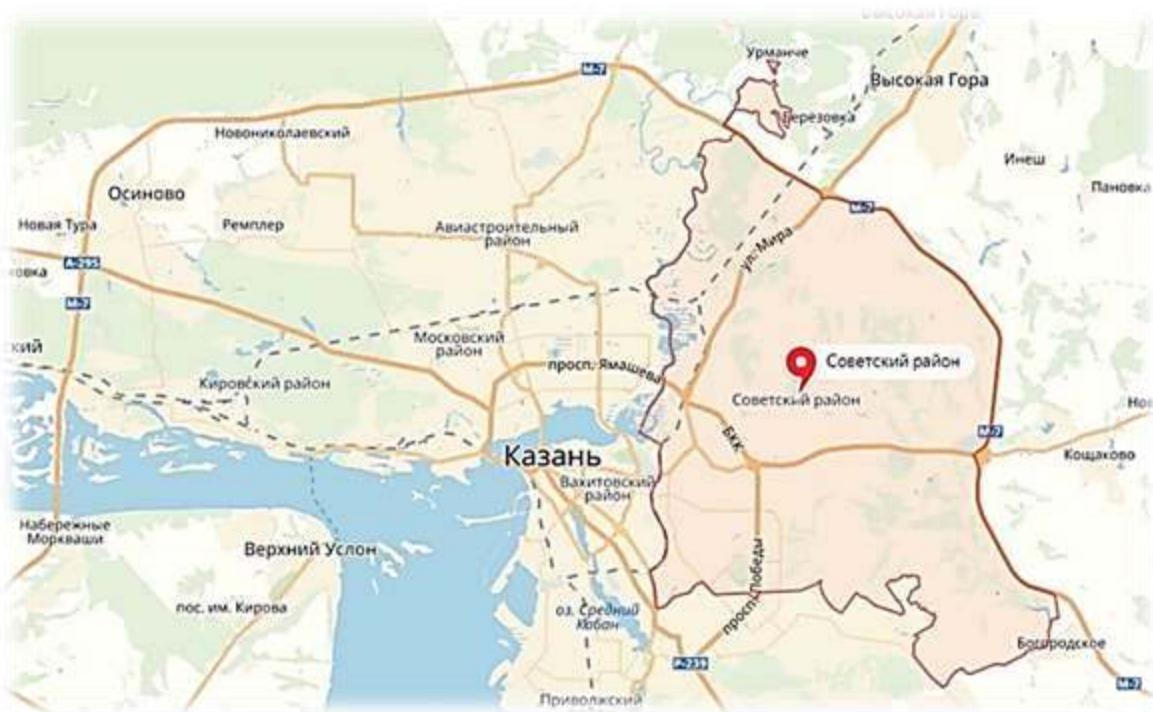
№ п/п	Район	Площадь, га	Описание
1	Авиастроительный	3 891	Занимает северную часть города. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолетный, авиастроительный и моторостроительный заводы.
2	Вахитовский	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского 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 населенный 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", поселка Дербышки и жилых комплексов, включенных в городскую черту Казани

Источник: [www.ru.wikipedia.org](http://www.ru.wikipedia.org)

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 плотно населенным – Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения – Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные поселки-эксклавы – Советский (пос. Дербышки) и Кировский (пос. Юдино). В Казани расположены органы власти собственно городского муниципального образования, а также Республики Татарстан.

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

**Рисунок 2.5. Местоположение Советского района на карте г. Казани**



Источник: <https://yandex.ru/>

## 2.2.2. Экономика

Казань — один из крупнейших промышленных, финансовых, торговых и туристических центров России, лидирующий по инвестициям в основной капитал и строительству город Поволжья.

В Казани находятся штаб-квартиры 6 компаний, входящих в топ-500 крупнейших по выручке предприятий России. По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу.

Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая и пищевая промышленность. Инновационная экономика в Казани представлена крупнейшим в России ИТ-парком, а также одним из самых больших в Европе технопарком "Идея". В Казани действует единственная за пределами Москвы электронная торговая площадка по размещению заказов для федеральных нужд.

Пик инвестиционных потоков в город пришелся на период подготовки к Универсиаде, которая состоялась летом 2013 года. Но сегодня наблюдается постепенный рост объема инвестиций в экономику Казани - с начала года вливания составили 101,5 млрд рублей. Это на 2,3% выше аналогичного показателя 2016 года. Из них 69 млрд пришлись на крупные и средние предприятия.

Казань входит в тройку городов-миллионников с самыми большими инвестициями в основной капитал крупных и средних предприятий. При этом 46% от полученной суммы инвестиций были направлены на строительство и реконструкцию зданий и сооружений, 44% на приобретение машинного оборудования и транспортных средств, а 8,5% на строительство жилья.

Республика Татарстан сменила Калужскую область в лидерах рейтинга инвестиционной привлекательности российских регионов, составленного на основе опроса немецких компаний, работающих в РФ. В объективные критерии вошли: экономический потенциал региона, транспортная доступность, доступность источников энергии, сырьевых ресурсов, ИТ-инфраструктура, цены на земельные участки, налоговые льготы и др. Среди субъективных критериев оценивались: уровень бюрократических барьеров, политическая стабильность, профессионализм администрации, уровень квалификации персонала, соблюдение законности и правопорядка и др.

## 2.2.3. Транспорт

Казань – один из самых крупных транспортных и логистических узлов России. В Казани пересекаются железнодорожные пути, идущие в крупные города страны, каждый год аэропорт города налаживает сообщение с новыми городами мира. Через город проходит федеральная автомагистраль М7 (Е 22), а также федеральные трассы Р239, Р241 и Р242. Казань привлекает все больше федеральных игроков, ищущих новые рынки, и это благотворно влияет на развитие складской логистики всего Татарстана.

В РТ на условиях государственно-частного партнерства при поддержке Правительства республики с 2005 года идет реализация инвестиционного проекта строительства платной автомагистрали Шали – Бавлы, являющейся частью нового маршрута федеральной автодороги Казань – Оренбург. Расчетная стоимость реализации этого проекта составляет 132 млрд. рублей. Строительство платной автомагистрали Москва – Казань планировали продлить до Западного Китая к 2025 г. при старте строительства в 2018 г. Прогнозная интенсивность движения по ней составит до 35 тыс. автомобилей в сутки. Протяженность дороги – 294 км. Планируется, что максимально допустимая скорость движения по автомагистрали составит 150 км/час. Также предполагается развитие вдоль дороги всей необходимой инфраструктуры.

Транспортными воротами города являются:

- международный аэропорт "Казань";
- железнодорожные вокзалы "Главный" и "Транзитный";
- автовокзалы "Центральный" и "Южный";
- речной порт и речной вокзал.

## 2.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан

Татарстан заслуженно считается одним из наиболее динамично развивающихся и перспективных регионов Российской Федерации. 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.

Ниже представлен мониторинг основных сегментов рынка недвижимости Республики Татарстан по состоянию на июнь 2019 г. (Таблица 2.2).

Одним из самых важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является местоположение, поэтому при проведении мониторинга объекты недвижимости были объединены по местоположению в несколько ценовых групп по мере убывания стоимости 1 кв. м недвижимости. Цены на недвижимость в разных населенных пунктах в рамках одной ценовой группы примерно равны и имеют схожие факторы ценообразования.

**Таблица 2.2. Интервал цены продажи объектов коммерческой недвижимости в Республике Татарстан (руб./кв. м. с учетом НДС)**

№	Населенный пункт	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Производственно-складская недвижимость
1	Казань	8 000 - 180 000	7 500 - 203 000	3 500 - 97 200
2	Агрэз	68 800 - 68 800	11 800 - 61 400	3 800 - 7 800
3	Азнакаево	45 000 - 45 000	14 100 - 40 300	2 500 - 83 300
4	Альметьевск	35 900 - 61 900	9 500 - 75 000	1 700 - 15 200
5	Бугульма	16 000 - 40 700	23 100 - 76 700	400 - 4 800
6	Елабуга	9 300 - 66 700	12 300 - 33 300	900 - 32 700
7	Заинск	17 000 - 17 000	13 100 - 53 600	2 000 - 4 800
8	Зеленодольск	4 500 - 93 200	3 300 - 66 600	1 500 - 13 400
9	Лениногорск	18 300 - 34 600	4 100 - 62 300	500 - 12 900
10	Менделеевск	30 100 - 40 500	18 800 - 30 000	5 800 - 5 800
11	Мензелинск	24 200 - 24 200	6 600 - 26 900	-
12	Набережные Челны	3 700 - 86 200	5 800 - 79 400	600 - 56 300

№	Населенный пункт	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Производственно-складская недвижимость
13	Нижнекамск	4 400 - 111 500	12 500 - 80 600	2 600 - 58 800
14	Нурлат	1 400 - 1 400	2 300 - 20 600	11 800 - 25 800
15	Тетюши	14 000 - 14 000	25 000 - 25 000	12 500 - 12 500
16	Чистополь	9 800 - 45 500	7 200 - 25 000	600 - 27 000

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Наиболее дорогая офисная недвижимость расположена в центрах деловой активности, торговая недвижимость — где большой поток клиентов, производственно-складская — там, где удобные подъездные пути, близость к крупным транспортным артериям и центрам оптовых продаж. Поэтому наиболее развит рынок коммерческой недвижимости в крупных городах и приближенных к ним территориям, где развита инфраструктура и высокий уровень заработной платы.

Самая дорогая недвижимость РТ расположена в первом по величине городе республики – г. Казань, но отличается, по локальному местоположению в границах города (в центральной части цены выше, чем в районах массовой жилой застройки и промышленной зоне). На это оказывают влияние такие факторы ценообразования как пешеходный трафик и близость к транспортным магистралям.

Вторая и третья ценовая группы объединяют города и районные центры РТ, входящие в Казансскую, Набережно-Челнинскую и Юго-Восточную агломерации. Положительно влияет на инвестиционную привлекательность данного региона появление новых инвестиционных объектов, например, "Камский индустриальный парк "Мастер" (площадка для производителей автокомпонентов), инвестиционный проект "Иннополис" – город-спутник Казани в Верхнеуслонском районе.

Во второй ценовой группе (Нижнекамск, Альметьевск, Лениногорск, Зеленодольск, Высокая Гора) сосредоточены крупные предприятия республики и миграция населения стремится в эти населенные пункты. В городах третьей группы (Бугульма, Заинск, Елабуга, Чистополь) присутствуют производственные базы бывших предприятий советского периода, и также абсолютно новые объекты в рамках инвестиционных проектов, например, особая экономическая зона "Алабуга". Также эти населенные пункты расположены вблизи от крупных, транспортных магистралей и имеют хорошие транспортные связи с другими районами республики.

Четвертая ценовая категория объединяет крупные райцентры некоторых муниципальных районов республики (Пестречи, Арск, Кукмор, Агрэз, Лайшево, Тетюши, Менделеевск, Мамадыш, Нурлат, Азнакаево, Буйнакск, Мензелинск, Бавлы). Средняя стоимость объектов коммерческой недвижимости в ней дороже, чем в пятой и шестой группах.

Населенные пункты муниципальных районов РТ (за исключением тех, которые вошли в 1-4 ценовые группы) объединены в пятую (сельские населенные пункты районов Республики Татарстан: Пестречинский, Верхнеуслонский, Лайшевский, Альметьевский, Высокогорский, Зеленодольский) и шестую (сельские населенные пункты районов Республики Татарстан: Тукаевский, Нижнекамский, Азнакаевский, Лениногорский, Бугульминский, Елабужский, Бавлинский) ценовые группы. Населенные пункты, в которых рынок коммерческой недвижимости слабо развит (небольшой объем спроса и предложения, низкие цены) объединены в седьмую группу.

В некоторых группах разброс цен достаточно высок, что объясняется наличием других факторов ценообразования: состояние отделки помещений, близость к транспортным магистралям, пешеходный и транспортный поток, наличие отопления в помещениях, общая площадь.

Уровень арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости Республики Татарстан по итогам 2018 г. представлен в таблице ниже.

**Таблица 2.3. Уровень арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости Республики Татарстан состоянию на июнь 2019 г., руб./кв. м**

Местоположение	Офисная и торговая	Производственная и складская
Крупные города РТ: Казань, Набережные Челны, Нижнекамск, Альметьевск, Лениногорск, Зеленодольск	188-1 600	90-550
Другие города и районные центры муниципальных районов РТ	110-357	40-250

*Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"*

Исходя из данных печатных изданий и электронных СМИ, рынок коммерческой недвижимости Республики Татарстан имеет следующую структуру.

**Рисунок 2.1. Структура рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан**



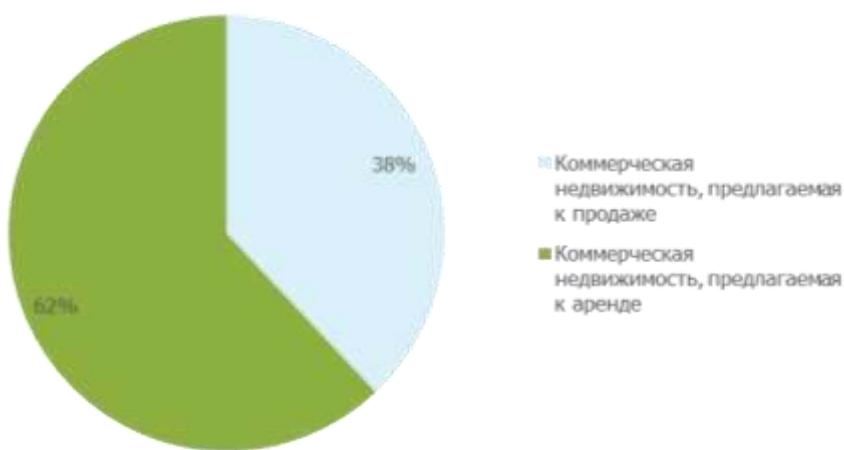
*Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"*

Основную долю объема предложения занимают объекты свободного (49%) назначения. Производственные и складские помещения занимают 14% рынка коммерческой недвижимости РТ, причем к продаже в основном предлагаются мощности бывших предприятий, построенных еще в СССР.

Меньшее же количество предложений к продаже наблюдается в сегменте гостиниц (1%) и помещений общественного питания (1%).

По состоянию на июнь 2019 г. на рынке Республики Татарстан было выставлено 6 953 объектов коммерческой недвижимости, включая предложения по продаже и аренде. При этом большую долю на рынке (62%) занимали помещения в аренду. Также можно заметить, что предложений объектов, представленных к аренде на 24% больше, чем предложений по продаже. Это говорит о том, что собственникам помещений выгоднее сдать недвижимость в аренду, так как ставка за 1 кв. м в различных сегментах имеют темп к росту.

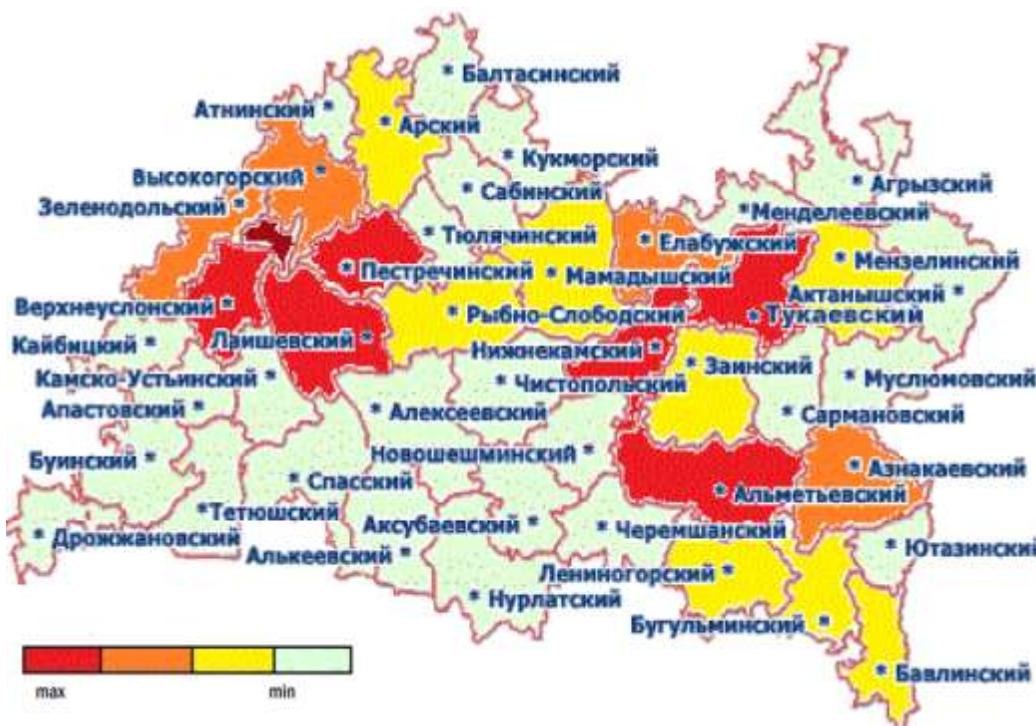
**Рисунок 2.2. Структура предложений коммерческой недвижимости в Республике Татарстан в зависимости от типа сделки**



*Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"*

Ниже представлена карта Республики Татарстан, на которой представлено распределение районов Республики по стоимости коммерческой недвижимости.

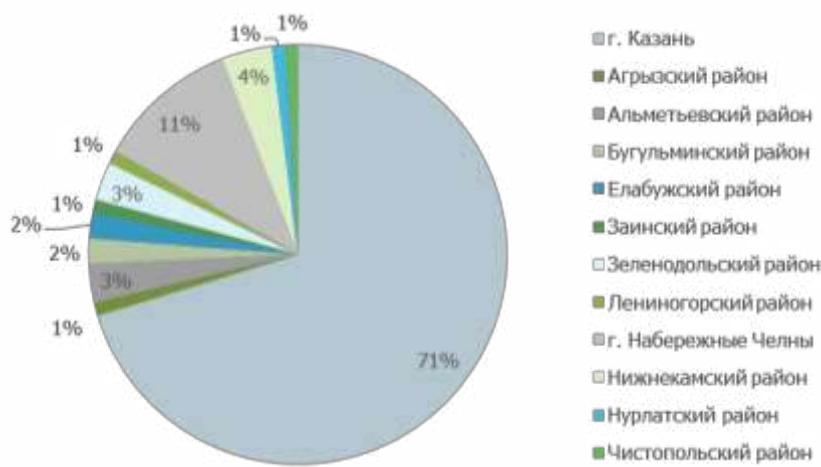
**Рисунок 2.3. Распределение районов Республики Татарстан по стоимости коммерческой недвижимости**



Источник: анализ предложений, представленных на [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru) и др.

Наибольшую долю в совокупном предложении коммерческой недвижимости занимают: г. Казань (71%), г. Набережные Челны (11%) и Нижнекамский район (4%). На рисунке далее представлена структура предложения на рынке производственно-складской недвижимости в зависимости от района расположения.

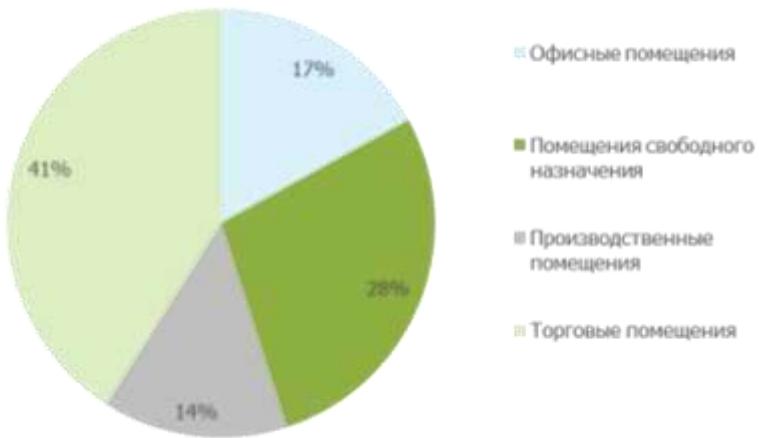
**Рисунок 2.4. Структура предложения коммерческой недвижимости республики Татарстан в зависимости от района расположения**



Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Спрос на коммерческую недвижимость по состоянию на июнь 2019 г. оставался достаточно стабильным, несмотря на нестабильную ситуацию в региональных коммерческих банках. Большим спросом пользуется торговая недвижимость (41%), а также помещения свободного назначения (28%) от общего спроса коммерческой недвижимости.

**Рисунок 2.5. Структура спроса коммерческой недвижимости Республики Татарстан в зависимости от вида**



*Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"*

За последние полгода в мелких населенных пунктах цены держатся на стабильном уровне, а в крупных городах Татарстана имеют незначительную тенденцию к повышению. При этом средний срок экспозиции коммерческой недвижимости в среднем по республике составляет 12 месяцев.

## РАЗДЕЛ 3. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КАЗАНИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ИЮНЬ 2019 Г.

### 3.1. Анализ рынка офисной недвижимости г. Казани

Совокупный объем предложения на офисном рынке Казани составляет порядка 100 тыс. кв. м. качественных площадей, и представлен реконструированными бизнес-центрами класса В (74% от общего объема офисного предложения). Уровень вакантных площадей по состоянию на 2018 г. показал незначительное снижение на 1 п.п. до уровня 8%. Спрос на большие офисные пространства по-прежнему сформирован крупными иностранными и федеральными компаниями. Существует нехватка высококлассных объектов. Анонсировано новое строительство, что доказывает наличие небольшого оживления на рынке.

По прогнозам аналитиков, до 2020 г. казанский рынок офисной недвижимости пополнится до 65 тыс. кв. м нового качественного предложения. Это даст импульс к реконструкции морально устаревших зданий. У арендаторов появится возможность выбора, расширения, улучшения условий для бизнеса.

