ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА

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

ОТЧЕТ ОАБ-СК-0261/18 ОТ 11.04.2018 г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. НИКОЛАЯ ЕРШОВА, Д. 55В, ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Заказчик:

АО "НПФ "Волга-Капитал"

Исполнитель:

АО "НЭО Центр"

+7 (843) 526-55-06 | kazan@neoconsult.ru
420107, Казань, ул. Спартаковская, д. 6, Бизнес-центр «Сувар Плаза», этаж 7, офис 712 | www.neoconsult.ru

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

Уважаемая Наиля Рафхатовна!

В соответствии с договором на проведение оценки №ОАБ-СК-0261/18 от 04.04.2018 г. между АО "НПФ "Волга-Капитал" и АО "НЭО Центр" специалистами АО "НЭО Центр" оказаны услуги по определению рыночной стоимости объекта оценки (недвижимое имущество АО "НПФ "Волга-Капитал", расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта для финансовой отчетности. Предполагаемое использование результатов оценки – использование результатов оценки для целей финансовой отчетности.

Оценка проведена по состоянию на 10.04.2018 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;
- 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, рыночная стоимость Объекта оценки составляет:

3 081 840 (Три миллиона восемьдесят одна тысяча восемьсот сорок) руб. с учетом НДС

С уважением,

Директор филиала
АО "НЭО Центр" г. Казань **Корягина Альбина Рафиковна**

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. Задание на оценку 5
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности 6
1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике 7
1.4. Основные факты и выводы 9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
3.1. Местоположение объекта оценки 15
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 19
3.3. Описание процесса осмотра объекта оценки 22
3.4. Фотографии объекта оценки 22
3.5. Результаты анализа ликвидности имущества 26
3.6. Определение срока полезной службы объектов 27
3.7. Определение максимального физического износа для объектов, пригодных к эксплуатации 28
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ . 29
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 31
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе 31
5.2. Выводы из анализа рынка производственно-складской недвижимости Республики Татарстан по состоянию на I квартал 2018 г. 32
5.3. Выводы из анализа рынка земельных участков Республики Татарстан по состоянию на I квартал 2018 г. 33
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 34
6.1. Этапы проведения оценки 34
6.2. Понятия рыночной стоимости 34
6.3. Характеристика подходов к оценке 34
6.4. Обоснование выбора подходов и методов оценки 40
РАЗДЕЛ 7. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 42
7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 42
7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода 42
РАЗДЕЛ 8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА 64
8.1. Определение затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ® (МСЕ-1) 64
8.2. Применяемые методы определения величины накопленного износа зданий 67
8.3. Результаты определения рыночной стоимости зданий в рамках затратного подхода 68
РАЗДЕЛ 9. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОЙ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 71
9.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках выбранного метода 71
9.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода 71
9.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода 78
9.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов 78
9.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода 80
9.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации 80
9.7. Этап 6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 80
РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 82
10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов 82
10.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки 82
РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 85
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 86

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АНАЛИЗ РЫНКА
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ДАННЫЕ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в составе: 1. Склад, назначение: нежилое, площадь 104,1 кв. м, 1 этажный, инв. №5242; 2. Земельный участок, кадастровый №16:50:050139:0027, площадь 325 кв. м.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности на объект оценки. Собственник: АО "НПФ "Волга-Капитал". ОГРН: 1151600000980, дата присвоения: 02.04.2015 г. Адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55Е.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей финансовой отчетности
Ограничения (обременения) указанных прав	Не обременено
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей финансовой отчетности
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	10 апреля 2018 г.
Срок проведения оценки	10 апреля – 11 апреля 2018 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Исполнителем как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на итоговую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документов и информации, предоставленной для проведения оценки.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.
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.

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

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

Применяемые стандарты оценки	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
	Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО Ассоциация оценщиков "СПО"