**Таблица 3.1. Бизнес-центры класса "A" и "B" в Казани**

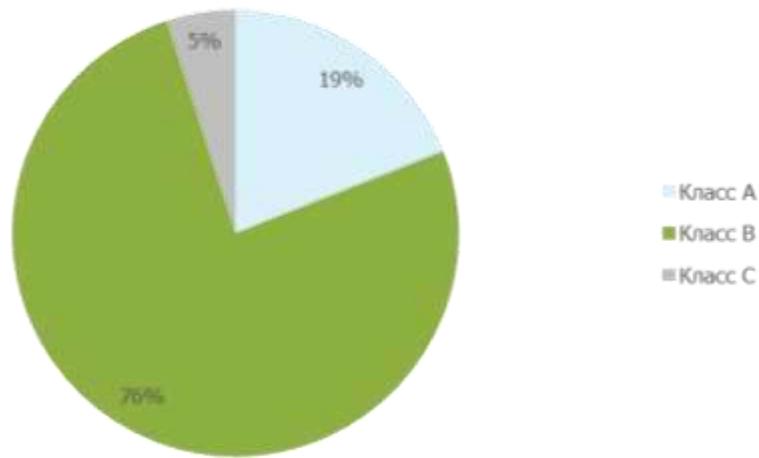
Наименование	Местоположение	Площадь, кв. м	Класс здания
Офисно-деловой центр "Булак"	Правобулачная, 35	9 000	"A"
Офисное здание "Grand Hotel Kazan"	Петербургская, 3	3 500	"A"
Бизнес-центр "Сувар-Плаза"	Достоевского, 18	1 774	"A"
Бизнес-центр	Васильченко, 1	10 360	"B"
Бизнес-центр "Дом Кекина"	Горького 8	11 000	"B"
Бизнес-центр	Журналистов, 2а	4 000	"B"
Офисное здание "Карсар"	Академическая, 2	5 856	"A"
Бизнес-центр	Проточная, 8	4 212	"B"
Офисное здание "Рябина"	Сайдашева, 12	5 000	"B"
Бизнес-центр	Гвардейская, 16/6	734	"B"

Источник: <https://kazanarendator.ru/objects/office>

Появление почти одновременно такого количества высококачественных офисных площадей, безусловно, усилит конкуренцию на рынке, но, на наш взгляд, это может отрицательно сказаться на заполняемости объектов. Обычно интерес к подобным объектам проявляют иностранные и крупные федеральные компании, которые не достаточно широко представлены в Казани. А местные компании пока предпочитают строить собственные здания для размещения управленческого аппарата. Примерами тому могут быть здания АО "Татэнерго", ПАО "Казаньоргсинтез".

Уровень вакантных площадей в рассматриваемых бизнес-центрах существенно различается: есть объекты, где свободные площади отсутствуют, но есть и такие, где уровень свободных площадей достигает 20%.

Основное предложение составляют бизнес-центры класса "B" около 240, расположенные в офисных и торгово-офисных центрах, реконструированных зданиях, расположенных, в основном, в центральном районе города. Несмотря на большое количество офисных площадей, следует отметить, что качественных современных бизнес-центров, соответствующих высоким стандартам, в Казани не так много. К таковым можно отнести "Сувар Плаза", "Корстон", "Булак".

**Рисунок 3.1. Отношение количества предложений офисных помещений в зависимости от класса здания в г. Казань**

*Источник: анализ ОАО "НЭО Центр"*

Очень высок спрос на небольшие офисы - площадью 15-20 кв. м. Создают его в основном туристические фирмы и кадровые агентства. Минимизацию квадратов такие компании стараются скомпенсировать выгодным расположением. В основном, в центре города. Наиболее востребованы на данный момент офисные помещения площадью от 20 до 60 кв. м., класс — "В", что характерно для рынка офисов в целом по крупным городам России. Помещения более высоких классов не пользуются столь массовым спросом.

### **3.1.1. Арендные ставки и цены продаж офисных помещений**

Цены на офисные объекты зависят от местоположения и прочих качественных характеристик объекта. На рынке купли-продажи офисных помещений сложилась следующая ситуация: крупные компании, имеющие свободные денежные средства, заботящиеся о своем имидже, стараются приобрести офисные помещения классов "В+" и "В" в современных бизнес-центрах. Основная часть отечественных фирм предпочитает приобретать офисные помещения более низкого качества, которые относятся к классам "С" и "Д", спрос на эти недорогие помещения достаточно высок.

Часто приобретаются офисные помещения в цокольных и на первых этажах жилых зданий, а также квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов, переведенные из статуса "жилых" в нежилые помещения. Продажа крупных офисных объектов осуществляется достаточно редко.

Данные о характеристиках реальных предложений продажи офисной недвижимости, представленных на рынке, приведены в таблице ниже.

**Таблица 3.2. Данные о характеристиках реальных предложений продажи офисной недвижимости, представленных на рынке г. Казань**

Тип недвижимости	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Дополнительные характеристики	Ссылка на источник информации
офисное	Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 108	486	36 008	Продается отдельно стоящее здание. Собственная парковка на 15 машин. Парадный вход с 1ой линии, 1 входа со двора; 2 этажа + мансарда.	<a href="https://www.domofond.ru/kommерческаянедвижимость-на-продажу-казан-259737685">https://www.domofond.ru/kommерческаянедвижимость-на-продажу-казан-259737685</a>
офисное	Кировский р-н, переулок Односторонки Грибки, 10	115	51 739	Два входа (отдельный со двора и второй с улицы). Офисное помещение в полу-цокольном этаже, на 1/6 кирпичного дома.	<a href="https://www.domofond.ru/kommерческаянедвижимость-на-продажу-казан-260196144">https://www.domofond.ru/kommерческаянедвижимость-на-продажу-казан-260196144</a>
офисное	Вахитовский район, ул. Лейтенанта Шмидта, д. 48	240	22 917	офисное помещение коридорного типа. Есть домофон, видеонаблюдение, свой бойлер, интернет wi fi по всему помещению.	<a href="https://www.domofond.ru/kommерческаянедвижимость-на-продажу-казан-212244912">https://www.domofond.ru/kommерческаянедвижимость-на-продажу-казан-212244912</a>
офисное	Вахитовский р-н,	90	60 556	Отдельная входная группа,	<a href="https://www.domofond.ru/kommерческаянедвижимость-на-продажу-казан-212244912">https://www.domofond.ru/kommерческаянедвижимость-на-продажу-казан-212244912</a>

Тип недвижимости	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Дополнительные характеристики	Ссылка на источник информации
	ул. Сулеймановой, 5			просторный холл-рессепшн, 2 комнаты, подсобное помещение, санузел. Индивидуальное отопление, есть водонагреватель. Установлена сигнализация, видеодомофон.	<a href="http://ommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-256103049">ommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-256103049</a>
офисное	Вахитовский р-н, ул. Московская улица, 15	132,5	38 491	Включает в себя 4 кабинета, фойе, туалет и кухню с кухонным гарнитуром и бытовой техникой. В офисах - кондиционеры, телефонная связь, интернет.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-257873043">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-257873043</a>
офисное	Советский р-н, ул. Волочаевская, 6	165,4	60 000	Имеет два отдельных входа (со стороны улицы и со стороны двора жилого дома). Большое количество кабинетов, два с/у.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-254559525">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-254559525</a>
офисное	Приволжский р-н, Оренбургский Тракт, 24а	860	39 000	Офисное помещение 3 этаж 19 этажного монолитно-кирпичного дома. Приволжский район, удобная инфраструктура, рядом большая развязка в центр города и выезд из города выезд на аэропорт Казань.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-211040808">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-211040808</a>
офисное	Вахитовский р-н, ул. Вишневского, 26а	363	42 906	Продается офисное помещение в центре города (Вахитовский район) на ул. Вишневского 26 А площадью 362,2 кв.м на 4 этаже. На этаже расположены офисы, санузел, очень удобное расположение.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-210440671">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-210440671</a>
офисное	Вахитовский р-н, ул. Заслонова, д. 3	135,7	60 427	продается помещение свободного назначения, с отдельным входом. Общая площадь 135,7 кв. м. Помещение находится на высоком цокольном этаже, высота потолков 3,02 м. С хорошим чистым ремонтом, не требует дополнительных вложений.	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-196551656">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvzhimost-na-prodazhu-kazan-196551656</a>
офисное	Вахитовский р-н, ул. Ульянова-Ленина, д. 23	322	62 112	Предлагается офис 322 кв. м, расположенное на первом этаже жилого дома. Кабинетная планировка, внутри домовая закрытая парковка.	<a href="https://cre.mirkvartir.ru/218345569/">https://cre.mirkvartir.ru/218345569/</a>

Источник: анализ ОАО "НЭО Центр"

Исходя из выше представленного анализа рынка офисной недвижимости, Исполнитель сделал вывод, что диапазон цен предложений продажи составляет 22 900 – 62 112 руб./кв. м.

Офисные помещения класса "А" практически отсутствуют на рынке аренды. Наибольшей популярностью пользуются помещения типа "B+" "B" и "B-" принадлежат к специализированным зданиям офисных комплексов (бизнес-центров) и в последнее время получают все большее распространение на рынке аренды. Расположены они в основном в центральной части города и пользуются большим спросом со стороны крупных и средних российских и западных фирм, которые могут позволить себе осуществлять серьезные вложения.

Средние ставки арендной платы, в зависимости от местоположения и качества нежилых помещений, сложившиеся в настоящее время на рынке г. Казани, приведены в таблице ниже.

**Таблица 3.3. Средние ставки арендной платы за офисные помещения в г. Казань**

Вид арендуемых площадей	Район города	Местоположение площадей, сдаваемых в аренду	Площадь, кв. м	Размер арендной ставки, руб./кв. м /мес.	Размер арендной ставки, руб./кв. м/год	Дополнительные характеристики
<b>Предложения недвижимости в Центральной части города</b>						
Офис	Вахитовский	ул. Ахтюмова, 1	73	500	6 000	Блок-офис из двух комнат: 50 + 23 кв.м. Просторное, светлое помещение, 5 этаж, пластиковые рамы.

Вид арендуемых площадей	Район города	Местоположение площадей, сдаваемых в аренду	Площадь, кв. м	Размер арендной ставки, руб./кв. м /мес.	Размер арендной ставки, руб./кв. м/год	Дополнительные характеристики
Офис	Вахитовский	ул. Карла Маркса, 5	58,1	482	5 783	З этаж. Высокие потолки (3,5), офис состоит из двух кабинетов: большой кабинет для сотрудников (39,8), кабинет директора (16,4), санузел (1,9), кондиционеры.
Офис	Вахитовский	ул. Тукая, 130	40	500	6 000	Офис расположен на 2 этаже. Высота потолков 3,2 м, витражное остекление, круглосуточная охрана, закрытая бесплатная парковка, видеонаблюдение, газовое отопление, интернет.
Офис	Вахитовский	ул. Мазита Гафури, 50	667	550	6 600	На 1-м этаже 4-х этажного здания. Помещение OPEN SPACE. Несколько своих входных групп. Высокие потолки. Интернет - телефония.
Офис	Вахитовский	ул. Щапова, 14	300	560	6 720	На объекте круглосуточная охрана, система кондиционирования, видеонаблюдение. В стоимость аренды входит уборка, вся коммуналка кроме электричества. Предоставляется комната для переговоров.
Офис	Вахитовский	ул. Лево-Булачная, 24	161,9	500	6 000	Интернет, телефон, охрана.

**Предложения недвижимости в других районах города**

Офис	Авиастроительный	ул. Беломорская, 69Б	27,7	469	5 632	Сдается помещение под офис на первом этаже. Первая линия, Телефон, интернет, кондиционер, парковка имеется.
Офис	Приволжский	ул. Техническая, 120	60	500	6 000	2 кабинета. Электричество по счетчику. Интернет 5 провайдера, свободные телефонные номера. На территории центра есть парковка на 70 машин, видеонаблюдение, охрана круглосуточная, автомойка, кафе.
Офис	Московский	ул. Серова, 51/11	105	548	6 571	Помещение состоит из 3х отдельных комнат, санузла с бойлером, а также привходного тамбура. Установлены кондиционеры, система охранной сигнализации, а также пожарной безопасности, имеется видеодомофон.
Офис	Советский	ул. Гвардейская, 59	25	576	6 912	Свежий ремонт, интернет, парковка, удобные подъездные пути, расположено на втором этаже
Офис	Советский	ул. проспект Победы, 100	15	633	7 600	Первая линия, все коммуникации, чисто, тепло.
Офис	Московский	ул. Тэцевская, 1	25,1	420	5 040	Сдается офис на первом этаже административного здания. Площадь помещения — 25,1 кв.м. Потолки — 3 м;

Вид арендуемых площадей	Район города	Местоположение площадей, сдаваемых в аренду	Площадь, кв. м	Размер арендной ставки, руб./кв. м /мес.	Размер арендной ставки, руб./кв. м/год	Дополнительные характеристики
						Панельное, отапливаемое; Подъездные пути в хорошем состоянии; Выделенная электрическая мощность — 5 кВт.
Офис	Советский	ул. Космонавтов, 42А	20	500	6 000	Сдам офис на цокольном этаже 20 кв.метров с окном. Есть высокоскоростной интернет.
Офис	Советский	ул. Гвардейская, 16А	116	517	6 207	Помещение расположено на 1 этаже. Отдельный вход. Свежий ремонт. Удобные подъездные пути. Вместительная парковка.
Офис	Приволжский	ул. проспект Победы, 18Б	37	600	7 200	Помещение оборудовано охранной и пожарной сигнализацией, круглосуточная централизованная охрана. В здании имеется высокоскоростной интернет, телефония от нескольких провайдеров.

Источник: анализ ОАО "НЭО Центр"

Диапазон арендных ставок офисных помещений колеблется в пределах от 400 – 720 руб./кв. м/мес. Средняя арендная ставка офисных помещений составила 550 руб./кв. м.

### **3.2. Выводы из анализа рынка офисной недвижимости г. Казани на июнь 2019 г.**

В результате произведенного исследования рынка офисной недвижимости г. Казань Исполнитель пришел к следующим выводам:

- По состоянию на июнь 2019 г. на рынке республики Татарстан было выставлено 6 953 объектов коммерческой недвижимости, включая предложения по продаже и аренде. При этом большую долю на рынке (62%) занимали помещения в аренду.
- Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами в Вахитовском и Ново-Савиновском районах, торговая недвижимость на которых одна из самых дорогих в городе, что связано с престижностью этих районов, высокой проходимостью.
- Совокупный объем предложения на офисном рынке Казани составляет порядка 100 тыс. кв. м. качественных площадей, и представлен реконструированными бизнес-центрами класса В (74% от общего объема офисного предложения).
- диапазон цен предложений продажи составляет 22 900 000 – 62 112 руб./кв. м.
- Диапазон арендных ставок офисных помещений колеблется в пределах от 400 – 720 руб./кв. м/мес. Средняя арендная ставка офисных помещений составила 550 руб./кв. м.

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. КАЗАНИ НА ИЮНЬ 2019 Г.

### Общая ситуация на рынке

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:

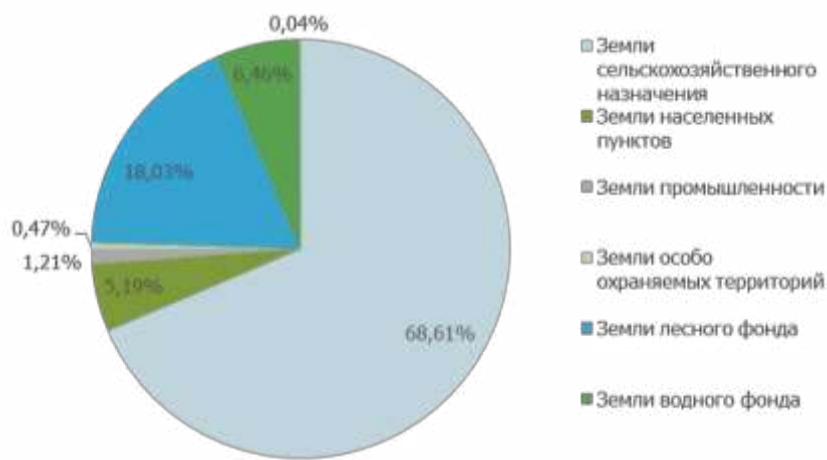
- право собственности;

- 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:
- 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 4.1. Структура земельного фонда Республики Татарстан**



Источник: <http://mzio.tatarstan.ru/>

Наибольшую часть территории республики занимают земли сельскохозяйственного назначения – 4 654,4 тыс. га или 68,6%, из них сельскохозяйственные угодья 4 368,2 тыс. га, в том числе пашня – 3 362,6 тыс. га. Сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

## Спрос

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.

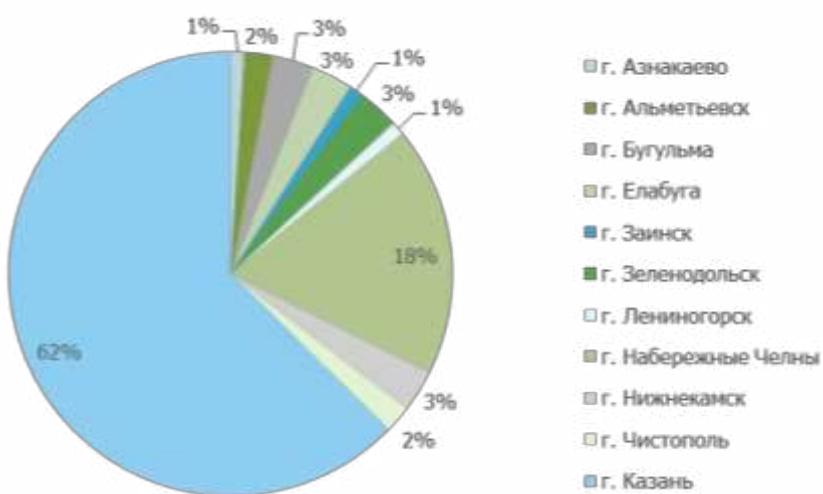
Что касается ситуации по земельным участкам промышленного назначения в пригородной части вблизи объездной автомагистрали М7, то здесь наблюдается стабильный спрос начиная с 2015 г. Связано это с тем, что ценовая политика в пригороде не так высока. Для многих игроков рынка расположение автомагистрали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

## Предложение

Свободной земли практически не осталось, особенно в центре. Дефицит, в свою очередь, провоцирует рост цен. Впрочем, это обстоятельство ничуть не тревожит покупателей, ликвидные участки покупаются достаточно быстро.

Лидерами по предложению земельных участков под коммерческое строительство являются г. Казань (62%), г. Набережные Челны (18%), г. Бугульма, г. Елабуга, г. Зеленодольск, г. Нижнекамск (3%).

**Рисунок 4.1. Структура предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от местоположения**



*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

Крупные застройщики коммерческого жилья пока не ощущают дефицита земельных участков в полной мере. Практически у всех игроков рынка – огромные заделы, которые позволяют возводить дома еще несколько лет.

В центральной части города больше всего предложений земельных участков под объекты коммерческого назначения. Как правило, площадь таких объектов составляет 10-30 сот. Под многоквартирные жилые дома продаются земельные участки площадью от 40-50 сот.

В пригородной части г. Казани наибольшее количество предложений земельных участков под жилую застройку не больших площадей, а также земельных участков промышленного назначения под строительство производственно-складской недвижимости. Связано это с тем, что в последние годы игроки рынка все больше отдают предпочтение строительству собственных производственных и складских площадей, нежели аренде данного сегмента недвижимости.

Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 г. разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс. кв. м и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городах и экономической ситуацией в целом.

Помимо качественных характеристик, таких как форма участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, соседство, видовые характеристики, на стоимость земельных участков первостепенное значение оказывает их месторасположение.

Следует отметить, что основные продажи земельных участков в Республике Татарстан осуществляются в г. Казань, Набережные Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок не достаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения).

Стоймость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

### **Финансовые условия**

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.

Ниже представлен мониторинг цен незастроенных земельных участков под коммерческую застройку в г. Казань.

**Таблица 4.1. Мониторинг цен незастроенных земельных участков под коммерческую застройку в г. Казань**

Описание объекта	Адрес	Площадь, сот.	Стоимость, руб. за 1 сот.	Источник
Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости. Стоимость предложения составляет 40 000 000 руб., НДС не облагается	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Проспект Победы	34,6	1 156 069	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-211413735">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-211413735</a>
Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости. Стоимость предложения составляет 11 990 000 руб., НДС не облагается	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мазита Гафури	9,3	1 289 247	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-255911897">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-255911897</a>
Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости. Стоимость предложения составляет 22 700 000 руб., НДС не облагается	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика	20	1 135 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-258782395">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-258782395</a>
Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости. Стоимость предложения составляет 5 790 000 руб., НДС не облагается	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Рашида Вагапова, 9	5	1 158 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-183224764">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-183224764</a>
Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости. Стоимость предложения составляет 21 500 000 руб., НДС не облагается	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Малая Крыловка	15	1 433 333	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-260336262">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-260336262</a>
Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации коммерческой недвижимости. Стоимость предложения составляет 13 500 000 руб., НДС не облагается	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Сары Садыковой	8,50	1 470 588	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185173056">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185173056</a>

*Источник: анализ АО "НЭО Центр"*

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 М7 в июне 2019 г. колеблются от 700 до 1 500 руб. за кв.м. Основными ценообразующими факторами являются – местоположение (близость автомагистралей), назначение, наличие коммуникаций.

Ценовой коридор на земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов в г. Казани составляет 550-1 250 тыс. руб./сот. В Вахитовском и Ново-Савиновском районах цены на участки соответствуют верхнему пределу диапазона. Наиболее дешевые участки выставлены на продажу в Кировском и Московском районах.

Диапазон цен на земельные участки под строительство объектов коммерческого назначения в г. Казани по состоянию на июнь 2019 г. составляет 400-2 500 тыс. руб./сот.

**Таблица 4.1. Диапазон цен на земельные участки в г. Казани**

Назначение	Диапазон цены предложения к продаже, тыс. руб./сот.	Средневзвешенная цена предложения к продаже, тыс. руб./сот.
Под многоквартирные жилые дома	550—1 500	900
Под объекты коммерческого назначения	400—2 500	1 250
Под объекты промышленного назначения	70—1 000	600

*Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"*

## **4.1. Выводы из анализа рынка земельных участков Республики Татарстан по состоянию на июнь 2019 г.**

В результате произведенного исследования рынка земельных участков Республики Татарстан и г. Казань Исполнитель пришел к следующим выводам:

- Земельный фонд Республики Татарстан составляет 6 783,7 тыс. га.
- Лидерами по предложению земельных участков под коммерческое строительство являются г. Казань (62%), г. Набережные Челны (18%), г. Бугульма, г. Елабуга, г. Зеленодольск, г. Нижнекамск (3%).
- В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс. кв. м и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городах и экономической ситуацией в целом.
- На цену предложения о продаже земельного участка влияют такие факторы как: наличие инфраструктуры, удобные подъезды, автомобильные развязки; проложенные до самого участка инженерные коммуникации - газопровод, водопроводные магистрали, канализация или септик, электричество, интернет; наличие/отсутствие строений, наличие обременений на участок; площадь участка.
- Цены на земельные участки промышленного назначения на отдалении от основной инфраструктуры города, в пригородных поселках вблизи объездной автомагистрали М7 в июне 2019 г. колеблются от 700 до 1 500 руб. за кв.м.
- Ценовой коридор на земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов в г. Казани составляет 550-1 250 тыс. руб./сот. В Вахитовском и Ново-Савиновском районах цены на участки соответствуют верхнему пределу диапазона. Наиболее дешевые участки выставлены на продажу в Кировском и Московском районах.
- Диапазон цен на земельные участки под строительство объектов коммерческого назначения в г. Казани по состоянию на июнь 2019 г. составляет 400-2 500 тыс. руб./сот.

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

### 5.1.1. Ценаобразующие факторы, действующие на рынке предложений к продаже офисных объектов, аналогичных оцениваемому

Проведенный оценщиком анализ предложений к продаже офисной недвижимости г. Казани позволил выявить следующие ценаобразующие факторы:

- фактор снижения стоимости в процессе торгов;
- фактор места расположения объекта;
- фактор красной линии расположения объекта;
- фактор площади объекта;
- фактор этажа расположения объекта;
- фактор наличия отдельного входа;
- фактор наличия парковки.

#### Анализ фактора снижения стоимости в процессе торгов

Поскольку оценщику недоступны данные о сделках купли-продажи с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому, для проведения расчетов использованы цены предложений, которые необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Фактор снижения стоимости в процессе торгов анализировался на основании Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговые объекты". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора снижения стоимости в процессе торгов для высококлассных офисов составил от 5,8% до 13,7%. Среднее значение составило 9,8%.

**Таблица 5.1. Фактор снижения стоимости в процессе торгов**

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал		
<b>Цена предложений объектов</b>					
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%	6,2%	14,5%
Высококлассные офисы (офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%	5,8%	13,7%
Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%	5,8%	13,7%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%	8,1%	18,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 279, 280, 289, 290

#### Анализ фактора места расположения объекта

Фактор места расположения играет решающую роль для любого объекта коммерческой недвижимости, повышая стоимость объектов, имеющих выгодное место расположения и снижая стоимость объектов, расположенных в районах с плохим уровнем социально-экономического развития, имеющих слаборазвитую инфраструктуру для ведения бизнеса и плохую транспортную доступность.

Фактор места расположения объекта анализировался на основании Справочника оценщика недвижимости-2018 "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора на месторасположение составил от -36% до 57%.

### Таблица 5.2. Фактор места расположения объекта недвижимости

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 134, 135

### Анализ фактора расположения относительно красной линии

Фактор расположения относительно красной линии анализировался на основании справочника: Справочника оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора на местоположение относительно красной линии составил от -13% до -27%. Среднее значение составило -20%.

### Таблица 5.3 Корректировка на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
			0,73
			0,87

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 148

### Анализ фактора площади объекта

Фактор площади объекта анализировался на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал площади объекта составил от -41% до 70%.

### Таблица 5.4. Корректировка на площадь объекта

Усредненные данные по России (цены)									
Объект оценки	Аналог								
	Площадь, кв. м	50 и менее	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	3000 и более
	50 и менее	0%	5%	18%	30%	42%	51%	63%	70%
	50-100	-5%	0%	12%	23%	35%	44%	55%	61%
	100-250	-15%	-10%	0%	10%	21%	29%	39%	44%
	250-500	-23%	-19%	-9%	0%	9%	17%	26%	31%
	500-1000	-29%	-26%	-17%	-9%	0%	7%	15%	20%
	1000-1500	-34%	-30%	-22%	-14%	-6%	0%	8%	12%
	1500-3000	-39%	-36%	-28%	-21%	-13%	-7%	0%	4%
	3000 и более	-41%	-38%	-31%	-24%	-16%	-11%	-4%	0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 184

### Анализ фактора этажа расположения объекта

Фактор этажа расположения объекта анализировался на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора этажа расположения объекта составил от -38% до -9%.

**Таблица 5.5. Фактор этажа расположения объекта**

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена/Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
			0,62
			0,81

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 216, 217

#### Анализ фактора наличия отдельного входа

Фактор наличия отдельного входа анализировался на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора наличия отдельного входа составил от -15% до 17,65%.

**Таблица 5.6. Фактор наличия отдельного входа**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	Расширенный интервал
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
			0,78
			0,91

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 221

#### Анализ фактора наличия парковки

Фактор наличия парковки анализировался на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости-2018. "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", Нижний Новгород, 2018 г. Лейфер Л.А. Интервал значений фактора наличия отдельного входа составил от -18% до 22%.

**Таблица 5.7. Фактор наличия парковки**

Объект оценки	Цены/ арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
		Без парковки	Стихийная	Организованная
Без парковки		1,00%	-9,00%	-18,00%
Стихийная		10,00%	1,00%	-10,00%
Организованная		22,00%	11,00%	1,00%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 172

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 к ОТЧЕТУ №ОАБ-СК-1399/19 ОТ 25.06.2019 г.

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

**МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ**

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 1.1. Основные положения и терминология

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

<sup>4</sup> IFRS 1, п. 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Срок полезного использования** — это:

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

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

---

6 IAS 38, п. 8.

7 IAS 16 "Основные средства", п. 6.

8 Приказ Минфина РФ от 13.10.2003 г. 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 года<sup>12</sup>.

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

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

База оценки может относиться к одной из трех основных категорий.

- В первую категорию входят базы, указывающие на наиболее вероятную цену, которая могла бы быть получена в гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке. Рыночная стоимость, согласно ее определению, в настоящих стандартах, входит именно в эту категорию.
- Вторая категория содержит базы, указывающие на выгоды, которые физическое или юридическое лицо может получить от владения активом. Получаемые стоимости соотносятся с соответствующим физическим или юридическим лицом и, возможно, не имеют никакого отношения к участникам рынка в целом. Инвестиционная и специальная стоимости в соответствии с их определениями в настоящих стандартах входят в данную категорию.
- Третья категория содержит базы, указывающие на цены, которые на разумных основаниях могли бы быть согласованы в отношении актива при его обмене между двумя конкретными сторонами. Хотя такие стороны могут быть не связанными между собой и вести независимые коммерческие переговоры, актив необязательно подвергается экспозиции на рынке, и согласованная цена может отражать особые преимущества или отрицательные стороны от владения активом 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 сторон<sup>14</sup>.

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

**Рыночная стоимость** — расчетная денежная сумма, на которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения<sup>15</sup>.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Исполнитель, определяя рыночную стоимость актива, тем самым определяет его справедливую стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять

<sup>12</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности", п. G10, 11.

<sup>13</sup> IAS 1, п. 7.

<sup>14</sup> Определения МСО (МСО 17).

<sup>15</sup> Определения МСО (МСО 17).

актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

## РАЗДЕЛ 2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении анализа наиболее эффективного варианта использования объекта оценки Исполнитель проанализировал нормативные документы, регламентирующие оценочную деятельность, а также методическую литературу по оценке.

**В Федеральных стандартах оценки (ФСО-1) в разделе II, п. 10 указано:**

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

**В Стандартах и правилах оценочной деятельности НП "СМАО"<sup>16</sup> приведено более подробное описание анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки:**

"п. 5.2.2 Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки."

30. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

**Юридическая допустимость.** Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что в конечном счете препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение изменений в существующие нормы. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

**Физическая осуществимость.** Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких как наводнение или землетрясение), — влияют на предполагаемый вариант использования земли.

<sup>16</sup> Утверждено Решением Совета Партнерства НП "СМАОс" от 15.08.2008 г.

Протокол №78 от 15.08.2008 г.

Изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства НП "СМАОс" от 29.08.2008 г.

Протокол №80 от 29.08.2008 г.

**Финансовая обеспеченность.** Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

**Максимальная продуктивность.** Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки оценщик проводит его сначала как для условно свободного участка, затем как для участка с существующими улучшениями.

При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

В отчете об оценке должно быть ясно указано, какому из вариантов использования земельного участка соответствует полученная величина рыночной стоимости объекта оценки".

**В Международных стандартах оценки (Восьмое издание. 2007)<sup>17</sup> указано:**

"Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (п. 6.3 МСО 2007 "Понятия лежащие в основе общепринятых принципов оценки").

п. 5.8.2. Основные детерминанты<sup>18</sup> НЭИ включают ответы на следующие вопросы (МСО 2007, МР-1 "Руководство"):

- является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным;
- является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно получить юридическое право такого использования;
- является ли имущество физически пригодным для выбранного использования, или же его можно приспособить для использования;
- является ли предлагаемое использование финансово осуществимым;
- из тех вариантов использования, которые удовлетворяют первым четырем тестам, является ли выбранное НЭИ максимально продуктивным использованием земли.

В книге "Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации", М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008 г. стр. 284–289, 73 указано:

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

<sup>18</sup> Детерминант (от лат. determinaus, determinautis – определяющий) – фактор, способный оказывать влияние на экономические процессы, отношения (<http://slovarei.yandex.ru/dict/economic>).

"Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование" подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования приводит к формированию максимально высокой стоимости объекта недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, по сути, базируется на четком понимании специфики местоположения объекта оценки.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования должен рассматриваться исходя из двух блоков вопросов:

- анализ ННЭИ земельного участка как условно свободного.
- анализ ННЭИ улучшений земельного участка.

Как правило, в большинстве случаев проведение анализа наилучшего и наиболее эффективного использования для оценки в целях залога не требуется.

При оценке для целей залога данный анализ проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом последующая оценка должна проводиться с учетом изменения целевого назначения объекта, если оно уже определено и явно. Применительно к объектам недвижимости подобная ситуация возможна при оценке земельного участка с улучшениями, подлежащими сносу. В этом случае участок оценивается как свободный с учетом затрат на снос объекта. Применение для целей оценки инвестиционного моделирования ввиду существенной доли субъективизма считаем некорректным. Предположить нецелевое использование машин и оборудования достаточно сложно".

## **2.1. Методология определения рыночной и справедливой стоимости**

При определении рыночной стоимости<sup>19</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т. е. когда:

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

**Справедливая стоимость** — это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения<sup>20</sup>.

**Справедливая стоимость** — это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же —

---

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

<sup>20</sup> Фонд МСФО.

определить цену, по которой проводилась бы осуществляемая на организованном рынке операция по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (т. е. выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство)<sup>21</sup>.

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости<sup>22</sup>.

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

- состояние и местонахождение актива;
- ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых<sup>23</sup>.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях<sup>24</sup>.

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

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства<sup>25</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом<sup>26</sup>.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства<sup>27</sup>.

---

<sup>21</sup> IFRS 13, п. 2.

---

<sup>22</sup> IFRS 13, п. 3.

---

<sup>23</sup> IFRS 13, п. 11.

---

<sup>24</sup> IFRS 13, п. 15.

---

<sup>25</sup> IFRS 13, п. 16.

---

<sup>26</sup> IFRS 13, п. 27.

---

<sup>27</sup> IFRS 13, п. 32.

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

- используя котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены;
- при отсутствии такой цены используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив;
- при отсутствии вышеописанных наблюдаемых цен используя другой метод оценки, такой как:
  - доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив);
  - рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).<sup>28</sup>

**Следует отметить, что классификация актива как специализированного не должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе АЗЗ. Даже если актив оказывается специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода<sup>29</sup>.**

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

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

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

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

Также необходимо уточнить условия, которые должны быть приняты в отношении определения учетной единицы, т. е. должен ли актив оцениваться в отдельности или в сочетании с другими активами. Соответствующие стандарты бухгалтерского учета могут содержать положения, уточняющие допущения или предпосылки оценки, которые могут быть сделаны<sup>30</sup>.

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

---

<sup>28</sup> IFRS 13, п. 38.

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

<sup>30</sup> МСО 300, "Оценка для финансовой отчетности".

## РАЗДЕЛ 3. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 3.1. Затратный подход

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на 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<sub>зп</sub>** — 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.)<sup>31</sup>);

**НИ** — накопленный износ;

**C<sub>зем.уч.</sub>** — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

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

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизведение) недвижимого имущества относятся<sup>32</sup>:

- метод сравнительной единицы;
- модульный метод;
- метод единичных расценок;
- метод аналогов.

*Метод сравнительной единицы* — метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом.<sup>33</sup>

*Модульный метод* оценки затрат заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля, перегородки, окна, двери, отделочные работы и т. п.

*Метод единичных расценок* заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание. Основой применения метода являются подробные сводки объемов строительно-монтажных работ. Различают следующие разновидности метода единичных расценок:

- ресурсный;

<sup>31</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: "Финансы и статистика", 2008. С. 288, 289.

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

<sup>33</sup> Источник: <http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216>

- базисно-индексный метод (метод долгосрочной индексации балансовой стоимости).

Ресурсный метод — это метод расчета затрат, основанный на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, на расчете стоимости материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Базисно-индексный метод — метод расчета затрат, в соответствии с которым показатели (удельные показатели), взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам (индексам) на дату оценки.

*Метод аналогов* — метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

### 3.1.2. Метод сравнительной единицы

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = С_{ср.ед.} \times V,$$

где:

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

**С<sub>ср.ед.</sub>** — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

**V** — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**С<sub>ср.ед.</sub>**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в Справочниках оценщика Укрупненные показатели стоимости строительства. — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ".

Алгоритм расчета затрат на замещение/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 стоимость<sup>34</sup> 1 ед. измерения объекта, без учета НДС на дату составления сборника для Московской обл., руб.;"
- в расчетных таблицах в столбце "Код по справочнику" указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах "Дата источника", "Сравнительная единица", "Количество сравнивательных 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:

$$33 = C_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 + \Pi_{\text{пр}}\%) \times V(S),$$

где:

**33** — затраты на замещение (воспроизведение), руб.;

**C<sub>6</sub>** — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

**K<sub>1</sub>** — регионально-климатический коэффициент;

**K<sub>2</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

**K<sub>3</sub>** — региональный коэффициент по классам конструктивных систем;

**K<sub>4</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

**K<sub>5</sub>** — корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с базовой даты справочника до даты оценки;

**K<sub>6</sub>** — корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

**Π<sub>пр</sub>%** — прибыль предпринимателя, %;

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

### Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

**Регионально-климатический коэффициент (K<sub>1</sub>)** применялся для учета различий в затратах на строительство в рассматриваемом регионе от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Данные о величине **K<sub>1</sub>** приведены в разделе Справочника КО-Инвест "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

### Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K<sub>2</sub>)

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

<sup>34</sup> Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ®.

обстановке регионов. Данные о величине **K<sub>2</sub>** приведены в разделе Справочника КО-Инвест "Корректирующие коэффициенты и справочные данные".

#### **Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (K<sub>3</sub>)**

Применялся для устранения различий в условиях строительства для Московской области и рассматриваемого региона. Определяется по данным справочника оценщика "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ".

#### **Корректирующий коэффициент на разницу в объеме или площади (K<sub>4</sub>)**

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из Справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

#### **Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K<sub>5</sub>)**

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области с даты выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки для Московской области. Данный коэффициент рассчитывается в зависимости от даты выпуска справочника.

Значение коэффициента определяется на основании Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", — М.: КО-ИНВЕСТ®, табл. "Изменение индексов цен на СМР по характерным КС для зданий и сооружений в региональном разрезе по РФ".

#### **Корректирующий коэффициент на разницу в конструктивных элементах (K<sub>6</sub>)**

Принимается в тех случаях, когда техническое решение конструктивного элемента оцениваемого объекта отличается от технического решения этого же элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

Стоимость оцениваемого конструктивного элемента рассчитывается по формуле:

$$С_о = С_а \times Ф_о / Ф_а,$$

где:

**С<sub>о</sub>** — стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания (сооружения);

**С<sub>а</sub>** — стоимость конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога здания (сооружения);

**Ф<sub>о</sub>** — стоимостной коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого объекта;

**Ф<sub>а</sub>** — стоимостной коэффициент элемента для рассматриваемого конструктивного элемента, подобранного в справочниках КО-ИНВЕСТ® аналога.

#### ***3.1.2.1. Методы определения прибыли предпринимателя***

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект<sup>35</sup>.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами<sup>36</sup>:

- аналогов;
- экспертного опроса;
- вмененных издержек.

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

<sup>36</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М: "Издательство "Маросейка", 2009. С. 306

**Метод аналогов** — метод оценки прибыли предпринимателя путем вычитания из рыночной стоимости недавно проданных аналогичных объектов недвижимости затрат на создание улучшений и стоимости земли.

**Метод экспертного опроса** — метод оценки прибыли предпринимателя путем опроса 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.<sup>37</sup>

Исходя из принципов, которых должен придерживаться оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в методике рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятия "издержки на финансирование капитальных вложений" (**И<sub>ф</sub>**).

Издержки на финансирование (**И<sub>ф</sub>**), 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<sub>ф</sub>%** — издержки на финансирование капиталовложений, выраженные в процентах от затрат на строительство;

**И<sub>п</sub>** — прямые издержки на строительство;

**И<sub>к</sub>** — 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:

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

<sup>37</sup> Источник: <http://slovarei.yandex.ru/dict/economic>

где:

**i** — порядковый номер периода осуществления инвестиции;

**K<sub>i</sub>** — доля стоимости нового строительства (**C<sub>стр</sub>**) в i-том периоде инвестирования;

**n<sub>i</sub>** — 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<sub>cc</sub>** — доходность собственных средств;

**D<sub>cc</sub>** — доля собственных средств в общих затратах на строительство;

**R<sub>зс</sub>** — стоимость заемных средств (проценты по инвестиционным кредитам);

**D<sub>зс</sub>** — доля заемных средств в общих затратах на строительство.

Определение доли собственных (**D<sub>cc</sub>**) и доли заемных средств (**D<sub>зс</sub>**) 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<sub>cc</sub>** = 0,4;

**D<sub>зс</sub>** = 0,6.

Определение стоимости заемных средств (**R<sub>зс</sub>**) (процентов по инвестиционным кредитам)

При определении стоимости заемного капитала **R<sub>зс</sub>** 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".<sup>38</sup> "При наличии развитого рынка недвижимости в качестве основного метода определения поправок к базовой ставке используется метод экспертных оценок. Оценка риска должна приводить к определению соответствующей премии за риск. Такое определение проводится экспертизно. В условиях развитого рынка, для которого характерна осведомленность экспертов о рынке недвижимости, метод кумулятивного построения дает достаточно хорошие результаты".<sup>39</sup>

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

В процессе реализации инвестиционного проекта могут возникать следующие виды рисков<sup>41</sup>:

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

<sup>38</sup> Источник: статья доцента, к. э. н. Синогейкиной Е. Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, [http://www.euroexpert.ru/download/stand\\_07\\_11\\_2005\\_.pdf](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf)

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

<sup>40</sup> Источник: статья доцента, к.э.н. Синогейкиной Е.Г. "Общая характеристика процесса оценки бизнеса", стр. 35, [http://www.euroexpert.ru/download/stand\\_07\\_11\\_2005\\_.pdf](http://www.euroexpert.ru/download/stand_07_11_2005_.pdf)

<sup>41</sup> Источник: В. Баринов ([www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055)).

- 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" ( $n_i$ ).
  - Определяется взвешенный итог по каждому столбцу "Вид и наименование риска строительных работ" как произведение суммы рисков на балльную оценку ( $k_i = n_i \times \text{балл}$ ).
  - 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 3.1. 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								
<b>Премия за риск строительства объекта, %</b>		<b>%</b>								

Источник выбора диапазона поправки от 1 до 5%. Виды рисков определены по данным "Центра креативных технологий" (Интернет-сайт [www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055/](http://www.inventech.ru/lib/business-plan/plan-0055/))

### 3.1.3. Определение затрат на 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:

**С<sub>6</sub>** — первоначальная балансовая стоимость здания или сооружения, входящих в перечень оцениваемого имущества (инвентарной позиции);

**K** — коэффициент (индекс), учитывающий изменение стоимости с даты ввода (даты последней переоценки) оцениваемой инвентарной позиции до даты оценки.

### 3.1.4. Методы оценки накопленного износа

К основным методам определения накопленного износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся<sup>42</sup>:

- метод экономического возраста;
- метод рыночной экстракции;

<sup>42</sup> С. В. Грибовский "Оценка недвижимости". — М: "Издательство "Маросейка", 2009. С. 309.

- метод оценки накопленного износа по его составляющим (метод разбивки).

Два первых метода позволяют рассчитать накопленный износ в целом, а третий метод – по трем составляющим: физическому износу, функциональному и внешнему устареванию.

Метод экономического возраста — метод прямого изменения накопленного износа, основанный на сравнении действительного возраста улучшений и срока экономической службы улучшений.

Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта действительный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону. В частности, здание с возрастом в 5 лет может иметь эффективный возраст в 10 лет из-за плохого содержания здания, и наоборот.

Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

Величина накопленного износа методом экономического возраста производится по формуле:

$$\text{НИ} = \text{ДВ}/\text{СЭС} \times (\text{СУ}-\text{УФИ}),$$

где:

**НИ** — накопленный износ;

**ДВ** — действительный возраст, лет;

**СЭС** — срок экономической службы, лет;

**СУ** — стоимость улучшений;

**УФИ** — устранимый физический износ.

Метод рыночной экстракции — метод прямого измерения накопленного износа, основанный на изучении цен недавно проданных объектов недвижимости, при котором для оценки накопленного износа из цены продажи аналогичного объекта недвижимости сначала вычитается рыночная стоимость земельного участка, а затем стоимость воспроизводства или замещения здания.

Метод разбивки — метод оценки совокупного (накопленного) износа путем последовательной оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{НИ} = 1 - (1 - \text{Ифiz.}) \times (1 - \text{Ифунк.устар.}) \times (1 - \text{Иэкон.устар.}),$$

где:

**НИ** — накопленный износ;

**Ифiz.** — физический износ;

**Ифунк.устар.** — функциональное устаревание;

**Иэкон.устар.** — экономическое (внешнее) устаревание.

### 3.1.4.1. Методы определения физического износа недвижимого имущества

К составляющим физического износа объекта недвижимости относят<sup>43</sup>:

- устранимый физический износ;
- неустранимый физический износ.

Методы определения физического износа<sup>44</sup>:

<sup>43</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка недвижимости, п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html).

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

- метод экономического возраста;
- экспертно-нормативный метод.

При 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 относят<sup>45</sup>:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание.

Методы определения **устранимого** функционального устаревания<sup>46</sup>:

- метод суммирования затрат на устранение:
  - недостатков, требующих добавления элементов;
  - недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
  - сверхулучшений.

**Примечание.** В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях<sup>47</sup>.

Методы определения **неустранимого** функционального устаревания<sup>48</sup>:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

**Примечание.** Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>49</sup>.

<sup>45</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО". Оценка недвижимости, п. 4.4.3, [http://smao.ru/ru/news/smao/article\\_3018.html](http://smao.ru/ru/news/smao/article_3018.html).

<sup>46</sup> Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 215.

<sup>47</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 87—91; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: "Дело", 1998. — 384 с. — стр. 287; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 10.

<sup>48</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

<sup>49</sup> Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 11.

### *3.1.4.3. Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества*

Для недвижимого имущества как самостоятельных объектов основными методами определения величины внешнего (экономического) износа являются<sup>50</sup>:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни;
- экспертный метод.

Для недвижимого имущества в составе комплекса используется метод применения теста на обесценение (приведен в разделе 4 настоящего приложения).