1.3. Сведения об Оценщике, Исполнителе и Заказчике

Исполнитель	Акционерное общество "НЭО Центр" (ОГРН: 1137746344933, дата присвоения ОГРН: 16 апреля 2013 г.), ИНН 7706793139, КПП 770601001
Место нахождения Исполнителя	119017, г. Москва, Пыжевский пер., д. 5, стр. 1, офис 160
Почтовый адрес Исполнителя	123242, г. Москва, Новинский бульвар, д. 31
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 739-39-77, www.neoconsult.ru, e-mail: info@neoconsult.ru
Информация о членстве Исполнителя в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации "Сообщество оценочных компаний "СМАО" (Ассоциация "СМАО") (место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 32А). Свидетельство НП "СМАО" №1090, дата выдачи: 23.10.2007 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности Исполнителя	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" №08305/776/00019/6-01 от 03.07.2017 г. Срок действия полиса: с 22.07.2016 г. по 21.07.2018 г. Страховая сумма по всем страховым случаям – 5 000 000 (Пять миллионов) руб.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" №08305/776/00023/7 страхования гражданской ответственности при оказании услуг по оценочной деятельности. Срок действия: с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма по всем страховым случаям — 1 000 000 000 (Один миллиард) руб.
Оценщик	Кузьмин Сергей Александрович
Контактная информация Оценщика	+7 (843) 526-55-06, моб.: +7 (927) 417-60-00. 420107, г. Казань, ул. Спартаковская, 6, офис 712 e-mail: s.kuzmin@neoconsult.ru
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (СРО Ассоциации оценщиков "СПО"), место нахождения: 190000 г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233; включен в реестр оценщиков 20 ноября 2009 г., регистрационный №0142 (свидетельство СРО Ассоциации оценщиков "СПО")
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис ОАО "АльфаСтрахование" №08305/776/00008/7 от 05.05.2017 г. Срок действия полиса: с 05.05.2017 г. по 04.05.2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №819481 от "26" февраля 2007 г. Российской экономической академии (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)). Свидетельство о повышении квалификации: Повышение квалификации в Государственной академии промышленного менеджмента по программе "Оценочная деятельность" с 01.04.2010 г. по 15.04.2010 г. Свидетельство о повышении квалификации:

	Повышение квалификации в Московском государственном университете технологий и управления имени К. Г. Разумовского по программе "Оценочная деятельность" с 07.11.2013 г. по 26.11.2013 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	19 лет
Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком	Трудовой договор между Кузьминым С. А. и ООО "НЭО Центр" №33/07 от 03.10.2007 г.
Информация о независимости Оценщика и Исполнителя	Оценщик и юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями 16 Федерального закона № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ"
Сведения о сдаче Оценщиком квалификационного экзамена	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" №001480-1 от 20.12.2017 г. Срок действия 20.12.2017 г. - 20.12.2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" №001481-2 от 20.12.2017 г. Срок действия 20.12.2017 г. - 20.12.2020 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" №001482-3 от 20.12.2017 г. Срок действия 20.12.2017 г. - 20.12.2020 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	Кузьмин Сергей Александрович, квалификация – руководитель проектов по оценке активов, участвовал в подготовке расчетных таблиц и составлении Отчета; Александров Павел Владимирович, квалификация – аналитик, участвовал в подготовке расчетных таблиц и составлении Отчета.
Заказчик	АО "НПФ Волга-Капитал" (ОГРН: 1151600000980, дата присвоения: 02.04.2015 г.), ИНН 1660240681, КПП 166001001
Реквизиты Заказчика	Юридический адрес: 420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55Е
Основание для оказания услуг Исполнителем	Договор на проведение оценки №ОАБ-СК-0261/18 от 04.04.2018 г. между АО "НПФ Волга-Капитал" и АО "НЭО Центр"
Местонахождение оценщика	420107 г. Казань, ул. Спартаковская, д. 6, оф. 712

1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в составе: 1. Склад, назначение: нежилое, площадь 104,1 кв. м, 1 этажный, инв. №5242; 2. Земельный участок, кадастровый №16:50:050139:0027, площадь 325 кв. м.
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на 10.04.2018 г.	–
Результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (с учетом НДС (18%))	**4 391 954 (Четыре миллиона триста девяносто одна тысяча девятьсот пятьдесят четыре) руб.**
Результат оценки объекта оценки в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС (18%))	**2 973 968 (Два миллиона девятьсот семьдесят три тысячи девятьсот шестьдесят восемь) руб.**
Результат оценки части объекта оценки в рамках доходного подхода (с учетом НДС (18%))	**3 189 713 (Три миллиона сто восемьдесят девять тысяч семьсот тринадцать) руб.**
Рыночная стоимость объекта оценки (с учетом НДС (18%))	**3 081 840 (Три миллиона восемьдесят одна тысяча восемьсот сорок) руб.**
Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС (18%))	**2 938 419 (Два миллиона девятьсот тридцать восемь тысяч четыреста девятнадцать) руб.**

Директор филиала
АО "НЭО Центр" г. Казань — **Корягина А. Р.**

Оценщик,
Руководитель проектов
Практика "Оценка" — **Кузьмин С. А.**

Таблица 1.1. Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки пообъектно

№ п/п	Наименование в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)
1	Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	104,1	2 250 321	832 335	1 048 080	796 786	940 207
2	Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	325,00	2 141 633	2 141 633	2 141 633	2 141 633	2 141 633
	Итого:			**4 391 954**	**2 973 968**	**3 189 713**	**2 938 419**	**3 081 840**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

1. В расчетах использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки 10.04.2018 г.: долл. США — 58,5714 руб./долл. США.
2. Согласно Федеральному закону от 20.08.2004 г. №109-ФЗ "О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС. Гл. 21 НК РФ рассматривает аренду как услуги по предоставлению имущества в пользование. Если земельные участки находятся в частной собственности организации или предпринимателя, не применяющего спецрежимы, услуги по предоставлению земли в аренду (арендная плата) облагаются НДС.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. Исполнитель определяет рыночную стоимость объекта оценки исходя из допущения, что объект оценки свободен от любых обременений и ограничений.
11. В рыночную стоимость объекта оценки включена стоимость внешних и внутренних коммуникаций, инженерных сетей, сооружений, оборудования, обеспечивающих его функционирование.
12. Исполнитель в рамках настоящего Отчета производит определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка как условно свободного от строений и коммуникаций.
13. Арендопригодная площадь объекта оценки принималась в соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, и технической документацией.
14. При проведении оценки в случае наличия разночтений между данными, указанными в выписках из ЕГРП, свидетельствах о государственной регистрации права на недвижимое имущество и данными технического (инвентаризации) либо кадастрового учета, Исполнитель руководствовался сведениями, содержащимися в документе, имеющем дату выдачи, наиболее близкую к дате оценки.
15. 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.
16. 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.
17. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно договору на проведение оценки №ОАБ-СК-0261/18 от 04.04.2018 г., заключенному между АО "НЭО Центр" и АО "НПФ "Волга-Капитал", объектом оценки является недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.

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

Таблица 3.1. Перечень оцениваемого имущества

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

Источник: данные Заказчика

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

Таблица 3.2. Общие сведения об оцениваемом недвижимом имуществе

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

Источник: данные правоудостоверяющих документов

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

[1] https://rosreestr.ru/

Таблица 3.3. Общие сведения об оцениваемом объекте

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

Источник: данные правоудостоверяющих документов

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

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

Источник: данные Заказчика и открытых источников информации

3.1. Местоположение объекта оценки

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

Краткая характеристика Республики Татарстан

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

Татарстан расположен в центре России на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 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 3 894 284 чел. (по состоянию на 01.01.2018 г.). Плотность населения по состоянию на 01.01.2018 г. составляет 57,40 чел./кв. км. Городское население – 76,79%.

Рисунок 3.1. Карта республики Татарстан

Источник: 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

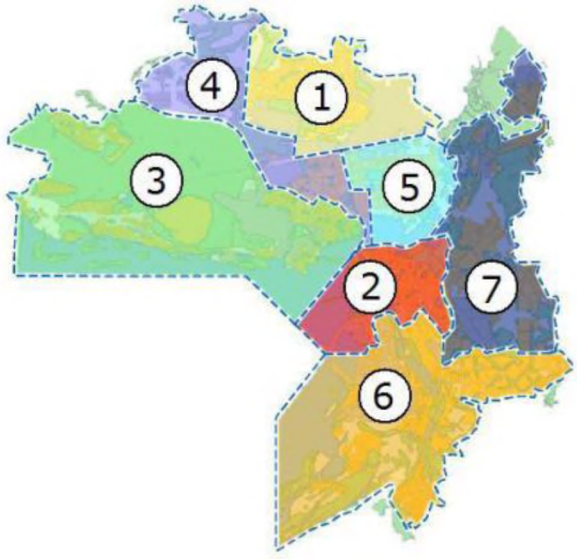
Источник: http://upload.wikimedia.org/

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 населённый район города. Занимает северо-восточную часть г. Казани.
6	Приволжский	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположено множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1
7	Советский	7 687	Занимает юго-восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов "Танкодром" и "Азино", посёлка Дербышки и жилых комплексов, включённых в городскую черту Казани