**Примечание.** Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях<sup>51</sup>. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

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

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков" (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- "Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков" (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

Сравнительный подход, реализуемый следующими методами:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

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

### **Метод сравнения продаж**

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее — не застроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с земельными участками,

<sup>50</sup> Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

<sup>51</sup>Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: "Питер". 2001. — 352 с.: ил. (Серия "Ключевые вопросы"). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. — 448 с. (Серия "Экономика и управления"). С. 12.

являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

**Метод предполагает следующую последовательность действий:**

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее — элементы сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т. п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т. п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с 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**<sup>52</sup> определения стоимости земли.

### **3.3. Сравнительный подход**

**Сравнительный подход** — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость<sup>53</sup>.

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении<sup>54</sup>.

---

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

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

<sup>54</sup> МСО 2007, ОППО, п. 9.2.1.1. С. 29.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы<sup>55</sup>:

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

*Метод прямого сравнительного анализа продаж* предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену<sup>56</sup>.

*Метод валового рентного мультипликатора* основывается на том, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов этого анализа при оценке конкретного объекта недвижимости.

*Метод общего коэффициента капитализации*. Общая ставка капитализации применяется к чистому операционному доходу объекта недвижимости. Ставка определяется на основании анализа отношений чистых операционных доходов аналогов к их ценам.

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

### **3.3.1. Метод прямого сравнительного анализа продаж**

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

**Единицы сравнения** определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

Выбор единиц сравнения обосновывается<sup>57</sup>. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

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

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

<sup>57</sup> ФСО №1. П. 22.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

#### Выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов<sup>58</sup>.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

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

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

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

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

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

где:

**C<sub>ед. сп.</sub>** — стоимость объекта-аналога;

**C<sub>ед. сп.до</sub>** — 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.

<sup>58</sup> Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства "СМАОс".

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

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

где:

**C<sub>ед. сп.</sub>** — стоимость объекта-аналога;

**C<sub>ед. сп. до</sub>** — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

**Π<sub>ст.</sub>** — величина стоимостной (денежной) поправки.

#### Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

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

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

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

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

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования<sup>59</sup>.

### 3.3.2. Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (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;

<sup>59</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1). П. 22в.

- на основе анализа рынка формируется репрезентативная выборка аналогов оцениваемого объекта, по которым имеется достаточная информация о цене продажи и величине чистого операционного дохода;
- вносятся необходимые корректировки, учитывающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;
- по каждому объекту рассчитывается ставка капитализации;
- определяется итоговое значение общего коэффициента капитализации как средняя или средневзвешенная величина расчетных значений ставок по всем аналогам;
- определяется рыночная стоимость объекта как отношение чистого операционного дохода оцениваемого объекта к итоговому значению общей ставки капитализации.

### 3.4. Доходный подход

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

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

**Метод прямой капитализации доходов** предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

**C** — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

**ЧОД** — чистый операционный доход;

**K** — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется<sup>60</sup>:

- если потоки доходов стабильны длительный период времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Алгоритм расчета методом капитализации:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации.

<sup>60</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** — доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.<sup>61</sup> Расчет производится по формуле:

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

где:

**S** — арендуемая площадь объекта оценки, кв. м;

**C<sub>1</sub> 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<sub>a</sub>** — потери при сборе арендной платы;

**Π<sub>нд</sub>** — потери от недоиспользования площадей;

**Δ<sub>пр</sub>** — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

Существуют следующие способы определения показателя потерь:<sup>62</sup>

- потери могут рассчитываться по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном сегменте рынка, то есть за основу берется рыночный показатель;
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту, то есть анализируются арендные договоры по срокам действия, частота их перезаключения, величина периодов между окончанием действия одного договора и заключения другого и т. п.

При эффективном менеджменте, большой площади объекта оценки и текущем состоянии рынка коммерческой недвижимости остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

На основании мониторинга рынка типичным условием при заключении договоров аренды является внесение арендной платы авансовыми платежами и страхового взноса, поэтому при сборе арендной платы Исполнитель принимает потери равными 0%.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизведения действительного валового дохода.<sup>63</sup>

Операционные расходы делятся:<sup>64</sup>

- на условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение.

К **условно-постоянным** относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

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

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

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

<sup>64</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007, стр. 125.

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (земельный налог или арендная плата);
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- 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"<sup>65</sup>. Данный показатель в денежном выражении может быть как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

**Величина налога на имущество** принимается Исполнителем в размере 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости объекта оценки на следующий год после даты оценки. **Величина амортизационных отчислений** принимается на уровне 3,33% (срок амортизации объекта составляет 30 лет) по сложившейся практике для объектов аналогичного класса. Указанные показатели также могут учитываться на основании фактических данных Заказчика.

В качестве остаточной балансовой стоимости на дату оценки принята стоимость, полученная в рамках доходного подхода. Это обусловлено тем, что использование данных бухгалтерии об остаточной балансовой стоимости, а также инвентаризационной стоимости в российской действительности зачастую неприемлемо, так как она может отличаться от рыночной в несколько раз.

По мнению Исполнителя, необходимым условием получения достоверного результата является использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, которая соответствует рыночной стоимости объекта оценки, определенной в рамках доходного подхода, за вычетом стоимости земельного участка.

**Расходы на страхование** — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета остаточной балансовой стоимости объекта или стоимости замещения с учетом износа. Четких критериев по величине страховых отчислений Законом РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанных в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "РОСНО", Открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", Группа "АльфаСтрахование", РЕСО Гарантия и др., находится в диапазоне 0,02–0,06% от страховой стоимости<sup>66</sup>. В данном случае под стоимостью страхования понимается балансовая стоимость. Таким образом, величина

<sup>65</sup> Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М. А. Федотова, В. Ю. Рослова, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, — М.: "Финансы и статистика", 2008, стр. 310.

<sup>66</sup> www.cre.ru

расходов на страхование может быть принята Исполнителем как в размере 0,03% от остаточной балансовой стоимости объекта оценки, так и фактическим данным Заказчика.

#### **Определение затрат на замещение (резерва на капитальный ремонт)**

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете. Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства.<sup>67</sup>

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации здания для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного здания. Согласно характеристикам объекта оценки капитальный ремонт будет проводиться<sup>68</sup> один раз в 20 лет. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта (Дкэ);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% (Дкв);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;
- накопление происходит по безрисковой ставке, принятой в рамках отчета равной эффективной доходности к погашению по государственным облигациям.

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (**SFF**), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

**i** — ставка дисконтирования;

**n** — период дисконтирования (соответствует периодичности проведения капитального ремонта).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (РФ) определяется по формуле:

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

где:

**FV(Z<sub>c</sub>)** — стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

**D<sub>kα</sub>** — доля короткоживущих элементов;

**D<sub>kv</sub>** — доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания.

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

где:

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

<sup>68</sup> Приложение 2 к ВСН 58-88 (р.).

**PV(Зс)** — стоимость строительства аналогичного объекта;

**K<sub>yb</sub>** — коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K<sub>yb</sub>** основывается на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные информационного агентства "Росбизнесконсалтинг", агентства Bloomberg и "Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2020 г.", разработанной Министерством экономического развития и торговли РФ.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (**ОР**).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы.

Для определения ставки капитализации/дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки капитализации (дисконтирования) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение ставки капитализации методом рыночной экстракции

Величина коэффициента капитализации **K** определяется по следующей формуле:

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

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										
<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>												

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/premija\\_za\\_risk\\_vlozhnenija\\_investirovaniya/0-359](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 экспертино 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<sub>f</sub>**), 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<sub>n</sub>**), 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<sub>n+1</sub>** — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

**O<sub>n</sub>** — ставка дисконтирования;

**g** — ожидаемые темпы прироста денежного потока в терминальном периоде;

**n** — период прогнозирования.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования<sup>69</sup>.

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

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

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

Для определения ставки дисконтирования используются те же методы, что при расчете ставки капитализации описанные выше.

<sup>69</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". П. 21в.

## РАЗДЕЛ 4. ПРИМЕНЕНИЕ ТЕСТА НА ОБЕСЦЕНЕНИЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ КОМПЛЕКСА ИМУЩЕСТВА

Экономическое устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением.

Экономическое устаревание определяется как снижение производительности предприятия по отношению к его установленной мощности, обусловленное внешними факторами, например, падением спроса.

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

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

При определении экономического износа Исполнитель использовал понятия МСФО.

Стандарт МСФО IAS 36 (обесценение активов) дает следующие определения:

Возмещаемая стоимость актива — справедливая (рыночная) стоимость за вычетом расходов на продажу или ценность использования в зависимости от того, какая стоимость больше.

Ценность использования — приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые предположительно 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.

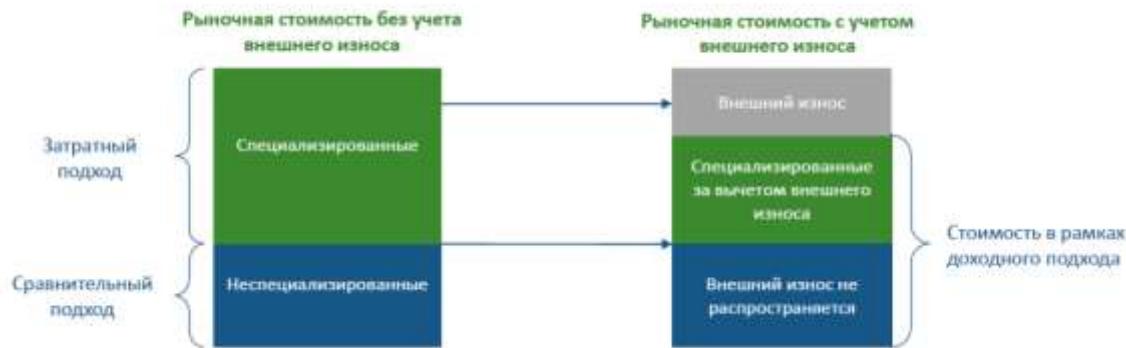
Понятию "ценность использования" наиболее соответствует модель учета совокупности активов "в составе комплекса". При этом при определении ценности использования применяется доходный подход для комплекса имущества.

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<sub>рс.зп</sub>** — рыночная стоимость всех операционных активов (специализированных и неспециализированных) компании определенная в рамках затратного и сравнительного подхода, без учета НДС, руб.

**C<sub>рс.дп</sub>** — возмещаемая стоимость, рассчитанная как сумма дисконтированной стоимости денежного потока на инвестированный капитал за минусом собственного оборотного капитала на дату оценки.

**C<sub>рс.неспец</sub>** — рыночная стоимость операционных активов (неспециализированных) компании определенная в рамках затратного и сравнительного подхода, без учета НДС, руб.

**C<sub>рс.зп. спец</sub>** — рыночная стоимость операционных активов (специализированных) компании определенная в рамках затратного и сравнительного подхода, без учета НДС, руб.

## РАЗДЕЛ 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СРОКА ПОЛЕЗНОЙ СЛУЖБЫ ИМУЩЕСТВА

Срок полезной службы (срок полезного использования) — либо период, в течение которого, как предполагается, актив будет доступен для использования, либо количество продукции (или аналогичных показателей), которое, как ожидается, будет получено организацией от актива.<sup>70</sup>

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Он не совпадает и с периодом технически возможного функционирования их в качестве средств труда, так как путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов.<sup>71</sup>

Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых объектов анализировал ряд информационных источников:

- Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы";
- Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР";
- справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026);
- экспертные мнения специалистов Заказчика;
- данные открытых источников;
- экспертные мнения Исполнителя.

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждого выделенного подкласса (вида), Исполнитель использовал методику расчета среднеарифметического итогового показателя.

### Определение максимального физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации

Для оцениваемых объектов недвижимого и движимого имущества, хронологический возраст которых равен или превышает срок полезной службы, и при этом такие объекты пригодны к эксплуатации, Исполнитель определил максимальные показатели физического износа.

Для расчета величины максимального физического износа Исполнителем были проанализированы следующие источники:

- А. П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие, — М.: "Финстатинформ", 1997;
- А. П. Ковалев и др. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств, — М.: "Интерреклама", 2003;
- Оценивая машины и оборудование под ред. Дж. Алико, перевод избранных глав (гл. 2, 4–9, 13), подготовлен ИЭРВБ при содействии РОО, 1995, статья "Теория износа";
- Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО "ЕЭС России" и ДЗО ОАО РАО "ЕЭС России", 05.04.2005, компания Deloit & Touche;

<sup>70</sup> Источник: МСО 2007, Глоссарий терминов, стр. 382.

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

- Симонова 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 исследовании технического состояния машин и оборудования**

Характеристика технического состояния оборудования	Коэффициент износа, %
--	-----------------------

Характеристика технического состояния оборудования	Коэффициент износа, %
Новое оборудование, в отличном состоянии, возможны лишь приработочные отказы	До 5
Безотказно работающее оборудование, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей	5–20
Оборудование с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность, оборудование после капитального ремонта, 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 эксплуатированное оборудование в отличном состоянии	5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	17
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	33
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	50
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель, и других ответственных узлов, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	67
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	83
Непригодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	95

*Источник: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и /или активов ОАО РАО "ЕЭС России" и ДЗО ОАО РАО "ЕЭС России", 05.04.2005, стр. 13, таблица 4-2, компания "Делойт и Туш"*

**Таблица 5.6. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при исследовании технического состояния машин и оборудования**

ЭВ <sup>72</sup>	Типичная продолжительность жизни в годах																		
	30	25	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	
Нормальное обесценивание, %																			
1	2	2	3	3	4	4	4	5	5	6	6	7	8	9	10	11	13	15	
2	3	5	7	7	8	9	9	10	11	12	13	14	16	18	21	24	27	31	
3	5	7	10	11	12	13	14	15	16	18	20	22	24	28	33	38	43	48	
4	7	10	14	15	17	18	19	21	23	25	27	30	33	39	46	52	59	66	
5	9	13	18	19	21	23	25	27	29	31	34	38	42	49	57	63	70	77	
6	11	16	22	23	25	27	29	32	35	38	42	46	51	59	67	72	77	82	
7	14	19	26	28	30	32	35	38	42	46	50	55	61	67	74	77	81		
8	16	22	30	32	35	38	42	45	49	53	57	63	70	74	78	80			
9	18	25	35	37	40	43	47	51	55	59	64	70	76	78	80				
10	21	29	40	43	46	49	53	57	61	66	71	75	79	80					
11	24	32	45	48	51	54	58	63	67	71	76	78	80						
12	26	36	50	53	56	60	64	69	72	75	78	80							
13	29	40	55	58	61	65	74	76	78	80									
14	32	44	60	63	66	69	73	77	78	80									
15	35	48	65	67	69	72	76	79	80										
16	39	52	69	71	73	75	78	80											
17	42	56	73	75	77	79	80												
18	46	61	76	77	78	80													
19	49	66	78	79	80														
20	53	70	79	80															
22	60	74	80																
24	66	77																	
26	72	79																	
28	77																		
30	79																		
32	80																		

*Источник: данные справочника Marshall & Swift (США)*

**Таблица 5.7. Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости**

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

*Источник: данные компаний BIG4*

**Таблица 5.8. Шкала сроков типичной жизни объектов коммерческой недвижимости**

Эффективный возраст в годах	Типичная продолжительность жизни в годах									
	70	60	55	50	45	40	35	30	25	20
Обесценивание, %										
1	0	0	0	0	1	1	1	2	2	3
2	0	1	1	1	1	2	2	3	5	7
3	0	1	1	1	2	3	4	5	7	10

<sup>72</sup> ЭВ — эффективный возраст.

Эффективный возраст в	Типичная продолжительность жизни в годах									
	1	1	1	2	3	4	5	7	10	14
4										
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.: 81–90 "Финстатинформ", 1997, стр. 99, Таблица 13	85,50	
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	Данные компаний BIG4	85–90	87,50
Оборудование, работающее с частыми отказами, требующее капитального ремонта основных узлов, в плохом состоянии	А. П. Ковалев и др. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств, — М.: "Интерреклама", 2003, стр. 76, Таблица 3.2.1	75–90	82,50
Использовавшаяся собственность, требующая серьезного ремонта, например, замены движущихся частей или основных структурных элементов	Оценивая машины и оборудование под ред. Дж. Алико, перевод избранных глав (гл. 2, 4–9, 13), подготовлен ИЭРВБ при содействии	85–90	87,50

Описание состояния объектов движимого имущества	Источник	Коэффициент износа, %	Среднее значение коэффициента износа, %
	РOO, 1995, статья "Теория износа", стр. 4, таблица 7.1		
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО "ЕЭС России" и ДЗО ОАО РАО "ЕЭС России", 05.04.2005, стр. 13, таблица 4-2, компания "Делойт и Туш"	83	83,00
	Данные справочника Marshall & Swift (США)	80	80,00
<b>Среднее значение, %</b>			<b>84,33</b>

Источник: результаты рассуждений и анализа АО "НЭО Центр"

**Таблица 5.10. Результаты рассуждений по определению максимального показателя физического износа для объектов недвижимого имущества, пригодных к эксплуатации**

Описание состояния объектов недвижимого имущества	Источник	Коэффициент износа, %	Среднее значение коэффициента износа, %
Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен	Данные компаний BIG4	65–90	77,50
	Данные справочника Marshall & Swift (США)	0,78	78,00
Массовые образования трещин в 25% стеновых панелей с раскрытием 3–5 мм. Раскрытие выше 25% швов панелей и плит перекрытий до 5–10 мм. Образование трещин в фундаментах до 5 мм. Уменьшение площади опирания конструкций на опорные площадки на 0,25 проектного размера. Перекос дверных и оконных проемов. Ремонт целесообразен	Симионова Н. Е., Шеина С. Г. "Методы оценки и технической экспертизы недвижимости" Учебное пособие. — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006. – 448 с. (Серия "Экономика и управление") стр. 274–275 табл. 6.3 "Оценка технического состояния эксплуатируемых зданий"	60	
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих – весьма ветхое. Ограниченнное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов	Александров В. Т. "Ценообразование в строительстве". — СПб: Питер, 2001. – 352с.: ил. – (Серия "Ключевые вопросы") стр. 55 Таблица №22 "Показатели физического износа зданий"	80,00	
<b>Среднее значение, %</b>			<b>73,88</b>

Источник: результаты рассуждений и анализа АО "НЭО Центр"

## РАЗДЕЛ 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДНОСТИ ИМУЩЕСТВА

**Ликвидность** имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости — это риэлтерские компании, применительно к оборудованию — производители либо их представители или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы — узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т. п. — могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

При выборе стоимости для целей оценки залогового имущества, относящегося к группе "**Ликвидное**", необходимо исходить из условия **погашения текущей задолженности за счет средств, вырученных от продажи имущества**. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости в обмене.

При выборе стоимости для оценки залогового имущества, относящегося к группе "**Условно ликвидное**", необходимо исходить из условия возможности **продажи имущества в составе имущественного или технологического комплекса (бизнесобразующих активов) предприятия**. Этим целям в большей степени отвечает понятие **стоимости при текущем использовании**.

**Примечание.** Деление оцениваемого имущества по критериям "**Ликвидность**" и "**Значимость**" основано на результатах анализа, выполненного Исполнителем с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

### Срок экспозиции

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1).

**Таблица 6.1. Анализ имущества по степени ликвидности и значимости**

Градация залогового имущества	Особенности залога
Ликвидное — Незначимое	Залоговое имущество может быть отчуждено без ущерба для производственно-хозяйственной деятельности Залогодателя и выставлено на торги либо в результате соглашения между банком и Залогодателем, либо в процессе исполнительного производства. Имущество может быть реализовано на открытом конкурентном рынке. Вырученные от реализации денежные средства, за вычетом издержек на реализацию и отчуждение, могут быть направлены на погашение задолженности
Ликвидное — Значимое	Залоговое имущество может быть реализовано как в составе имущественного комплекса действующего предприятия, так и самостоятельно, независимо от остальных активов. Обращение взыскания на имущество может инициировать процедуру банкротства, что чревато для Залогодателя потерей контроля над

Градация залогового имущества	Особенности залога
Условно ликвидное — Значимое	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**<sup>73</sup> объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

При определении **ликвидационной стоимости**<sup>74</sup> объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

**Цена объекта оценки** — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** — расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Затраты** — денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

---

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

<sup>74</sup> Там же. П. 9.

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

**Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки<sup>75</sup>.

Улучшения — здания, сооружения, а так же какие-либо преобразования земельных участков, носящих постоянный характер, связанный с затратами труда и капитала и признанные повысить стоимость или полезность имущества. Улучшения могут иметь различные схемы использования и экономические сроки службы<sup>76</sup>.

**Физический износ** — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым<sup>77</sup>.

Устранимым физическим износом считается такой износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, т. е. издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа.

Неустранимый физический износ — износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны.

**Функциональное устаревание** — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием<sup>78</sup>.

**Экономическое (внешнее) устаревание** — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны<sup>79</sup>.

- Действительный возраст — это возраст, соответствующий состоянию и полезности здания и исчисляемый как разность срока их экономической службы и оставшегося срока их экономической службы.
- Срок экономической службы — это период времени, в течение которого здание вносит вклад в стоимость объекта собственности.

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

**Накопленный износ** — общая потеря объектом оценки рыночной стоимости, обусловленная физическим износом, а также функциональным и внешним устареваниями<sup>80</sup>.

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

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

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

<sup>76</sup> Глоссарий терминов МСО 2007, С. 387.

<sup>77</sup> МСО 2007, МР 8. С. 254.

<sup>78</sup> Глоссарий терминов МСО 2007. С. 392.

<sup>79</sup> Там же. С. 339, 394.

<sup>80</sup> С. В. Грибовский "Оценка стоимости недвижимости". — М.: "Марсейка", 2009. С. 309

<sup>81</sup>Источник: <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>

**Площадь общего пользования** — площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

**Полезная (арендопригодная) площадь** — площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

**Операционные расходы** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизведения действительного валового дохода.<sup>82</sup>

**Аренда** — договорное соглашение, по которому право пользования и владение передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или арендодателем) в обмен на обещание другого лица (именуемого съемщиком или арендатором) выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды.<sup>83</sup>

**Арендная плата** — денежная оплата права пользования арендаемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде.<sup>84</sup>

Типы арендной платы по условиям заключения договора аренды.<sup>85</sup>

- **Рыночная арендная плата:** расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах объекта имущества было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке по аренде на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения; в тех случаях, когда указывается размер рыночной арендной платы, следует также приводить "надлежащие условия" аренды, которые отражает эта арендная плата.
- **Договорная арендная плата** или фактическая (преходящая) арендная плата: арендная плата, определенная в конкретном соглашении об аренде; хотя данная конкретная арендная плата может быть равной рыночной арендной плате, на практике они могут существенно различаться, особенно для более "старых" договоров аренды с фиксированными условиями относительно размера платы.
- **Арендная плата от оборота** или арендная плата с участием: любая форма соглашения об арендной плате, при которой арендодатель получает некую форму арендной платы, основанной на доходах арендатора; примером арендной платы от оборота является арендная плата на основе процента.