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

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

Рисунок 3.4. Местоположение Советского района на карте г. Казани

Источник: https://yandex.ru/

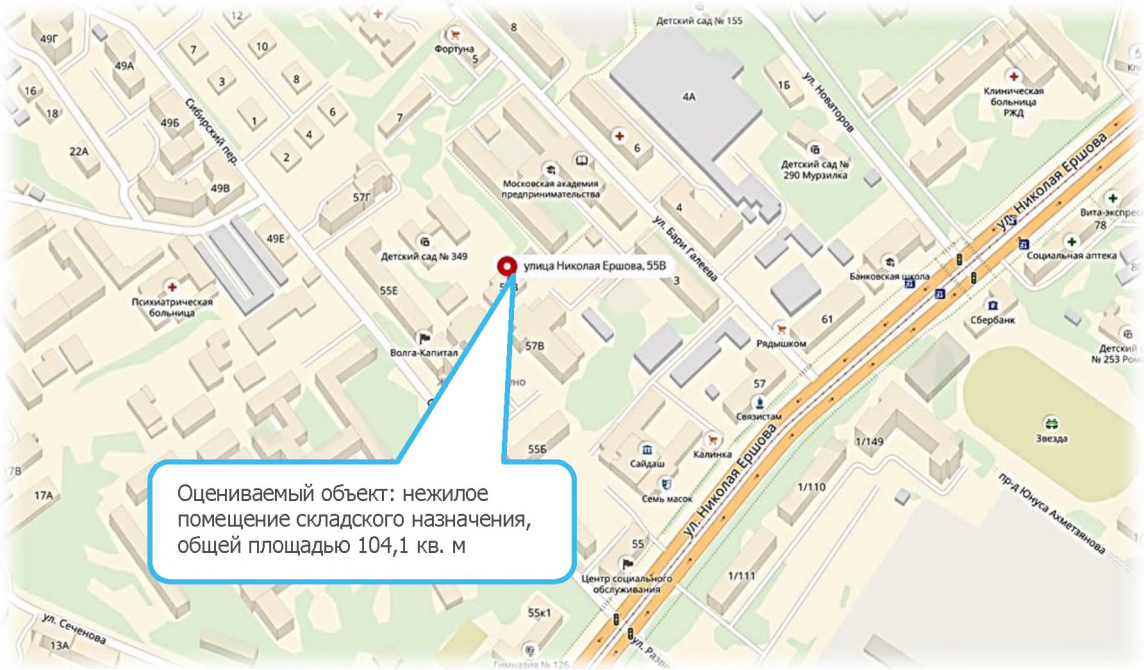
Характеристики местоположения объекта оценка приведены в таблице далее (Таблица 3.6). Местоположение объекта оценки на карте представлено на рисунках далее (Рисунок 3.5– Рисунок 3.6).

Таблица 3.6. Характеристики местоположения объекта оценки

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

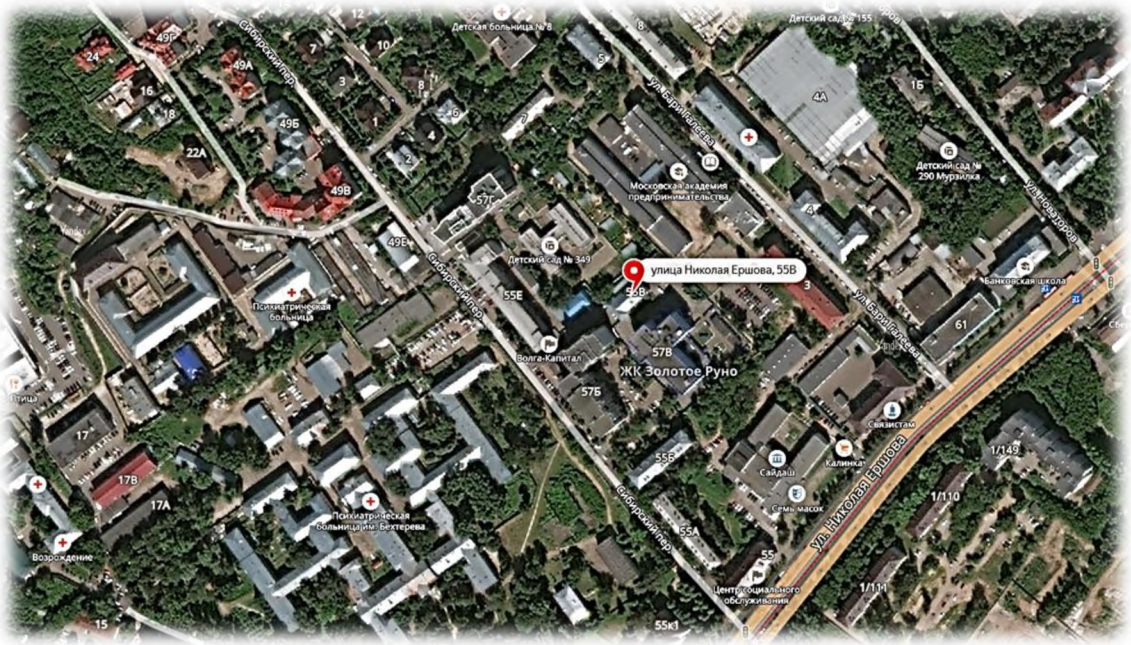
Источник: данные Заказчика и исследование АО "НЭО Центр"

Рисунок 3.5. Местоположение оцениваемого объекта на карте



Источник: https://yandex.ru/maps/

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



Источник: http://maps.yandex.ru

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

Сведения о физических свойствах объекта оценки

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

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

Таблица 3.7. Описание физических свойств объекта оценки (начало)

Наименование недвижимости в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Кадастровый номер / Условный номер	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Площадь пятна застройки, кв. м	Площадь по Техпаспорту БТИ/Кадастровому паспорту, кв. м.	Литера	Высота, м	Объем, куб. м	Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	Этаж
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	16:50:050139:351 / 16:50:07:90658:001	1994	104,10	189,90	104,10	Б	3,6	703,00	104,10	1

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

Таблица 3.7. Описание физических свойств объекта оценки (окончание)

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

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

3.3. Описание процесса осмотра объекта оценки

Исполнитель произвел визуальный осмотр объекта оценки. Осмотр проводился 10 апреля 2018 г. Представленное к осмотру имущество на дату осмотра находилось по следующему адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.

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

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

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

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

3.4. Фотографии объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: фотографии Исполнителя

3.5. Результаты анализа ликвидности имущества

В соответствии с Методическими рекомендациями Ассоциации российских банков[2] ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации[3] 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 производственно-складского назначения, расположенных в Республике Татарстан, составляет порядка 9-18 мес.

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

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

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

3.6. Определение срока полезной службы объектов

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

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

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

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

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 3.9. Сроки полезной службы для выделенных подклассов оцениваемого имущества

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

[4] МСО 2007, Глоссарий терминов, стр. 382.

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:

$$\textbf{ОСПИ} = \textbf{СПИ} - \textbf{Х}_{\textbf{В}},$$

где:

ОСПИ – оставшийся срок полезного использования оцениваемого имущества;

СПИ – срок использования, определенный для объекта имущества;

$\textbf{Х}_{\textbf{В}}$ – хронологический возраст объекта имущества.

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

Таблица 4.1. Результаты анализа земельного участка как условно свободного

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

Критерий анализа	Анализ
Вывод	**Наиболее эффективным использованием земельного участка, на котором размещен оцениваемый объект, является размещение на нем объектов производственно-складского назначения**

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

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

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

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

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Подробный анализ рынка представлен в Приложении 2 к Отчету.

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

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе[5]

- По данным Росстата, за 2017 г. реальный ВВП России увеличился на 1,5% по сравнению с 2016 г. и составил 87 247,6 млрд руб.
- По итогам 2017 г. рост индекса промышленного производства составил +1% к 2016 г. Темп роста добывающих отраслей в 2017 г. снизился до 2,0% (2,7% в 2016 г.). Замедление роста добычи полезных ископаемых было обусловлено выполнением Россией условий сделки ОПЕК+, в целом влияние которой на состояние платежного баланса России оценивается как позитивное. Поддержку выпуску добывающей промышленности оказало увеличение добычи газа из-за аномально холодной погоды весной и в начале лета. Обрабатывающая промышленность в 2017 г. показала рост на 0,2 % по сравнению с 0,5% годом ранее. Как и в 2016 г., драйверами ее роста стали химическая и пищевая отрасли промышленности, в то время как наибольший отрицательный вклад внесла металлургия. При этом недоисполнение (на 6,7% по сравнению с уточненной росписью) расходов федерального бюджета на национальную оборону привело к замедлению роста в отдельных отраслях машиностроения.
- В структуре промышленного производства в I–III кв. 2017 г. несмотря на рост объемов производства нефтепродуктов (+0,8%) наблюдается незначительное снижение доли выпуска товаров топливно-энергетического комплекса по отношению к аналогичному периоду 2016 г. с 42,84% до 42,50% (-0,34 п. п.). В секторах инвестиционного и промежуточного спроса наблюдалась разнонаправленная динамика. Так, сокращение доли выпуска товаров промежуточного спроса — 29,27% (-0,31 п. п.), преимущественно из-за сокращения металлургического производства (-0,27 п. п.), удалось компенсировать за счет роста сектора инвестиционного спроса — 14,11% (+1,01 п. п.), преимущественно за счет роста отраслей машиностроения (+1,07 п. п.). Незначительное снижение доли выпуска продукции продемонстрировали сектор конечного спроса — 12,47% (-0,2 п. п.).
- По данным Росстата, в 2017 г. потребительские цены в России увеличились на 2,5% (по отношению к декабрю 2016 г.). При этом в августе и сентябре наблюдалась дефляция — 0,5% и 0,2% соответственно.
- По данным ФТС, за I–III кв. 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 418,3 млрд долл. США и по сравнению с I–III кв. 2016 г. увеличился на 25,3%. Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 91,6 млрд долл. США, что на 19,0 млрд долл. США больше, чем в I–III кв. 2016 г. Экспорт России в I–III кв. 2017 г составил 255,0 млрд долл. США и по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. увеличился на 25,4%, импорт России увеличился на 25,0% и составил 163,3 млрд долл. США.
- По состоянию на 30.12.2017 г. официальный курс доллара США к рублю снизился на 3,8% по сравнению с началом 2017 г. — до 57,6 руб. за доллар, курс евро к рублю, напротив,