Типы арендной платы по структуре арендной платы.<sup>86</sup>

- **Валовая арендная плата**, при которой все операционные расходы лежат на собственнике объекта.
- **Чистая арендная плата**, при которой все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, страховкой, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.
- **Абсолютно чистая арендная плата**, при которой арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением объектом недвижимости.

**Ставка арендной платы** — объем выплат на период, указанный в договоре аренды.<sup>87</sup>

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

---

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

<sup>83</sup> Источник: МСО 2007. — М: РРО, 2008, стр. 174.

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

<sup>85</sup> Источник: МСО 2007. — М: РРО, 2008, стр. 174-175.

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

<sup>87</sup> Источник: <http://www.glossary.ru/>

**Чистый операционный доход (ЧОД)** — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

**Операционные расходы (ОР)** — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизведения действительного валового дохода.<sup>89</sup>

**Коэффициент (ставка) капитализации (К)** — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость. Процентная ставка или доходность, по которой капитализируется годовой чистый доход от инвестиции для установления ее капитальной стоимости на заданную дату.<sup>90</sup>

Терминальная ставка капитализации (для остаточной стоимости (доходность при реверсии) — ставка капитализации, используемая для преобразования дохода в показатель предполагаемой стоимости имущества к концу периода владения или в стоимость имущества при перепродаже<sup>91</sup>.

Ставка дисконтирования — ставка отдачи, используемая для преобразования денежной суммы, подлежащей получению или выплате в будущем, в приведенную стоимость. Теоретически она должна отражать альтернативные издержки привлечения капитала, т.е. ставку отдачи, которую капитал может принести, если будет вложен в другие варианты использования с сопоставимым уровнем риска.<sup>92</sup>

Реверсия. Под реверсией следует понимать остаточную стоимость актива после прекращения поступления доходов.

**Специализированное имущество (specialised property)** — имущество, которое редко (если вообще) продается, иначе как составная часть какого-либо бизнеса или организации, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером или его структурой, 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).

---

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

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

<sup>90</sup> Глоссарий терминов, МСО 2007. — М.: РРО, 2009. С. 383.

<sup>91</sup> Глоссарий терминов, МСО 2007. — М.: РРО, 2009. С. 386.

<sup>92</sup> Глоссарий терминов, МСО 2007. — М.: РРО, 2009. С. 383.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 к ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №ОАБ-СК-1399/19 от 25.06.2019 г.

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

**ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ  
ОТЧЕТА**

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(именование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (копия из государственного кадастра недвижимости)

21.04.2012 № 1600301/12-169860

Б.1

1	Кадастровый номер	1650-050139-28	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2		
3	Общие сведения			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.08.2002			
4	Предыдущие номера:			5	—			
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.			7	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Николая Ермакова, дом 55В			
8	Категория земель:			8.1	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			
8.2	—			8.2	весь			
9	Разрешенное использование: Под территориально-информационно-вычислительного центра			9	—			
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:			10	—			
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ):	14	Система координат: СК кадастрового округа	
13004-12.62 кв. м		1779140		13685.70				
Сведения о правах:				Особые отметки				
15	Правообладатель		Вид права	15	—			
Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал"			Собственность	15	АО «НПФ «Волга-Капитал»			
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.			16	—			
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованном земельных участков:			17	Колпаковский район			
	18.1	Номера образованных участков:			18.1	Генеральный директор		
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:			18.2	Хисматуллина Н.Р.		
	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:			18.3	—		
		—			20	—		

Никитин 2 категории  
(изменение категории)



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

С. В. Никитин  
(подпись)

Хисматуллина Н.Р.  
(подпись)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАССОФТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (папка с изображением кадастрового квартала и земельного участка)

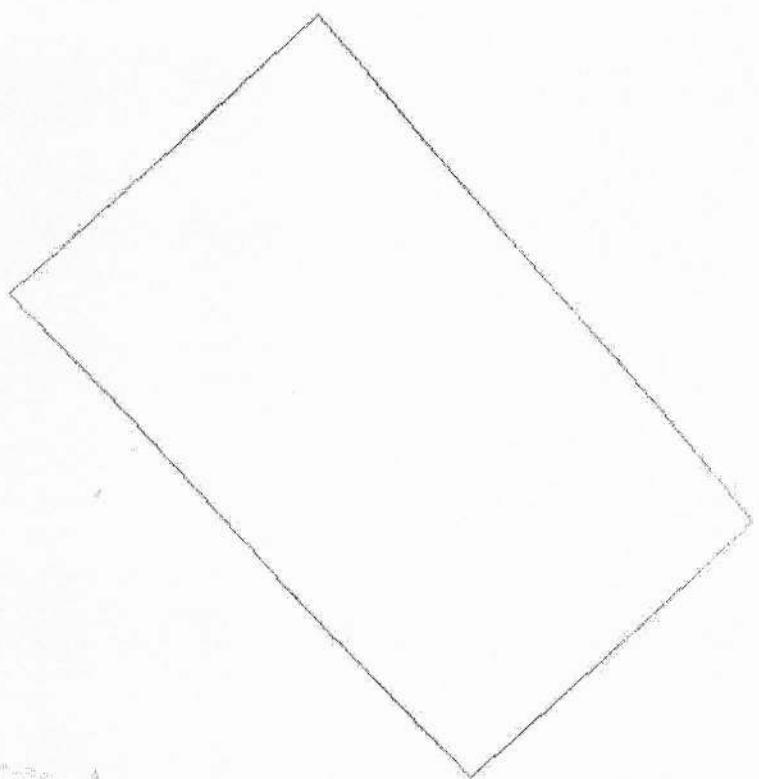
21.04.2012 № 1600/301/12-169860

1 Кадастровый номер 16:50:050139:28

План (карта, схема) земельного участка

2 Лист № 2 3 Всего листов: 2

4



АО «НПФ «Водокапитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.

20

5 Масштаб 1:500

Инженер 2 категории  
(наименование должности)



B.2

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

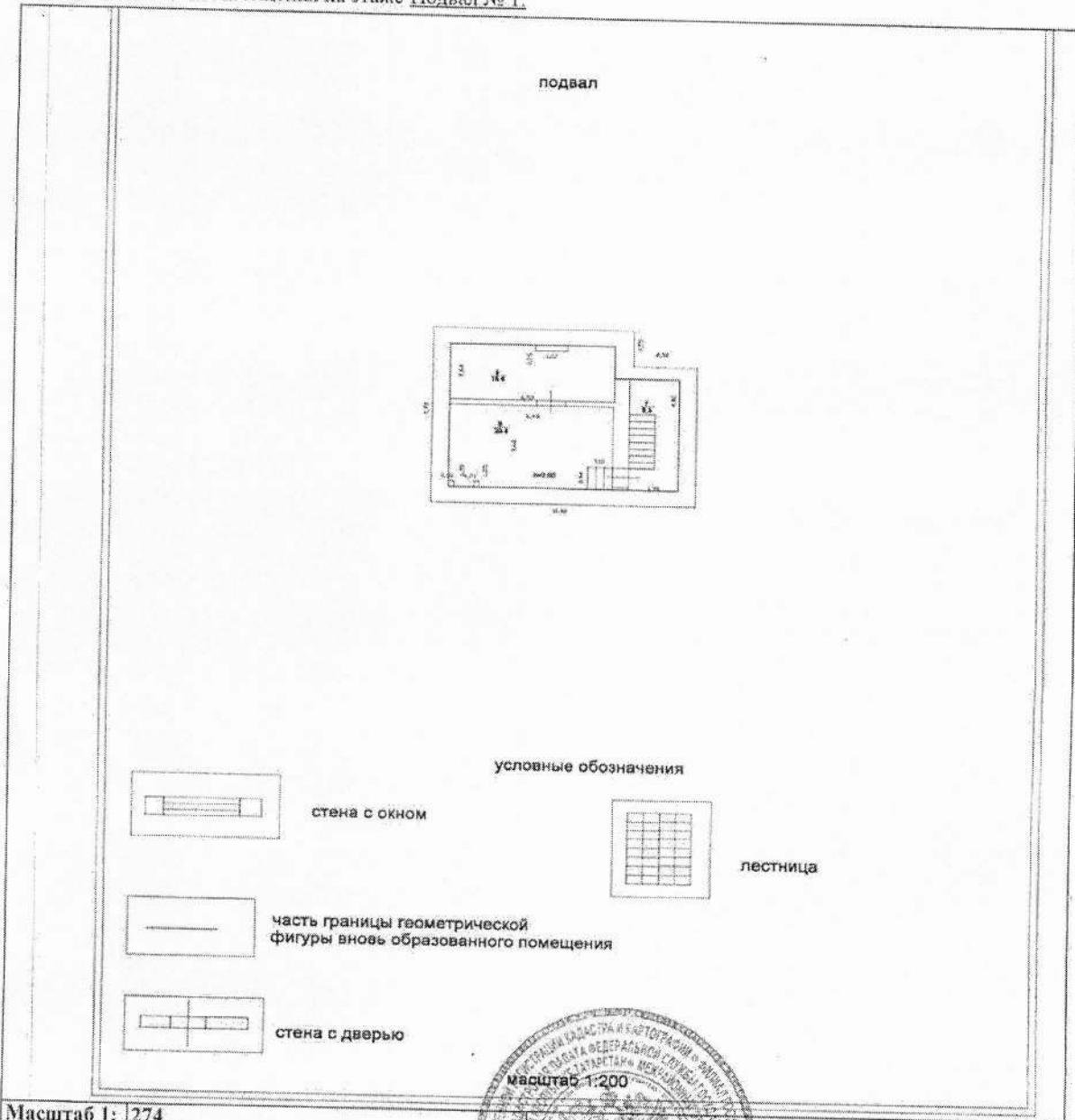
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	5	Всего листов:	5
"12" января 2016 г. № 1600/301/16-2416			
Кадастровый номер: 16:50:050139:1364			

План расположения помещения на этаже Подвал № 1:



Масштаб 1: 274

Инженер 2 категории территориального отдела № 1

(полное наименование должности)

ФАИЗУЛЛИНА Л.С.

С. В. Блохина

(инициалы, фамилия)

АО «НПФ «Волга - Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.



# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

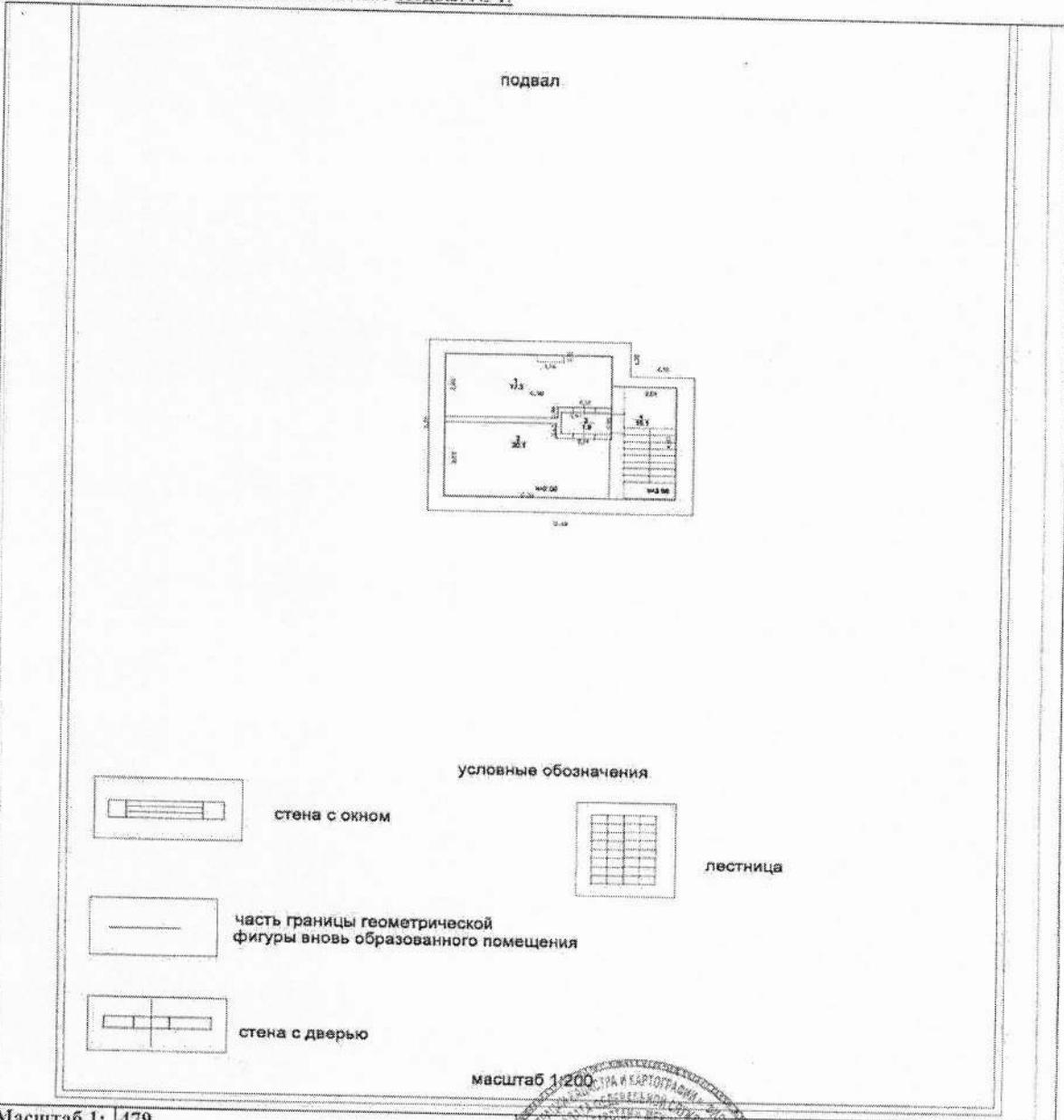
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	4	Всего листов:	5
"12" января 2016 г. № 1600/301/16-2416			
Кадастровый номер:	16:50:050139:1364		

План расположения помещения на этаже Подвал № 1:



Масштаб 1: 479

Инженер 2 категории территориального отдела №1

(полное наименование должности)

О. В. Блохина  
(инициалы, фамилия)

АО «НПФ «Волга - Капитал»

**КОПИЯ ВЕРНА**

Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.



КП.2

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

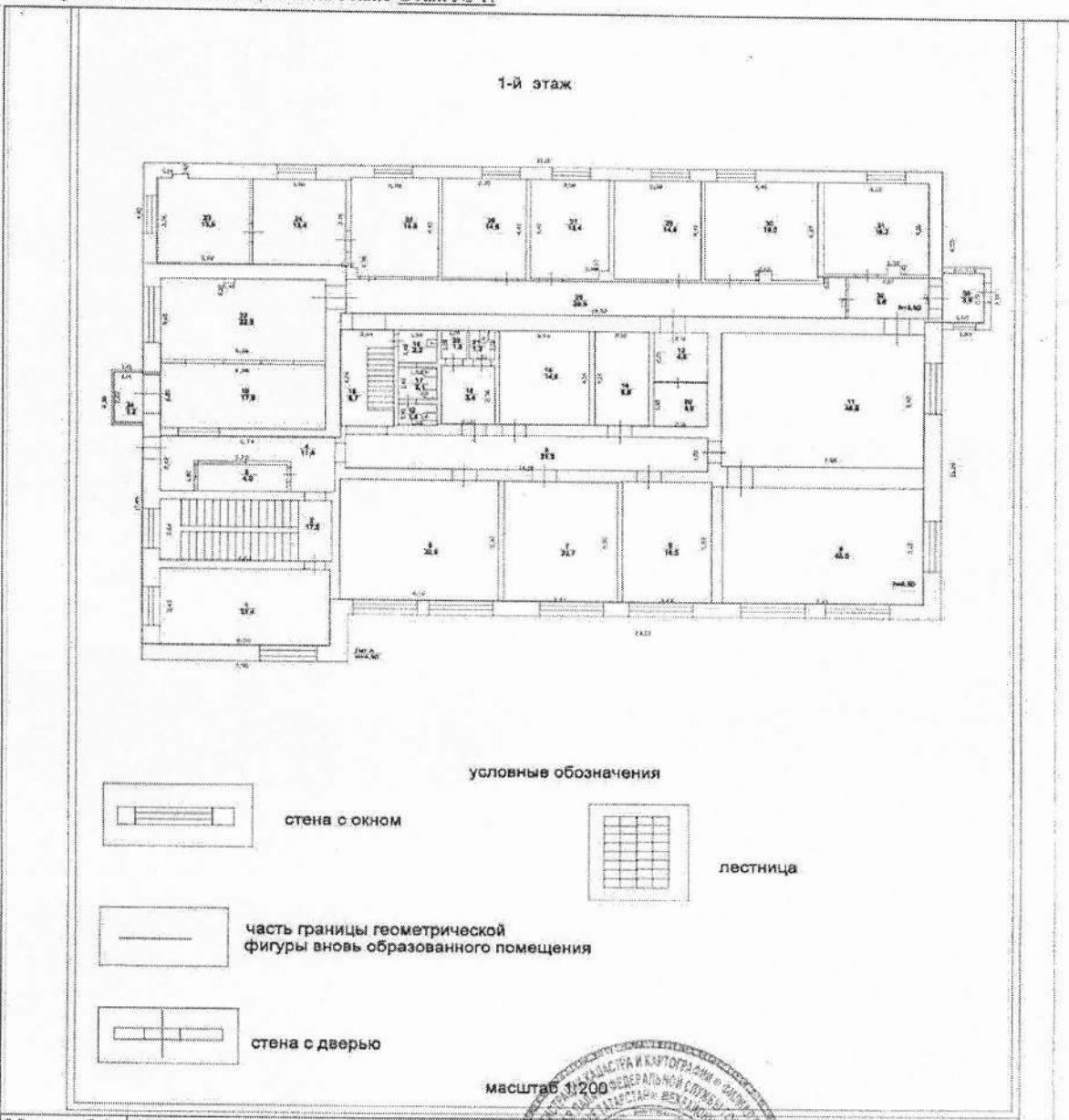
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	5
--------	---	---------------	---

"12" января 2016 г. № 1600/301/16-2416
Кадастровый номер: 16:50:050139:1364

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Инженер 2 категории территориального отдела №

ФИО: Блохина И.С.

(полное наименование должности)

С. В. Блохина

(инициалы, фамилия)



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

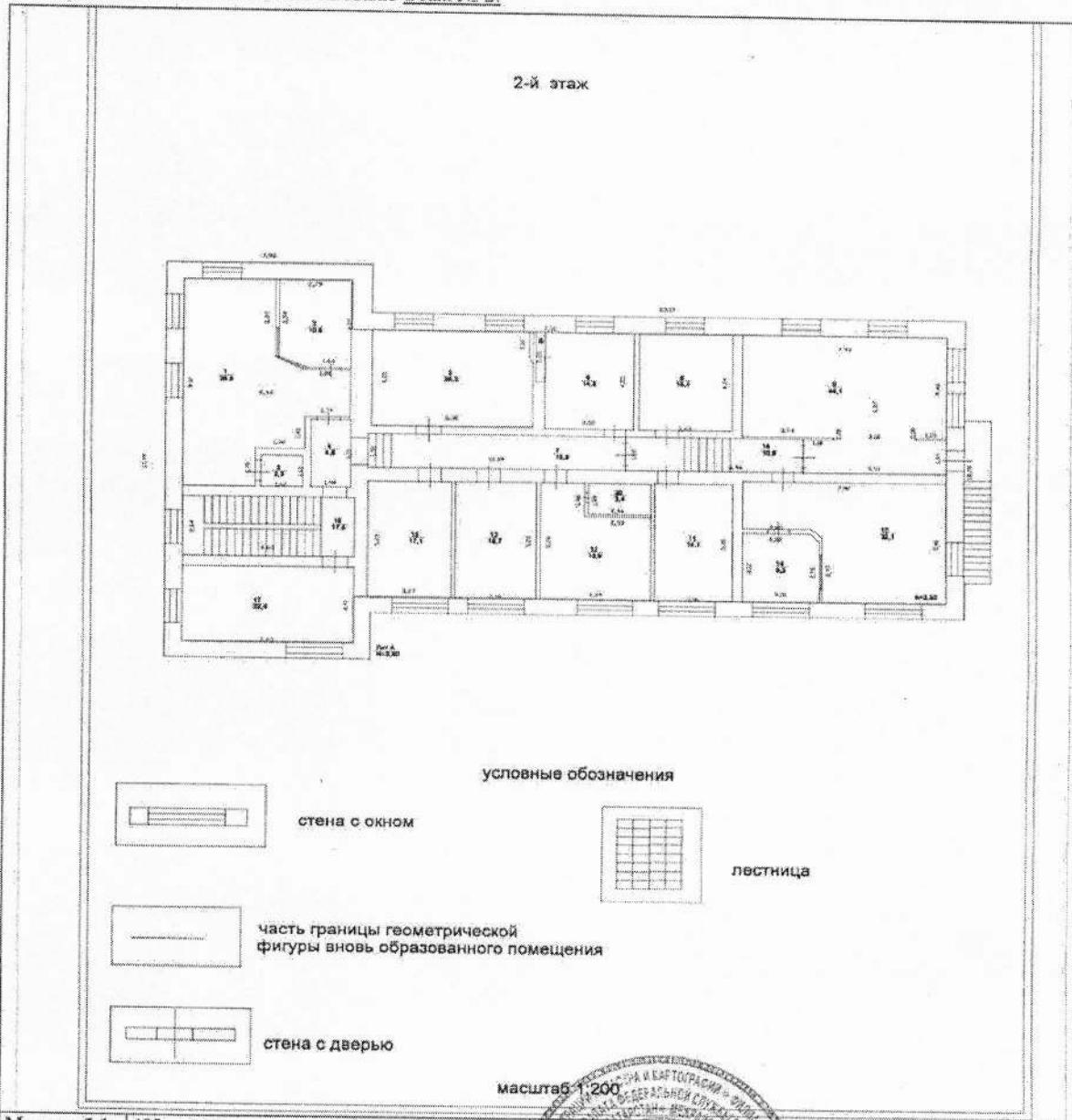
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

KPL2

Лист №	2	Всего листов:	5
"12" января 2016 г. № 1600/301/16-2416			
Кадастровый номер:	16:50:050139:1364		

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 492

Инженер 2 категории территориального отдела № 1  
АО «НПФ «Волга - Капитал»  
(заполнение изменение должности)

ХИСМАТУЛЛИНА Л. С.  
С. В. Блохина  
(инициалы, фамилия)

**КОПИЯ ВЕРНА**

Генеральный директор



Хисматуллина Н.Р.