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

увеличился на 9,1%, до 68,87 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины увеличилась на 0,96%, до 62,68 руб.

- Средний курс доллара и евро к рублю за 2017 г. составил 58,3 руб. за долл. США и 66,03 руб. за евро соответственно.
- Согласно данным Министерства финансов РФ, средняя цена на нефть российской экспортной марки Urals 2017 г. достигла 53,03 долл. США за баррель, что на 26,6% превышает уровень средней цены за аналогичный период 2016 г., составившей 41,9 долл. США за баррель.
- В 2015–2017 гг. с учетом смещения баланса рисков в сторону охлаждения экономики Совет директоров Банка России принимал 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 8,5% годовых; с 30.10.2017 г. — до 8,25% годовых, с 15.12.2017 г. — до 7,75% годовых.
- В декабре 2015 г. Совет директоров Банка России принял решение приравнять с 01.01.2016 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. Выводы из анализа рынка производственно-складской недвижимости Республики Татарстан по состоянию на I квартал 2018 г.

- Сегмент производственно-складской недвижимости Республики Татарстан по итогам I квартала 2018 г. не показал развития. Он продемонстрировал стабильность показателей, что в условиях кризиса является хорошим результатом. При этом рынок складской недвижимости г. Казани обладает высоким потенциалом развития, что позволяет в средней и долгосрочной перспективе высоко оценивать его инвестиционный потенциал.
- На сегодняшний день уровень предложения на рынке складской недвижимости г. Казани несколько превышает текущий спрос, что отражается в относительно высокой доле свободных помещений — 10–15%.
- По итогам I квартала 2018 г. в сегменте производственно-складской недвижимости среди потенциальных покупателей пользовались помещения от 500 кв. м. Среди арендаторов спросом пользовались отапливаемые производственные помещения площадью 200–1 000 кв. м.
- Основную долю объема предложения занимают объекты производственно-складского назначения. К продаже в основном предлагаются мощности бывших предприятий, построенных еще в СССР. Распределение в этом сегменте рынка между городскими и сельскими населенными пунктами примерно одинаково с незначительным преобладанием объектов в городских округах.
- Высококачественных индустриальных площадей в городе значительно меньше – около 600 тыс. кв. м, и сосредоточены они преимущественно в двух местах – в комплексах "Биек Тау" (трасса М-7) и Q-парк (Лаишевский район, недалеко от Международного аэропорта "Казань"). Имеются складские помещения класса А и на въездах в город с трассы М-7 (Горьковское шоссе, Мамадышский тракт).
- Предложения по продаже и аренде производственно-складской недвижимости имеются во всех районах города, наиболее большие площадки сосредоточены в промзонах (улицы Техническая, Тэцевская, Набережная, Портовая, районы – Борисково, Левченко, Тасма.) и вблизи казанской кольцевой дороги (БКК). Новые крупные площадки сегодня строятся в направлении Зеленодольска, где появиться крупный логистический центр и казанского аэропорта, где планируется строительство комплекса "Смарт-Сити".
- Диапазон цен на объекты производственно-складской недвижимости в г. Казани по итогам I квартала 2018 г. составляет 5 000-40 000 руб./кв. м. Средняя стоимость продажи составляет 20 000 руб./кв. м.

- Диапазон арендных ставок на объекты производственно-складской недвижимости по итогам I квартала 2018 г. составляет 100-450 руб./кв. м. Средняя арендная ставка по городу составляет 300 руб./кв. м/мес.

5.3. Выводы из анализа рынка земельных участков Республики Татарстан по состоянию на I квартал 2018 г.

- 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.
- Ценовой коридор на земельные участки под строительство многоквартирных жилых домов в г. Казани составляет 550-1 500 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 производственного назначения составляет 70—1 000 тыс. руб./сот. На выезде из города можно приобрести участки по цене 50-100 тыс. руб./сот.
- По земельным участкам промышленного назначения в пригородной части вблизи объездной автомагистрали М7 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.
- 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.
- 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 I квартале 2018 г. колеблются от 700 до 1 500 руб. за 1 кв. м. Основными ценообразующими факторами являются – местоположение (близость автомагистралей), назначение, наличие коммуникаций.

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 рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости[6] 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.

Общие понятия и определения оценки представлены в Федеральном стандарте оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), а также в Приложении 3 к данному Отчету.

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[7]. Также в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов[8].

6.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний[9]. Преимущественно применяется в тех случаях, когда существует

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

[7] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 24.
[8] Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3), п. 8, пп. К.
[9] Там же, п. 18.

достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки[10].

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[11].

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей (например, жилых и нежилых помещений);

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования — например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и других объектов недвижимости, в отношении которых отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях;

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности[12]:

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

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

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

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

[10] Там же, п. 19.
[11] Там же, п. 20.
[12] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 24.

- 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 (воспроизводство или замещение) улучшений в рамках затратного подхода используют следующие методы:

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

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

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки[13].

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[14].

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);

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

[14] "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).

- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

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

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

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется т. н. нормативный метод[15] определения стоимости земли.

6.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[16]. 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[17].

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.[18]

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы[19]:

- 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;

[15] Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.
[16] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 12.
[17] Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.
[18] Там же, п. 14.
[19] Оценка недвижимости / под ред. М. А. Федотовой. М: Финансы и статистика, 2008. С. 171–181.

- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы).

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в т. ч. свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- 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[20]. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые способен приносить объект оценки, а также связанные с объектом оценки расходы[21].

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода[22].

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения[23]:

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

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

[21] Там же, п. 16.
[22] Там же, п. 17.
[23] Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО №7), п. 23.

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

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

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

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

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

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

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

Определение 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[24].

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

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

Затратный подход применяется, т. к. на объекты недвижимого имущества Заказчиком была предоставлена техническая информация, содержащая данные о технических параметрах зданий и

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

сооружений (в т. ч. количество строительных единиц объекта). Наличие данной информация позволяет произвести расчет стоимости зданий и сооружений по справочникам "Ко-Инвест".

Сравнительный подход применяется, т. к. при проведении оценки Исполнителю доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов[25], 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[26], что подтверждается ссылками на источники информации.

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

Метод	Обоснование применения метода
Затратный подход	
Метод сравнительной единицы	В настоящее время имеются достоверные данные об укрупненной стоимости строительства зданий и сооружений — серия справочников "Ко-Инвест". В методологической литературе по оценочной деятельности приведены и описаны методы расчета устареваний недвижимого имущества. На объекты недвижимого имущества Заказчиком была предоставлена техническая информация, содержащая данные о технических параметрах зданий и сооружений (в т. ч. количество строительных единиц объекта). Наличие данной информация позволяет произвести расчет стоимости зданий и сооружений по справочникам "Ко-Инвест". Преимущество метода заключается в следующем: – возможность учесть при определении стоимости объектов недвижимости региональную специфику, влияющую на стоимость строительства зданий; – данный метод применим для новых, недавно построенных объектов, а также для специализированных объектов, которые редко, если вообще когда-либо, продаются на рынке иначе, чем посредством продажи бизнеса или организации, частью которого они являются, в силу своей уникальности, обусловленной специализированным характером и конструкцией, их конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами
Сравнительный подход	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Применение данного метода связано с тем, что он основывается на рыночной информации и отличается достоверностью получаемых результатов, т. к. подтверждается ссылками на источники рыночной информации
Доходный подход	
Метод капитализации	Метод используется, т. к. объект может приносить доход от сдачи его в аренду. Поток доходов от оцениваемой недвижимости стабильный и положительный в течение длительного периода, и потоки доходов будут возрастать устойчивыми темпами в соответствии с тенденциями рынка

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

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

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

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

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

Алгоритм реализации метода сравнения продаж приведен ниже.

Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов:

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

Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения:

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

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

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

7.2. Определение стоимости недвижимого имущества в рамках выбранного метода

7.2.1. Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов

На основании анализа соответствующих сегментов рынка Республики Татарстан (г. Казань), к которому принадлежат оцениваемые объекты, на апрель 2018 г. были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемыми объектами (Таблица 7.2–Таблица 7.3). В качестве сопоставимых объектов недвижимости признаются:

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

7.2.2. Этап 2. Определение единиц и элементов сравнения

В результате анализа рынка Исполнитель выбрал единицу сравнения:

- для оцениваемых объектов производственно-складского назначения — 1 кв. м общей площади;

- для оцениваемого земельного участка — 1 сот. общей площади земельного участка, т. к. это стандартные меры площади, принятые в РФ и на рынке недвижимости.