20



3003 - 493

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике  
Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

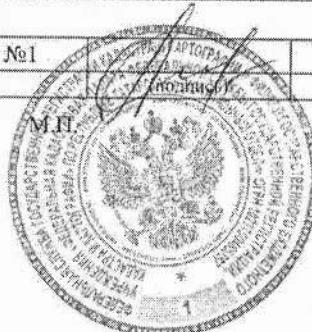
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	5
"12" января 2016 г. № 1600/301/16-2416			
Кадастровый номер:	16:50:050139:1364		
Номер кадастрового квартала:	16:50:050139		
Предыдущие номера:	16:50:050139:1270		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.01.2016		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	16:50:050139:351
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № 1, Подвал № 1
3	Площадь помещения:	872.1
4	Адрес (описание местоположения):	Республика Татарстан, г Казань, ул Николая Ершова, д 55В, пом 1013
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	31562624.59
9	Сведения о правах:	—
10	Особые отметки: Состоит из 2-х этажей, состоящих из 1-го этажа № 1-9, 11-21, 23-30, 32-35, 2-го этажа № 1-20, подвала № 1-7 присвоен № 1013.	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах: Авхадеева Татьяна Степановна, 16-11-416, 23.12.2015 г.	—
Дополнительные сведения:		
13	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 16:50:050139:1363, 16:50:050139:1365	—
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —	—
	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 16:50:050139:1270	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 13.01.2021	—

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (полное наименование должности)	Ф.И.В. Буянина Л.С. (инициалы, фамилия)
---	--



АО «НПФ «Волга - Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**

Генеральный директор

*Хисматуллина Н.Р.*



Серия АА № 526733



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: 16:50:050139:28

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1300 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул Николая Ершова, дом 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 № 16-16/001-16/097/006/2015-3966/2

Государственный регистратор

Лазарева Е. В.



(подпись, м.и.)

16-16/001-16/097/006/2015-3966/2

АО «НПФ «Волга - Капитал»

**КОПИЯ ВЕРНА**

Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.



20



Серия АА № 520352



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:

14.01.2016

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: 16:50:050139:1364

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв.м., этаж: 1, 2, 1-подвал, номера на поэтажном плане: Совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7 , адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, пом. 1013.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2016 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/001/2016-696/1

Государственный регистратор

Самигуллина А. Р.

(подпись, м.п.)

16-16/001-16/097/001/2016-696/1

АО «НПФ «Волга - Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**

Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.



## Республика Татарстан

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

**Оти по Советскому району**  
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край  
Район  
Город (др. поселение)  
Район города

Татарстан  
Казань  
Советский

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

## на здание Административное, склады, (назначение нежилого строения)

Район города Советский  
Город Казань  
Улица (переулок), № дома Николая Ершова 55В

Инвентарный номер	5242					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

АО «НПФ «Волга - Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**

Генеральный директор  
Паспорт составлен по состоянию на

**"03" июня**

2008

20

### I. Сведения о принадлежности

Номер записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующее о правильность записи (расшифровка)
17.06.2008	Негосударственный пенсионный фонд "Волга Капитал"	<p>Договор купли-продажи нежилых помещений и связанных с ними объектов недвижимости №20-Н/05 от 03.05.05г. Акт приема передачи от 03.05.05г. Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 16.09.05г.</p> <p>Договор купли-продажи нежилых помещений и связанных с ними объектов недвижимости №20-Н/05 от 03.05.05г. Акт приема передачи от 03.05.05г. Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 16.09.05г.</p> <p>Договор купли-продажи № 5-Н/06 от 22.05.06г. Акт приема передачи от 24.05.06 Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 20.06.06г.</p> <p>Договор купли-продажи №5-Н/06 от 22.05.06г. Акт приема передачи от 24.05.06г. Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 20.06.06г.</p>	<p>нежилые помещения 1 этажа, 2 этажа, подвала</p> <p>Склад общая площадь 104,1 кв.м.</p> <p>Гараж общая площадь 54,3 кв.м.</p> <p>Склад общая площадь 56,7</p>	

## II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Незастроенная площадь				
		фактически застроенная	замощенная	оазелененная	прочая	
	890,2					

### III. Благоустройство здания (кв.м)

АО «НПФ «Волга - Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**

### Генеральный директор

Хисматуллина НР

#### IV. Общие сведения

значение

## Административно-управленческое

## Использование

#### по назначению

количество мест (мощность)

a) \_\_\_\_\_  
b) \_\_\_\_\_  
в) \_\_\_\_\_  
г) \_\_\_\_\_

## **Особые отметки**

ресты и запрещения: не зарегистрировано по состоянию на 01.01.2009г.

наличие землеотводных документов: Гос.акт на право собственности на землю №4074 от 11.10.96г.

Постановление Главы администрации г. Казани № 727 от 26.07.93 г.  
запросу о выдаче разрешения на строительство:

наличие разрешений на строительство:

наличие проектно-сметной документации -  
акт-ввода в эксплуатацию;

дата 30.12.1994г.

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

АО «НПФ «Волга - Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор

Хисматиллина Н.Р.



## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

## Год постройки

ФСБ 30 этажей

Сборник №

Таблица №

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

## *Генеральный директор*

Генеральный директор  
  
Хисматуллина Н.Р.

Процент-износа, приведенный к 100 по формуле:

rp\_9x10

四



## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

## Литера

## Год постройки

## Число этажей Сборник №

## Группа капитальности

### Вид внутренней отделки

Таблица №

Таблица №

АО «НПФ «Волга - Капитал»

# КОПИЯ ВЕРНА

## Генеральный директор

Хисматидина Н Р



Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

rp.9x10

гр. 7

8

зноса

## Сборник №

лица №

## **VII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

### **VIII. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его ч**

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

## Генеральный директор

Латулина Н.Р.



## IX. Техническое описание служебных построек

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

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

## X. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	# сборника	№ таблицы	Измеритель	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 капитальности	климат. район									

АО «НПФ «Волга - Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**

Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.



Итого:

руб.

#### **XI. Опоры и сооружения (замощения) на участке**

**XII. Общая стоимость (в руб.)**

Сальточная балансовая стоимость с учетом износа на "—" 2008г. руб.

"09 июня

Проверка: 15.5.2010

Филипова Н.В.

80 86 2008E

Задачи выполнены

Ф.И.О.

**Data**

© 2007 Kvirikashvili

Гараева А.А.

дата

Файл копировал

Ф.И.О.

дата

### **XIII. Отметка о последующих обследованиях**

Вес обследования	• • 300 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследование			
Ф «Волга Капитал» ЧАСТЬ ЧИЯ ВЕРНА			

АО «НПФ «Волга Капитал»  
**КОПИЯ ВЕРНА**

Генеральный директор

卷之三

*Hannan*

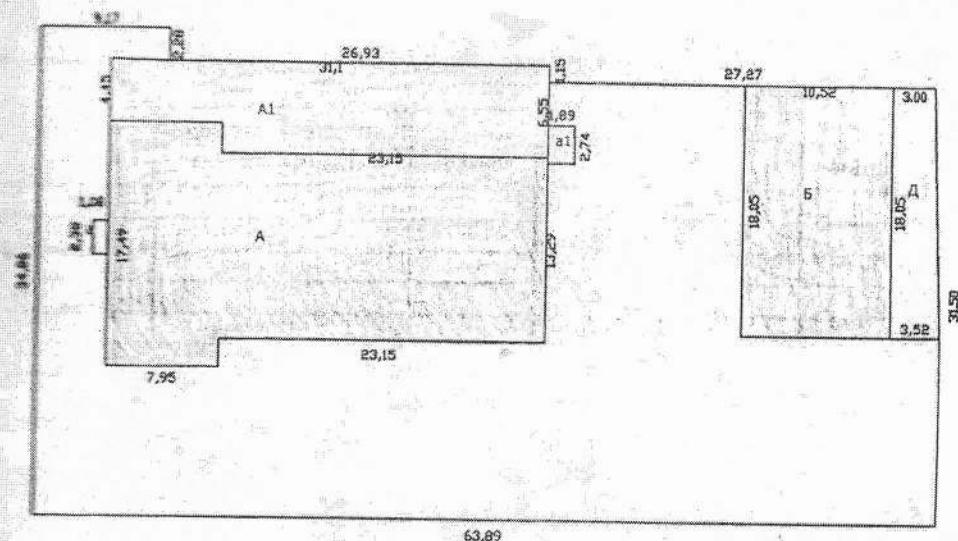
— Аистматуллина

207

20

Земельный план строения лит.  
Гор. Казань р-н Советский  
Поселок \_\_\_\_\_  
ул. Николая Ершова  
дом № 55 В кв. №

Дет сад  
№ 349



Техникум связи

Н Ершова 57А

Действительная стоимость в руб.

**АО «НПФ «Волга - Капитал»**  
**КОНЦИЯ ВЕРНА**  
Генеральный дистрибьютор

## Генеральный директор

Чисматулина Н.Н.



РГУП БТИ Министерства строительства архитектуры и ЖКХ РТ Отдела технической инвентаризации по Советскому р-ну г. Казани			
	Ф.И.О	Подпись	Дата
Составил	Гараева А. А.	<i>Гараева</i>	11.08.2008 г.
Проверил	Филипова Н.В.	<i>Филипова</i>	2008 г.
Колировал			
масштаб 1:			

Финиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы по государственной регистрации, кадастру и картографии" по Республике Татарстан

(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

21.04.2012 № 1600/301/12-169860

B.1

1 Кадастровый номер	16:50:050139:28	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Общие сведения	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.08.2002		

5 Предыдущие номера: —

6 —

7 Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул Николая Ершова, дом 55В

8 Категория земель:	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 особых охранных зон	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—

9 Разрешенное использование: Под территорию информационно-вычислительного центра

10 Фактическое использование/характеристика деятельности:	11 Площадь: 1300+/-12.62 кв. м	12 Кадастровая стоимость (руб.): 17791410	13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 13685.70	14 Система координат: СК кадастрового округа
---	--------------------------------	---	---	--

Сведения о правах:

15 Правообладатель	Вид права	Особые отметки
Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал"	Собственность	АО «НПФ «Волга-Капитал»
16 Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.		
17 —	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	Номера образованных участков: —
18.1	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —
18.3	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —

**КОПИЯ ВЕРНА**

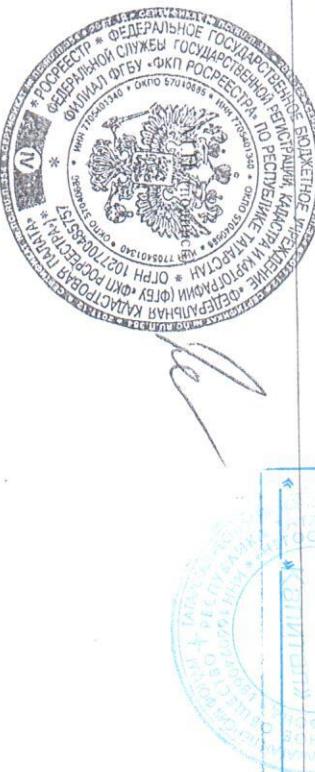
Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.

20

Инженер 2 категории  
(наименование должности)

С. В. Никифорова  
(инициалы, фамилия)



С. В. Никифорова  
(инициалы, фамилия)

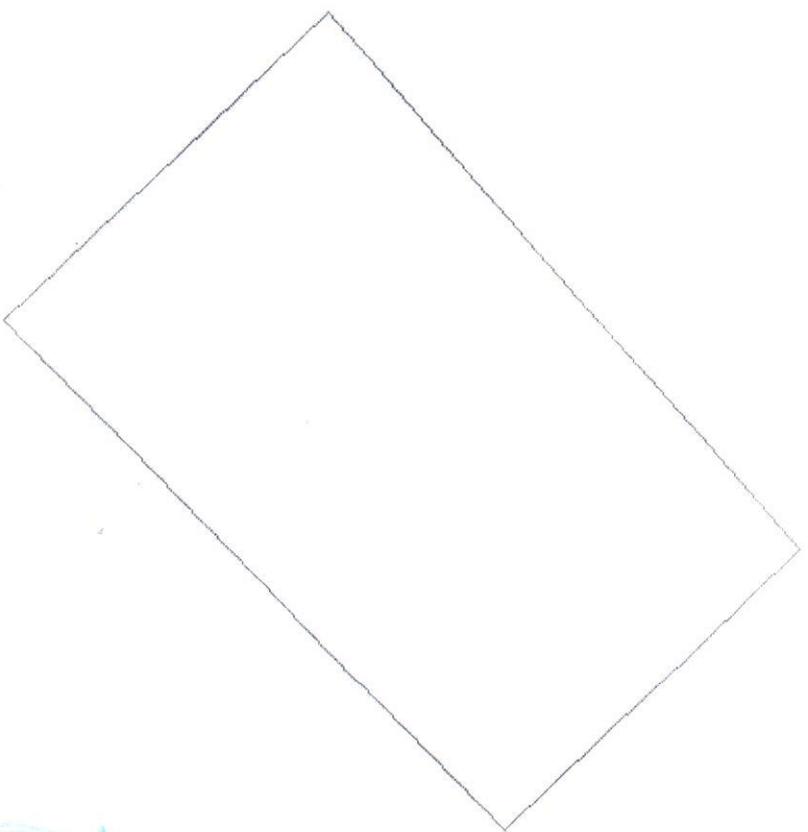
**КАЛАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

21.04.2012 № 1600/30112-169860

2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 2

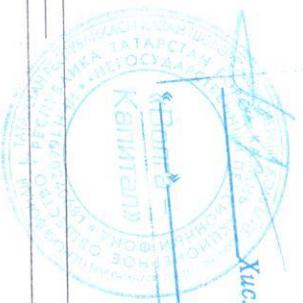
1	Кадастровый номер	16:50:050139:28
	План (чертеж, схема) земельного участка	

4



Инженер 2 категории  
(наименование должности)

С. В. Никифорова  
(инициалы, фамилия)



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

20

е.

5 | Масштаб 1:500

ПРИЛОЖЕНИЕ 5 к ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №ОАБ-СК-1399/19 от 25.06.2019 г.

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

**ДАННЫЕ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ**

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр"

https://kazan.restate.ru/obj/prodazha-zemli-gayaza-iskaki-14187213/

Поиск по карте Купить Снять Новостройки Собственнику Газета Риэлторы Общение Ипотека

Участки в районе Вахитовский в Казани – Земли в Казани – Земли в собственности в Казани

**Купить землю, земельный участок за 7 000 000 рублей на Гаяза Исхаки**

земельный участок  
5.90 сот.

7 000 000 ₽

Приватизирован  
нет

Республика Татарстан, Городской округ Казань, Казань, Гаяза Исхаки  
Вахитовский р-н на карте

Компания: Недвижимость и Закон, ООО

Продавец: Недвижимость и закон, ООО

Телефон: +78432122012 [показать](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли объявление на Рестайн.ру.  
Пожаловаться

Выписка из ЕГРН и проверка объекта на риски

Выписка по этому объявлению дешевле Росреестра и расширенная проверка квартиры.  
Перед тем, как заказывать, узнайте точный адрес или кадастровый номер объекта.

Описание

Продаю участок в Вахитовском районе г.Казани, ул.Г.Исхаки.

Хотите продать или сдать недвижимость?  
Разместите объявление совершенно бесплатно

Разместить объявление

Карта недвижимости Казани  
Ищите объявления рядом с работой, парком или родными

Найти на карте

Мало ездите?  
Дом Работа



16:14 21.05.2019 РУС

https://kazan.restate.ru/obj/prodazha-zemli-gayaza-isxaki-14187213/

Поиск по карте Купить Снять Новостройки Собственнику Газета Риэлторы Общение Ипотека +Подать объявление Вход

Телефон +78432122012 показать  
Пожалуйста, скажите, что нашли объявление на Рестейтру  
Пожаловаться

Выписка из ЕГРН и проверка объекта на риски  
Выписка по этому объявлению дешевле Росреестра и расширенная проверка квартиры. Перед тем, как заказывать, узнайте точный адрес или кадастровый номер объекта.

**Описание**

Продаю участок в Вахитовском районе г.Казани, ул.Г.Исхаки.

Земельный участок находится в Вахитовском районе центральной части г.Казани.

Высокий круглогодичный пешеходный трафик обусловлен выгодным положением среди крупных предприятий торговли, таких как ТЦ «Муравейник», Центральный рынок, ТЦ «Эталон». В шаговой доступности расположены крупные парковки и остановки общественного транспорта по ул.Бурхана Шахиди и ул.Московская, железнодорожный автовокзал и центр города.

Зона ДКИ. Возможное использование участка:

- административные офисы;
- торговые объекты;
- объекты общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- аптечные учреждения;
- объекты гостиничного сервиса.

\*Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан. НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА! Номер объекта: #5/543106/133

**Характеристики земельного участка**

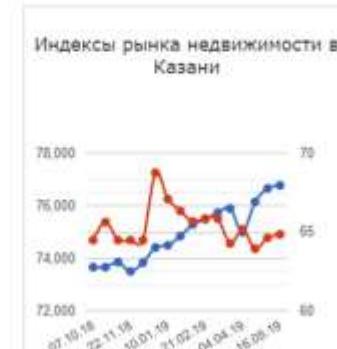
Площадь 5.9 сот  
Приватизирован нет

На карте Панорама улицы

**Мало ездите?**

Дом Работа

Индексы рынка недвижимости в Казани



16:14 21.05.2019

Источник: <https://kazan.restate.ru/obj/prodazha-zemli-gayaza-isxaki-14187213/>

neo.local 4 С телефонах Купить Кронштейн Публичная кадастровая информация Метод сравнения Объединение файлов

https://www.domofond.ru/uchastokzemeli-na-prodazhu-kazan-197443759

8 000 000 ₽ Земли промышленного назначения, 5 соток

Нурсултан Назарбаева, Вахитовский, Казань, Татарстан  
Сухонская слобода 385 м

В ипотеку за 68 970 РУБ мес.

Выбрать ипотечную программу

Domofond.ru Найдите свой идеальный жилье

2 из 6

Размещает объявления: 6 лет 5 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1010

Открыть другие объекты в аренду: 104

Всего за 3 месяца: 1114

+78432122012

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

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

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +78432122012

Hyundai SOLARIS. Выбрать модификацию. 14 - 642 000 ₽

Земли промышленного назначения, 5 соток

257 22.06.2019

8 000 000 ₽      Земли промышленного назначения, 5 соток  
 В итоге за 68 970 Руб. линс.      Нурсултан Назарбаев, Вахитовский, Казань, Татарстан  
 Суханка слобода 385 м

[Выбрать ипотечную программу](#)

[Связаться с владельцем](#)      +78432122012

**Земли промышленного назначения, 5 соток**

Продается участок в центре города, на перекрестке самых оживленных улиц Назарбаяева, Салимжанова и Павлова.  
 Рядом - МегДиаплекс, супермаркет Бакет, Сало-Центр, Зона Д2.  
 Вид разрешенного использования - торговые объекты, офисы.  
 Идеально подходит под строительство торгового центра, кафе/кофейни, офиса продаж. Большой пешеходный трафик обеспечит Вам поток клиентов.  
 Возможна строительство на капитального объекта, получены так условия на подключение электричества. Право собственности зарегистрировано. Один собственник - физлицо.

Зоните, оперативно организуем просмотр!

\*Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риэлторов Республики Татарстан.  
 НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!  
 Объект №542425  
 Номер объекта: #2/542425/133

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

[Образцы документов для сделки](#)

**Информация о предложении**

Тип: Участок	Дата обновления объявления: 22/4/2019
Расстояние от центра: 0 м., Оренбургский тракт	Номер в каталоге: 197443759
Площадь: 5 соток	
Цена: 8 000 000 ₽	
Цена за сотку: 1 600 000 ₽	
Тип объекта: Промземли	

Источник: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-197443759>

The screenshot shows a real estate listing on the kazned.ru website. The main heading is "Продажа участка Проспект Победы 1, 34.6 сот.". Key details include:

- Цена:** 40 000 000 ₽
- Контакт:** +7 (843) 212-20-12
- Ипотека:** КУПИТЬ В ИПОТЕКУ (with logo for ЭНЕРГОБАНК)
- Адрес:** Советский район, Проспект Победы 1
- Объект:** Участок
- Площадь участка:** 34.6 сот.
- Тип:** Насел. пункты (ИЖС, ЛПХ)

Below the main listing, there's a note about the plot being located near the MEGA IKEA shopping center and the POBEDA residential complex. A sidebar for "ДОМино" offers financing options. The page also features a large graphic of a flower and social media sharing buttons.

At the bottom, there are links for "На карте", "Похожие по району", "Похожие по цене", and "Рассчитать ипотеку". The URL in the address bar is https://kazned.ru/note/kazan\_prodalza\_uchastki\_34s\_359241.

Источник: [https://kazned.ru/note/kazan\\_prodalza\\_uchastki\\_34s\\_359241](https://kazned.ru/note/kazan_prodalza_uchastki_34s_359241)

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-196907165

54 000 000 ₽

В ипотеку за 465 548 Руб/мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промышленного назначения, 36 соток

ул Таз Гизатова, Вахитовский, Казань, Татарстан

Кремлевская 803 м

В избранное

Получать похожие объявления

Супермаркет Недвижимости

СУПЕРМАРКЕТ НЕДВИЖИМОСТИ

Размещает объявления: 2 года

Открыть другие объекты на продажу: 103.

Всего за 3 месяца: 103

+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

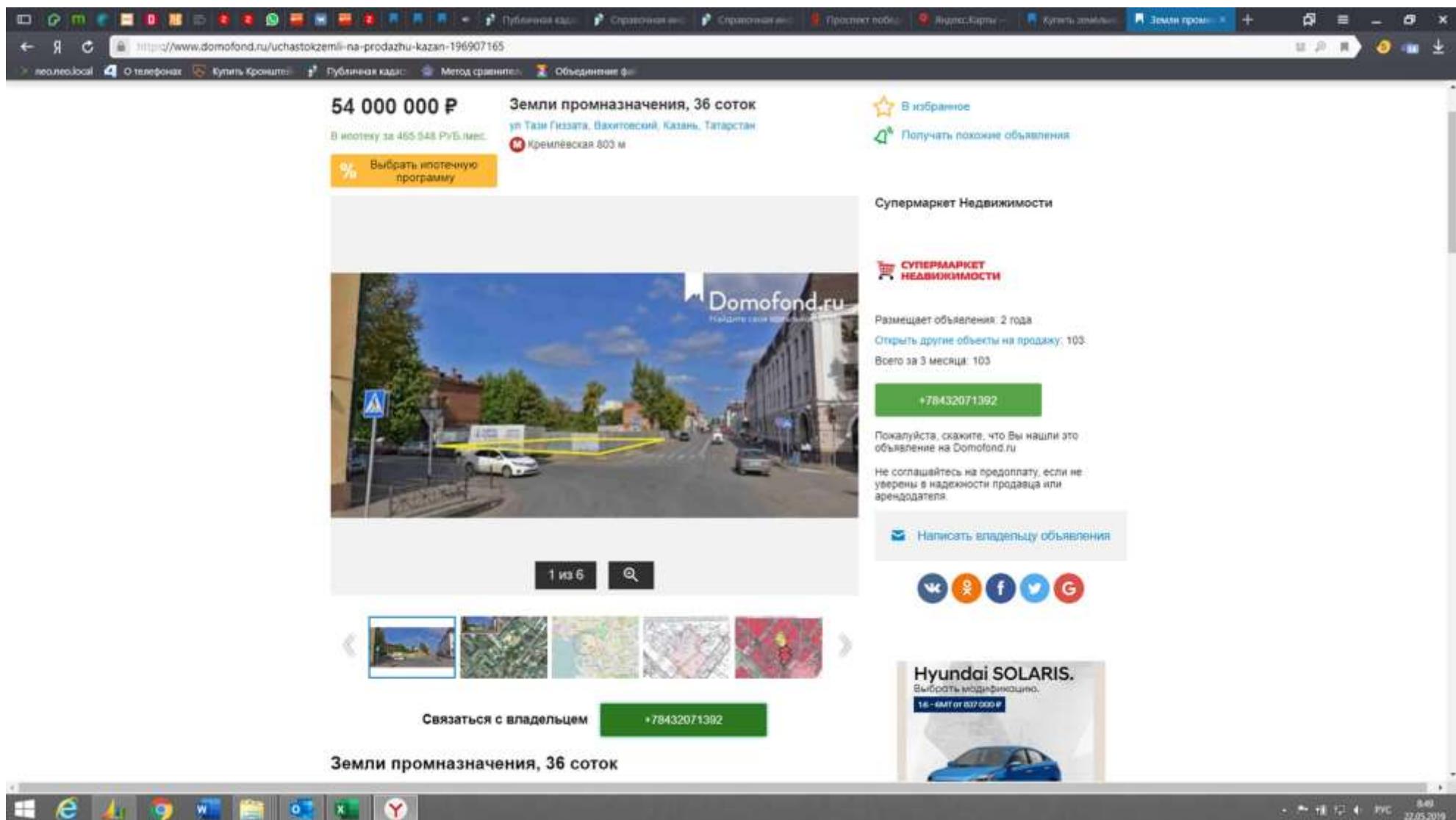
1 из 6

Связаться с владельцем +78432071392

Hyundai SOLARIS.

Выбрать модификацию.

1.6 - 6МТ 07 837 000 ₽



**54 000 000 ₽**

Земли промышленного назначения, 36 соток  
ул Тази Гизатта, Вахитовский, Казань, Татарстан  
М Кремлевская 803 м

В итоге за 655 548 ₽/м²/мес

Выбрать ипотечную программу

Связаться с владельцем +78432071392

**Земли промышленного назначения, 36 соток**

Локация и транспортная доступность: Вахитовский район, перекресток улиц Тази Гизатта и Газы Искаки (подъездные пути с дверьми улиц)

Окружене: центр деловой активности города, обилие офисных зданий, развитая туристическая инфраструктура: железнодорожный вокзал, множество гостиниц, центр современной культуры, Институт экономики управления и права, Торговые центры и площадки

Трафик: плотный автомобильный и пешеходный трафик.

Зона градостроительных регламентов: Д2И

Возможные варианты использования: строительство офисного здания, отделения банка, объекта сервисного обслуживания бизнес- или премиум-класса, гостиницы, ресторана

Кадастровый номер: 16:50:011811:33

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Участок Номер в каталоге: 196907165  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 36 соток  
Цена: 54 000 000 ₽  
Цена за сотку: 1 500 000 ₽  
Тип объекта: Промземли  
Дата публикации объявления: 11/12/2017  
Дата обновления объявления: 16/5/2019

PERSON  
Производитель кожгалантерии,  
бизнес-аксессуаров из кожи

Источник: <https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-196907165>

https://kazan.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-zaslonova-3-1354422/

Поиск по карте Купить Снять Новостройки Собственнику Газета Риэлторы Общение Ипотека +Подать объявление Войти

## Купить офис, помещение под офис за 8 200 000 рублей на Заслонова, 3

← → 00 ⏪ ⏩ с 00.05.2018, обновлен 17.05.2018

офис.  
135.70 м<sup>2</sup>

8 200 000 ₽

Этаж  
1

Республика Татарстан, Городской округ Казань, Казань, Заслонова, 3  
Вахитовский р-н на карте

Компания Флэт

Продавец Флэт

Телефон 88435671694 [показать](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли объявление на Рестейт.ру.  
Показаться

[Выписка из ЕГРН и проверка объекта на риски](#)

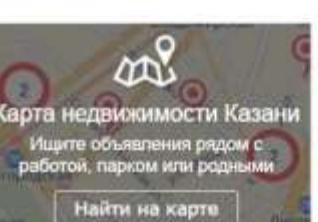
Выписка по этому объявлению дешевле Росреестра и расширенная проверка квартиры.  
Перед тем, как заказывать, узнайте точный адрес или кадастровый номер объекта.

### Описание

В Вахитовском районе города Казани, в новом жилом доме (2012 г. постройки) по ул.Заслонова, д. 3, продается помещение свободного назначения, с отдельным входом. Общая площадь 135,7 кв.м. Помещение находится на высоком цокольном этаже, высота потолков 3,02 м. С хорошим чистым ремонтом, не требует дополнительных вложений. Проведена охранная, пожарная сигнализация. Санузел, кухня, горячая и холодная вода. Имеются в собственности 4- машино места.  
Звоните! Оперативно организуем показ!

Хотите продать или сдать недвижимость?  
Разместите объявление совершенно бесплатно

Разместить объявление

Карта недвижимости Казани  
Ищите объявления рядом с работой, парком или родными  
Найти на карте

Откройте счёт для бизнеса  
До 4 месяцев бесплатно

Источник: <https://kazan.restate.ru/obj/prodazha-ofisa-zaslonova-3-1354422/>

neo.neo.local 4 О телефоне Купить Кронштейн Публичная карта: Метод сравнения: Объединение фильтров

https://www.domofond.ru/kommercheskayanevezimost-na-prodazhu-kazan-1460930522

С №31 от 12.03.2019. АО «Амаксимация «Сибирь» 633104, НСО, г. Оба, пр-т Можариной, д. 10, оф. 201, ОГРН 1025405824430 от 21.06.2002.

9 800 000 ₽

Офис, 173 м<sup>2</sup>

Казань, Республика Татарстан, Московская улица, 15, Вахитовский, Казань, Татарстан

Кремлевская 337 м

Выбрать ипотечную программу

В избранное

Получать похожие объявления

Анна

Размещает объявления: 4 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

+79172633543

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

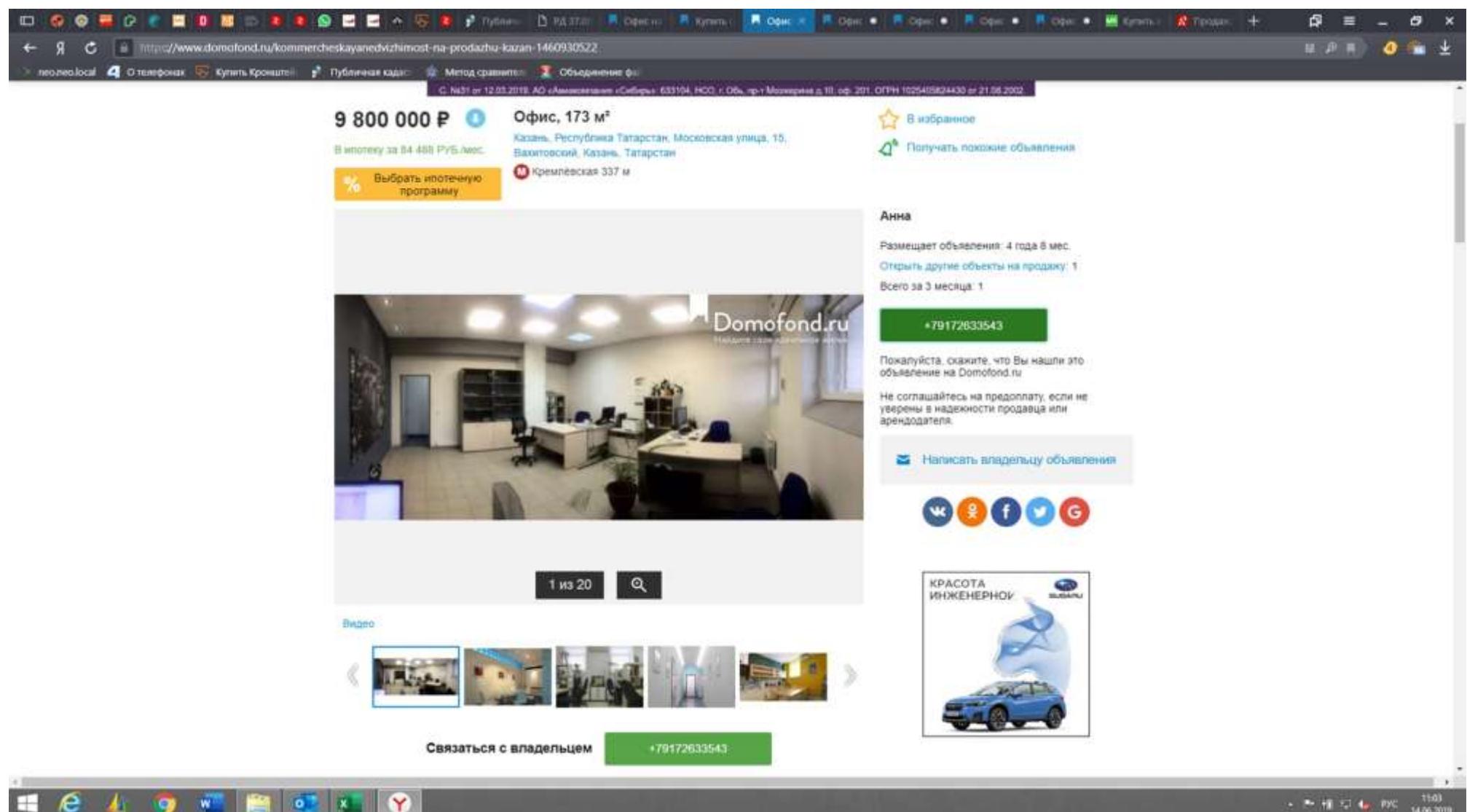
1 из 20

Видéo

Связаться с владельцем +79172633543

КРАСОТА ИНЖЕНЕРНОЙ

Subaru





Приложение 5 к Отчету об оценке №ОАБ-СК-1399/19 от 25.06.2019 г.  
для АО "НПФ "Волга-Капитал"

← Я ⌂ https://www.domofond.ru/kommercheskaya-nedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1460930522

neo.local 4 О телефонах Купить Кронштейн Метод сравнения Офисное оборудование

9 800 000 ₽

Офис, 173 м<sup>2</sup>

Казань, Республика Татарстан, Московская улица, 15, Кремлевский, Казань, Татарстан

Бесплатная доставка

Выбрать индивидуальную программу

В избранное

Получать похожие объявления

**Офис, 173 м<sup>2</sup>**

ул. Московская, 15  
Площадь: 173 кв.м.  
Прекрасное расположение в центре города рядом с Кремлем. Стратигическое расположение. Напротив ЦУМа. Вид со двора. 4 этаж. Без соседей по этажу. Развитая инфраструктура. Любой транспорт в шаговой доступности. Парковка рядом с офисом.  
Софс ожидания в прекрасном состоянии, имеется.  
Ресепшион - 11м2  
Большой кабинет 30м2.  
кабинет руководителя 18м2.  
примыкающая 16м2.  
две санузла по 3 м2.  
кухня-столовая 15м2.  
перегородки 13м2.  
кабинеты: 9м, 3м, 10м2  
Остается кондиционеры, горячая сантехника, встроенная большая Кухня, пестрые  
комплексное решение приточной  
вентиляции и сплит-кондиционирование каждого помещения 6 кондиционеров. В северной и  
перегородкой  
круглогодичное кондиционирование. Автоматическое скайакон горячей водой. Качественный,  
"дизайнерский" евроремонт. Отличное состояние. Охранная сигнализация. Высокоскоростной интернет.  
Все необходимые условия для эффективной работы в коммерческой среде. Показ в любое время. Цена  
обсуждается. Еще фото по запросу.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

VISA ВТБ

ПОЛУЧАЙТЕ  
ДО 5% МИЛЯМИ  
ЗА ЛЮБЫЕ  
ПОКУПКИ



Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskaya-vizhmost-na-prodazhu-kazan-1460930522>

Я С https://www.domofond.ru/kommercheskayanaedvzhimost-na-prodazhu-kazan-1359626492

neo@localdomain О телефонах Купить Кронштейн Публичная кадастровая информация Метод сравнения Объединение фильтров

Тинькофф Платинум

Рассрочка до 12 мес.  
От 12% годовых

Оформить за 5 минут

11 400 000 ₽ Офис, 200 м<sup>2</sup>

В ипотеку за 98 282 РУБ./мес.

Балхова, Вахитовский, Казань, Татарстан  
Суходная слобода 1.2 км

Выбрать ипотечную программу

В избранное  
Получать похожие объявления

Domofond.ru

Федеральная риэлторская компания «Этажи»

▲ этажи

Размещает объявления: 6 лет  
Открыты другие объекты на продажу: 2604  
Всего за 3 месяца: 2604

+79270416308

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

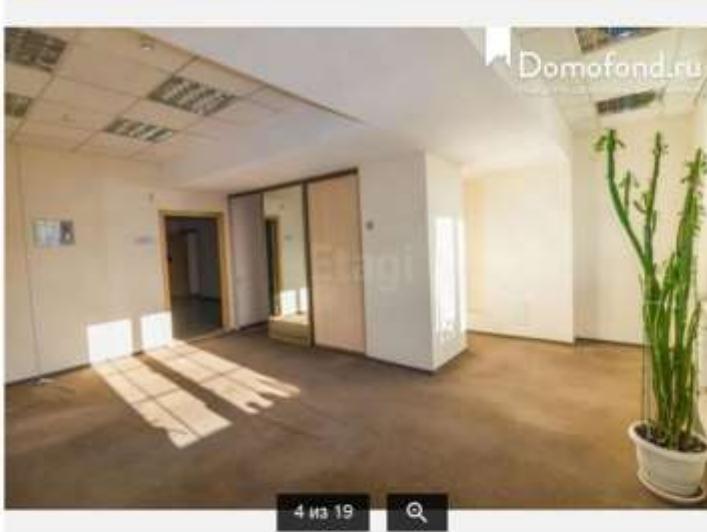
vk, ok, f, tw, G

4 из 19

Связаться с владельцем +79270416308

Сал Money

16:58 14.06.2019



**11 400 000 ₽** Офис, 200 м<sup>2</sup>

В ипотеку за 98 282 РУБ./мес.

Болково, Вахитовский, Казань, Татарстан

Сукочная слобода 1.2 км

Выбрать ипотечную программу

**Связаться с владельцем** +79270416308

**Офис, 200 м<sup>2</sup>**

Продам коммерческое офисное помещение по ул. Болкова д. 59. Офис находится в самом центре Казани в 8-ти этажном здании. Есть паркинг. В здании на первом этаже охрана. Есть лифт. Офис очень светлый, много естественного освещения. В офисе косметический ремонт: пол в ковролине, стены окрашены. В помещении есть место под кухню, оборудованное мебелью, для сотрудников. 2 санузла. Офис разделен на 5 кабинетов. При желании стены можно демонтировать и сделать общее пространство. Разумный торг при осмотре. Номер в базе: 3002606. Район: Вахитовский

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость	Номер в каталоге: 1359626492
Класс здания:	
Площадь: 200 м <sup>2</sup>	
Цена: 11 400 000 ₽	
Цена за м <sup>2</sup> : 57 000 ₽	
Тип объекта: Офис	
Дата публикации объявления: 8/5/2019	
Дата обновления объявления: 12/6/2019	

**Расположение**

В избранное

Получать похожие объявления

**Car Money**

Реквизиты ООО «КМС «ИнтерМарк»:  
Регистрирующий орган в реестре МРО:  
2110177000471 Нижегородская  
потребительская кооп. «ИнтерМарк»  
срок от 30 лет до 1 млн руб., срок  
платеж.: 36 мес. - 48 мес.; ставка:  
2,3% - 2,6%; 1-й и 2-й год, платежи,  
8,2% вмес. первые 4 года,  
погашение по залогу.  
Не является публичной  
оферой.

**VISA**

ПОЛУЧАЙТЕ  
ДО 5% МИЛЯМИ  
ЗА ЛЮБЫЕ  
ПОКУПКИ

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1359626492>



Приложение 5 к Отчету об оценке №ОАБ-СК-1399/19 от 25.06.2019 г.  
для АО "НПФ "Волга-Капитал"

322 м<sup>2</sup>, 1/5 этаж
20 000 000 ₽ 62112 ₽/м<sup>2</sup>

№ 218345569, размещено 22.03.19 в 08:05, обновлено 22.03.19 в 08:05 · 1
[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

**ПОМЕЩЕНИЕ В САМОМ СЕРДЦЕ КАЗАНИ, ПО УЛ УЛЬЯНОВА-ЛЕНИНА!** К продаже предлагается офис 322 кв.м, расположенный на первом этаже жилого дома, сооруженного по инд. проекту. Дом расположен в тихом переулке центра Казани в окружении исторических и архитектурных памятников города по улице Ульянова-Ленина. В офисе удобная кабинетная планировка (3 кабинета), высокий первый этаж, санузел, мини-кухня, колл. высокие потолки. Светлый, тихий, теплый дом. Презентабельный фасад. Круглосуточный доступ. Хорошая инфраструктура. Внутри домовая закрытая парковка. Рядом улицы: Пушкина, Баумана, Щапова, Театральная. Отличный вариант для вложения денежных средств! Звоните! Номер объекта: 1/545704/133.

Связаться с продавцом:
[Недвижимость и Закон](#)  
Агентство недвижимости

+7 915 780-10-77

Источник объявления: Слан.ру

Как добраться
10:58  
22.03.2019

Источник: <https://cre.mirkvartir.ru/218345569/>

81 200 ₽  
без комиссии  
Залог 81 200 ₽

Офис, 116 м<sup>2</sup>  
Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 13,  
Советский, Казань, Татарстан  
Суходная слобода 4.2 км

Domofond.ru  
Найдено 1166 объявлений

7 из 14

Галина

Размещает объявления: 6 лет 10 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Всего за 3 месяца: 2

+79270324532

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

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

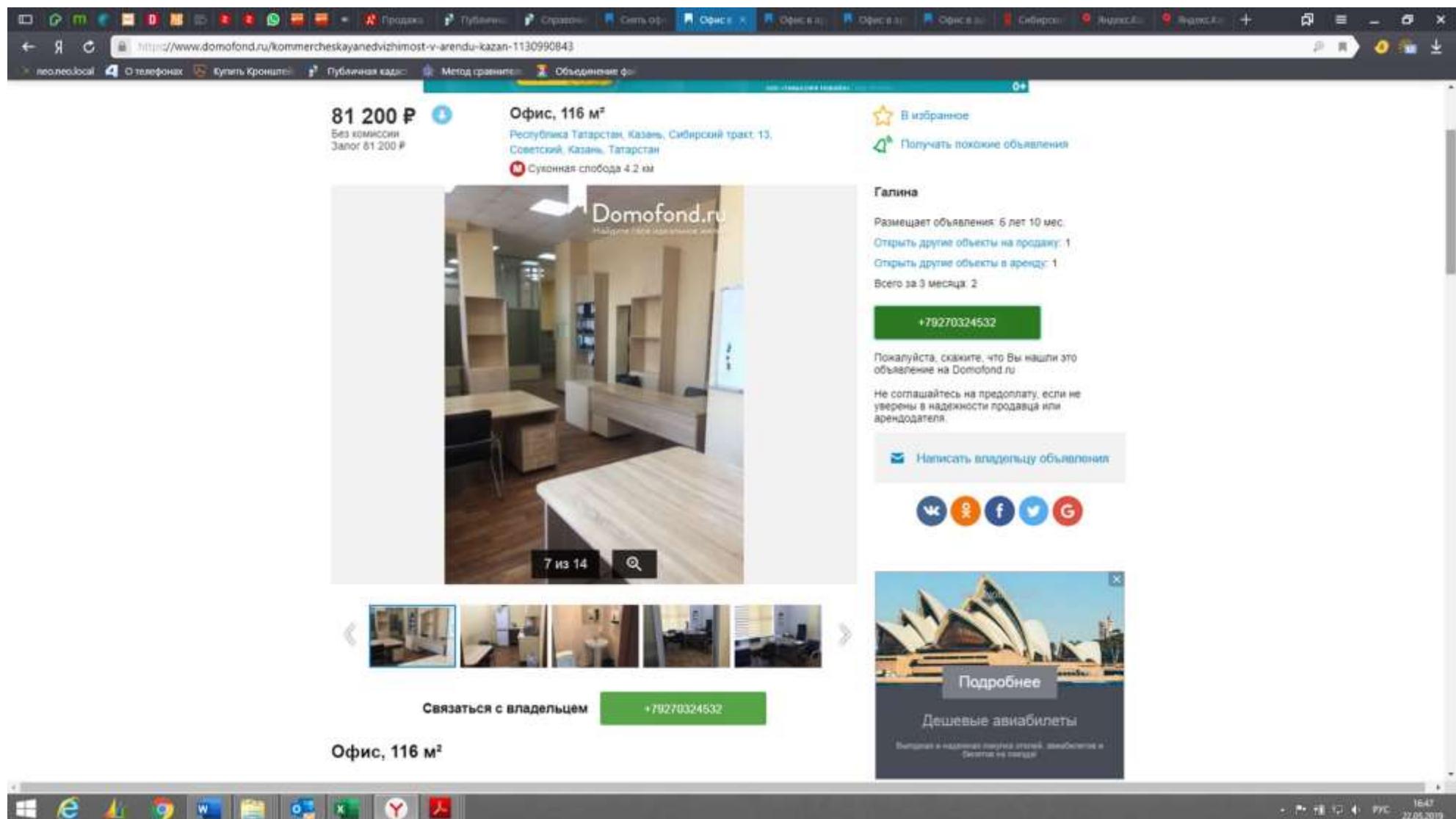
Написать владельцу объявления

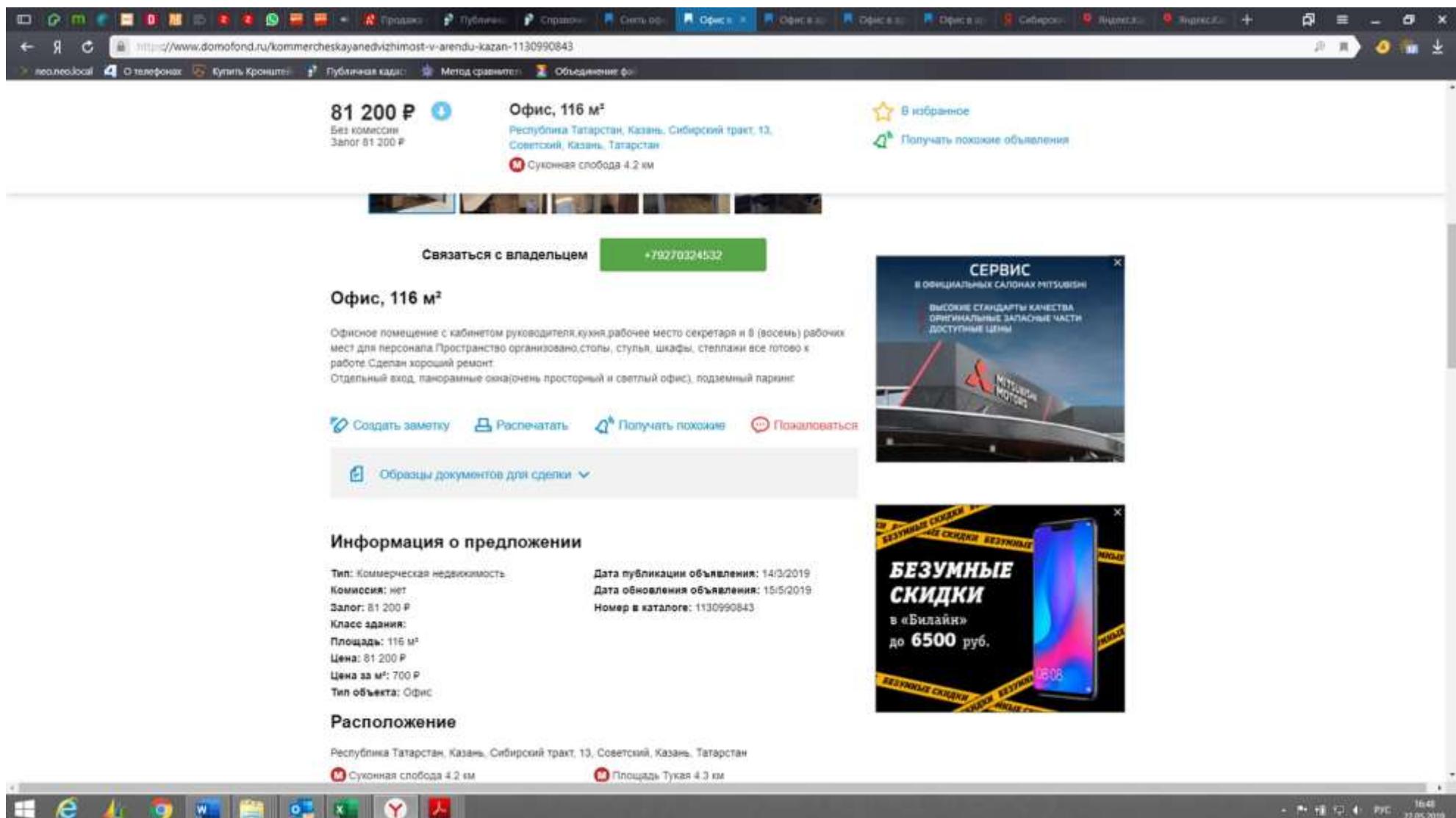
vk f G

Связаться с владельцем +79270324532

Офис, 116 м<sup>2</sup>

Подробнее  
Дешевые авиабилеты  
Выгодные и надежные покупки отелей, авиабилетов и  
Билеты на поезд





The screenshot shows a real estate listing for an office space in Kazan. The main information includes:

- Price:** 81 200 ₽ (Without commission, Deposit 81 200 ₽)
- Type:** Office, 116 m<sup>2</sup>
- Address:** Republic of Tatarstan, Kazan, Siberian tract, 13, Sovetsky, Tatarstan
- Distance:** 4.2 km from Sukanova Sloboda

Below the main information, there are several buttons and links:

- Связаться с владельцем** (Contact owner) button
- Phone number: +79270324532
- Создать заметку** (Create note), **Распечатать** (Print), **Получать похожие объявления** (Get similar ads), **Поделиться** (Share)
- Образцы документов для сделки** (Samples of documents for the deal)

**Информация о предложении** (Information about the offer):

Тип:	Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления:	14/3/2019
Комиссия:	нет	Дата обновления объявления:	15/5/2019
Залог:	81 200 ₽	Номер в каталоге:	1130990843
Класс здания:			
Площадь:	116 м <sup>2</sup>		
Цена:	81 200 ₽		
Цена за м <sup>2</sup> :	700 ₽		
Тип объекта:	Офис		

**Расположение** (Location):

Republic of Tatarstan, Kazan, Siberian tract, 13, Sovetsky, Tatarstan

Distance markers: 4.2 km from Sukanova Sloboda, 4.3 km from Tukay.

Two small pop-up ads are visible on the right side of the page:

- A Mitsubishi Motors service center advertisement: **СЕРВИС** (Service) in official salons, high quality standards, original parts, reasonable prices.
- A Billa smartphone advertisement: **БЕЗУМНЫЕ СКИДКИ** (Insane discounts) up to 6500 rubles.

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1130990843>



Приложение 5 к Отчету об оценке №ОАБ-СК-1399/19 от 25.06.2019 г.  
для АО "НПФ "Волга-Капитал"

neo.lease.ru О телефонах Купить Кронштейн Публичная кадастровая карта Метод сравнения Обыденные филиалы Продажа офисов Рубиновая кофе Снять офис в аренду Офис в аренду Журналистам Индекс карты

https://www.domofond.ru/kommercheskayanevizhmost-v-arendu-kazan-211432342

57 000 ₽  
Без комиссии  
Залог 57 000 ₽

Офис, 95 м<sup>2</sup>  
Журналистов 2а, Советский, Казань, Татарстан  
Сукочная слобода 4.5 км

В избранное  
Получать похожие объявления

Единая арендная система

Размещает объявления: 3 года 9 мес.  
Открыть другие объекты в аренду: 101  
Всего за 3 месяца: 101

+78432215890

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

1 из 3

Связаться с владельцем +78432215890

Офис, 95 м<sup>2</sup>

The screenshot shows a real estate listing for an office space. The main heading is '57 000 ₽' with a note 'Без комиссии' (No commission) and 'Залог 57 000 ₽'. Below this is the title 'Офис, 95 м<sup>2</sup>' with the address 'Журналистов 2а, Советский, Казань, Татарстан' and a note 'Сукочная слобода 4.5 км'. To the right are two buttons: 'В избранное' (Add to favorites) and 'Получать похожие объявления' (Receive similar advertisements). A green button for the phone number '+78432215890' is also present. On the left, there's a large image of a multi-story building with a blue sky background, labeled 'Domofond.ru Найдите самые выгодные квартиры'. Below the main image are three smaller thumbnail images: one showing the exterior of the building, another showing an interior room, and a third showing a keyboard. At the bottom, there are social media sharing icons for VK, OK, Facebook, Twitter, and Google+. A green button at the very bottom says 'Связаться с владельцем' (Contact owner) followed by the phone number '+78432215890'.

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-211432342

57 000 ₽      Офис, 95 м<sup>2</sup>  
Без комиссии  
Залог: 57 000 ₽  
Журналистов, 2а, Советский, Казань, Татарстан  
Суходол слобода 45 км

В избранное  
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +78432215890

**Офис, 95 м<sup>2</sup>**

Сдается в аренду блок-офис 95 кв.м. из 5 комнат на 3 этаже в Бизнес-центре на Журналистов, 2А.

Локация и транспортная доступность. Советский район Казани, перекресток улиц Журналистов и Губина.

Окружение: развитая инфраструктура, рядом жилые постройки, магазины.

Инженерные коммуникации: все.

Отделка помещений: помещения передаются со стандартной отделкой, соответствующей евролайку стандарту: стены – негорючие плитокартонные плиты, окрашенный матовой водоэмульсионной краской; потолки – подвесные акустические фирмы «Armstrong», панели – линолеум, керамическая плитка.

Охашение: есть свой сан.узел, все помещения оборудованы пожарной и охранной сигнализацией. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Наличие парковки перед зданием.

Собственник:

Создать заметку    Распечатать    Получать похожие    Пожаловаться

Образцы документов для сделки:

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость      Дата публикации объявления: 27/2/2018  
Комиссия: нет      Дата обновления объявления: 6/5/2019  
Залог: 57 000 ₽      Номер в каталоге: 211432342  
Класс здания:  
Площадь: 95 м<sup>2</sup>  
Цена: 57 000 ₽  
Цена за м<sup>2</sup>: 600 ₽  
Тип объекта: Офис



Источник: https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-211432342

https://www.domofond.ru/kommercheskayanevodzhimost-v-arendu-kazan-1284922284

neo.local 4 О телефоне: Купить Кронштейн Публичная карта: Метод сравнения: Объединение фильтров: Типы недвижимости: Казань: Казань: Центр: Типы земельных участков: Номер в каталоге: 1284922284

**90 000 ₽**  
Без комиссии  
Без залога:

**Офис, 126 м<sup>2</sup>**  
Татарстан, Казань, улица Айвазовского, 10/54, Вахитовский, Казань, Татарстан  
Площадь Тухай 1.1 км

  
1 из 11

**Profi.Tatestate**  
Размещает объявления: 7 лет 2 мес.  
Открыть другие объявления в аренду: 39  
Всего за 3 месяца: 39

+78432072132

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

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

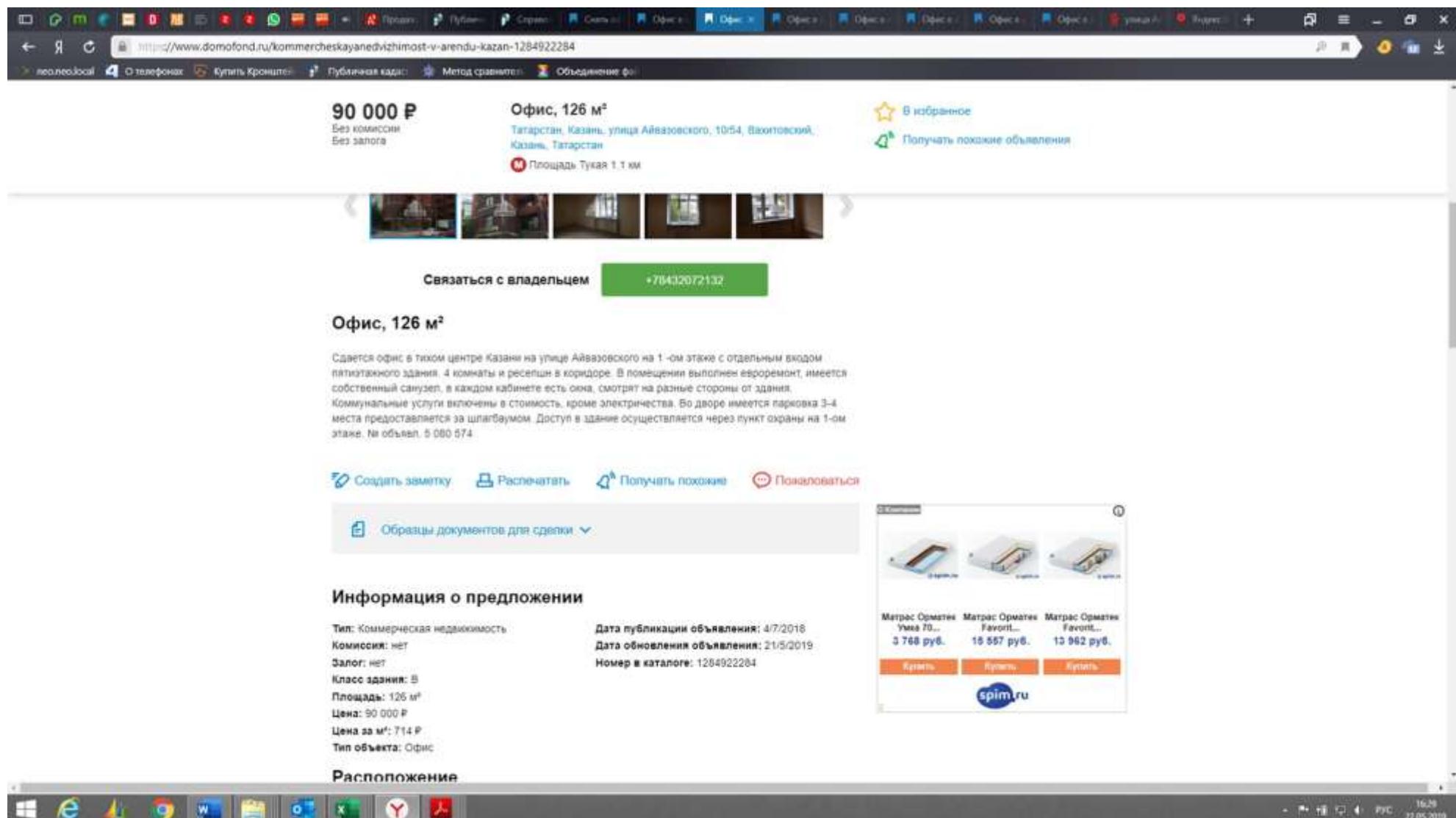
Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем +78432072132

Офис, 126 м<sup>2</sup>

16:29  
22.05.2019



90 000 ₽  
без комиссии  
без залога

Офис, 126 м<sup>2</sup>  
Татарстан, Казань, улица Айвазовского, 10б4, Вахитовский, Казань, Татарстан  
Площадь Тукая 1.1 км

В избранное  
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +78432072132

Офис, 126 м<sup>2</sup>  
Сдается офис в тихом центре Казани на улице Айвазовского на 1-ом этаже с отдельным входом пятиэтажного здания. 4 комнаты и ресепшн в коридоре. В помещении выполнен евроремонт, имеется собственный санузел, в каждом кабинете есть окна, смотрят на разные стороны от здания. Коммунальные услуги включены в стоимость, кроме электричества. Во дворе имеется парковка 3-4 места предоставляется за шлагбаумом. Доступ в здание осуществляется через пункт охраны на 1-ом этаже. № объявл. 5 080 574

Создать заметку Распечатать Получать похожие Показывать

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 4/7/2018
Комиссия: нет	Дата обновления объявления: 21/5/2019
Залог: нет	Номер в каталоге: 1284922284
Класс здания: B	
Площадь: 126 м <sup>2</sup>	
Цена: 90 000 ₽	
Цена за м <sup>2</sup> : 714 ₽	
Тип объекта: Офис	

Матрас Орматек Ума 70... 3 768 руб.

Матрас Орматек Favorit... 15 557 руб.

Матрас Орматек Favorit... 13 982 руб.

купить купить купить

спим.ru

Расположение

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-1284922284>

Я С https://www.domofond.ru/kommercheskayanevidzhimost-v-arendu-kazan-266604950 Метод сравнения Объединение фи

neo.local | Купить телефонов | Купить Кронштейн | Публичная кадастровая карта | Метод сравнения | Объединение фи

отпбанк

97 050 ₽  
Без комиссии  
Залог 97 050 ₽

Офис, 129.4 м<sup>2</sup>  
Республика Татарстан, Казань, улица Шуртыгина, 17,  
Советский, Казань, Татарстан  
Суходжная слобода 2.4 км

В избранное  
Получать похожие объявления

Диана  
Размещает объявления: 2 года 4 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 2  
Открыть другие объекты в аренду: 2  
Всего за 3 месяца: 4

+79870090777

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 orange f blue G red

1 из 2

Связаться с владельцем +79870090777

Твой друг из Скандинавии  
**ROCKWOOL**  
—Приезжай!  
В доме тепло и уютно

16:20  
22.05.2019

97 050 ₽  
Без комиссии  
Залог 97 050 ₽

Офис, 129.4 м<sup>2</sup>  
Республика Татарстан, Казань, улица Шуртыгина, 17,  
Советский, Казань, Татарстан  
Сукочная слобода 2.4 км

В избранное  
Получать похожие объявления

Связаться с владельцем +79870090777

Офис, 129.4 м<sup>2</sup>

Сдаем помещение на первом этаже 129.4 кв на проекте блок 1 (4 кабинета). Если нужно, можем сделать косметический ремонт. Коммуналка включена. Охрана 24 часа. Парковка. Полное обслуживание здания. Удобные подъездные пути, до центра города 5 минут. Ризлетеров не беспокоить.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: 97 050 ₽  
Класс здания: В  
Площадь: 129.4 м<sup>2</sup>  
Цена: 97 050 ₽  
Цена за м<sup>2</sup>: 750 ₽  
Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 2/3/2019  
Дата обновления объявления: 22/4/2019  
Номер в каталоге: 266604950

Расположение

Республика Татарстан, Казань, улица Шуртыгина, 17, Советский, Казань, Татарстан

Сукочная слобода 2.4 км  
Горки 3.1 км  
Кремлевская 4.5 км  
Аметьево 2.6 км  
Площадь Тухая 3.3 км  
Проспект Победы 4.7 км

Альфа Банк VISA  
100 дней без процентов

АО Альфа-Банк. Лиц. лицензия ЦБ РФ №Ф011206 от 16.01.2016

Источник: <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-266604950>

ПРИЛОЖЕНИЕ 6 к ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №ОАБ-СК-1399/19 от 25.06.2019 г.

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

**ФОТОГРАФИИ**

**Заказчик:**

АО "НПФ "Волга-Капитал"

**Исполнитель:**

АО "НЭО Центр

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**

Фото 1. 1 этаж, 3 помещение



Фото 2. 1 этаж, 3 помещение



Фото 3. Прилегающая территория



Фото 4. Прилегающая территория



Фото 5. Прилегающая территория



Фото 6. Прилегающая территория

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**



Фото 7. Прилегающая территория



Фото 8. 1 этаж, 28 помещение



Фото 9. 1 этаж, 5 помещение



Фото 10. 1 этаж, 18 помещение



Фото 11. 1 этаж, 18 помещение



Фото 12. Помещение, назначение нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж 1,2,1-подвал

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**

Foto 13. Помещение, назначение нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж 1,2,1-подвал



Foto 14. 1 этаж, 15 помещение



Foto 15. 1 этаж, 15 помещение



Foto 16. 1 этаж, 15 помещение



Foto 17. 1 этаж, 12 помещение



Foto 18. 1 этаж, 12 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**



Фото 19. 1 этаж, 12 помещение



Фото 20. 1 этаж, 3 помещение



Фото 21. 1 этаж, 8 помещение



Фото 22. 1 этаж, 8 помещение



Фото 23. 2 этаж, 16 помещение



Фото 24. 2 этаж, 16 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**

Фото 25. Прилегающая территория



Фото 26. Прилегающая территория



Фото 27. Прилегающая территория



Фото 28. Прилегающая территория



Фото 29. Прилегающая территория



Фото 30. Прилегающая территория

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**



Фото 31. Прилегающая территория



Фото 32. 1 этаж, 16 помещение



Фото 33. 1 этаж, 16 помещение



Фото 34. 1 этаж, 20 помещение



Фото 35. 1 этаж, 20 помещение



Фото 36. 2 этаж, 18 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**

Фото 37. 1 этаж, 9 помещение



Фото 38. 1 этаж, 9 помещение



Фото 39. 1 этаж, 9 помещение



Фото 40. 1 этаж, 12 помещение



Фото 41. 2 этаж, 12 помещение



Фото 42. 2 этаж, 12 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**



Фото 43. 1 этаж, 6 помещение



Фото 44. 1 этаж, 6 помещение



Фото 45. 1 этаж, 6 помещение



Фото 46. 1 этаж, 1 помещение



Фото 47. 1 этаж, 1 помещение



Фото 48. 1 этаж, 24 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**

Фото 49. 1 этаж, 24 помещение



Фото 50. 1 этаж, 24 помещение



Фото 51. 1 этаж, 23 помещение



Фото 52. 1 этаж, 23 помещение



Фото 53. 2 этаж, 1 помещение



Фото 54. 2 этаж, 1 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**



Фото 55. 2 этаж, 1 помещение



Фото 56. 2 этаж, 1 помещение



Фото 57. 2 этаж, 1 помещение



Фото 58. 2 этаж, 8 помещение



Фото 59. 2 этаж, 8 помещение



Фото 60. 2 этаж, 13 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**



Фото 61. 1 этаж, 27 помещение



Фото 62. 1 этаж, 27 помещение



Фото 63. 1 этаж, 27 помещение



Фото 64. 2 этаж, 9 помещение



Фото 65. 2 этаж, 9 помещение



Фото 66. 2 этаж, 9 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**



Фото 67. 2 этаж, 9 помещение



Фото 68. 2 этаж, 10 помещение

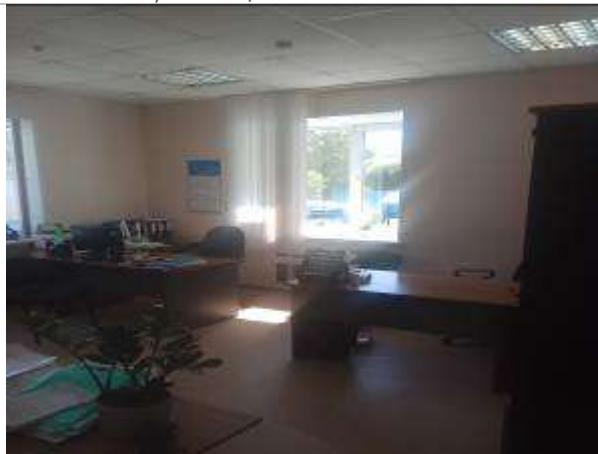


Фото 69. 2 этаж, 10 помещение



Фото 70. 2 этаж, 10 помещение



Фото 71. 2 этаж, 10 помещение



Фото 72. 2 этаж, 11 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**

Фото 73. 2 этаж, 11 помещение



Фото 74. 2 этаж, 11 помещение



Фото 75. 2 этаж, 2 помещение



Фото 76. 2 этаж, 7 помещение



Фото 77. 2 этаж, 5 помещение



Фото 78. 2 этаж, 5 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**



Фото 79. 2 этаж, 14 помещение



Фото 80. 2 этаж, 14 помещение



Фото 81. 1 этаж, 21 помещение



Фото 82. 1 этаж, 21 помещение



Фото 83. 1 этаж, 11 помещение



Фото 84. 1 этаж, 11 помещение

**Фотографии оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В**



Фото 85. 1 этаж, 11 помещение



Фото 86. 1 этаж, 11 помещение



Фото 87. 1 этаж, 25 помещение



Фото 88. 1 этаж, 25 помещение



Фото 89. Помещение, назначение нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж 1,2,1-подвал



Фото 90. Помещение, назначение нежилое, площадь 872,1 кв. м, этаж 1,2,1-подвал

Источник: результаты осмотра Исполнителя