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

Таблица 7.1. Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения
Для земельных участков:
• категория земельного участка;
• состав передаваемых прав на земельный участок;
• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
• условия продажи (предложения);
• различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
• период между датами сделок (предложений) и оценки;
• характеристики месторасположения земельного участка;
• наличие ж/д ветки;
• разрешенный вид использования земельного участка;
• линия расположения объекта недвижимости;
• общая площадь земельного участка;
• рельеф;
• транспортная доступность;
• наличие (отсутствие) коммуникаций
Для объектов производственно-складского назначения:
• состав передаваемых прав на объект недвижимости;
• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
• условия продажи (предложения);
• различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
• период между датами сделок (предложений) и оценки;
• характеристики месторасположения объекта недвижимости;
• недостающая (избыточная) площадь земельного участка;
• наличие (отсутствие) ж/д ветки;
• линия расположения объекта недвижимости;
• общая площадь объекта недвижимости;
• распределение помещений в соответствии с функциональным назначением;
• наличие грузоподъемных механизмов;
• состояние/уровень отделки

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

Таблица 7.2. Данные об объектах сравнения (аналогах) для расчета рыночной стоимости земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения, в рамках сравнительного подхода[27]

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Краткое описание земельного участка	Земельный участок правильной многоугольной формы, предназначенный для эксплуатации зданий производственно-складского назначения	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов. Стоимость предложения составляет 17 000 000 руб., НДС не облагается	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов. Стоимость предложения составляет 35 000 000 руб., НДС не облагается	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов. Стоимость предложения составляет 83 000 000 руб., НДС не облагается	Земельный участок многоугольной формы, рельеф участка ровный, хорошая транспортная доступность. Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов. Стоимость предложения составляет 3 300 000 руб., НДС не облагается
3	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
7	Характеристики месторасположения земельного участка	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 118	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Родины
		Советский район	Вахитовский район	Советский район	Советский район	Советский район
		Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Окраины городов, промзоны
8	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

[27] Ценообразующие параметры объектов-аналогов, приведенные в таблице, могут отличаться от информации, приведенной в объявлениях о продаже. Информация была уточнена в ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов.

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
9	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
10	Разрешенный вид использования земельного участка	Земли производственно-складского назначения (Строительство складского корпуса)	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов
11	Линия расположения объекта недвижимости	2-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	2-ая линия
12	Площадь земельного участка, сот.	3,25	17,20	40,00	83,00	4,50
13	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
14	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
15	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
16	Цена предложения, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	–	17 000 000	35 000 000	83 000 000	3 300 000
17	Цена предложения, руб./сот. (право собственности НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС)	–	988 372	875 000	1 000 000	733 333
18	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Домофонд" www.domofond.ru, тел. +7 (843) 207-13-92, АН "Супермаркет Недвижимости"	Информационный портал "Домофонд" www.domofond.ru, тел. +7 (903) 305-01-32, Айрат	Информационный портал "Домофонд" www.domofond.ru, тел. +7 (843) 207-13-92, АН "Супермаркет Недвижимости"	Информационный портал "Домофонд" www.domofond.ru, тел. +7 (917) 220-28-61, Альбина
19	Ссылка на источник информации	-	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185173687	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-236188257	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185172135	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-195618384

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Здание материально-технического снабжения (склад)	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Производственно-складское здание общей площадью 104,1 кв. м	Здание производственно-складского назначения общей площадью 386 кв. м. Стоимость предложения составляет 6 124 200 руб. с учетом НДС	Здание производственно-складского назначения общей площадью 195 кв. м. Стоимость предложения составляет 3 160 000 руб. с учетом НДС	Здание производственно-складского назначения общей площадью 1090 кв. м. Стоимость предложения составляет 12 637 000 руб. с учетом НДС	Здание производственно-складского назначения общей площадью 4028 кв. м. Стоимость предложения составляет 54 000 000 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	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
7	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Гвардейская, д. 54	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Тульская, 43	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Ютазинская, 18А	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100
		Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
8	Общая площадь земельного участка, необходимого для нормального функционирования, сот.	3,25	5,32	2,29	10,70	93,33
9	Линия расположения объекта недвижимости	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия
10	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
11	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
12	Категория земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
13	Разрешенный вид использования земельного участка, относящегося к объекту недвижимости	Земли производственно-складского назначения (Строительство складского корпуса)	Для размещения и эксплуатации промышленных объектов	Для размещения и эксплуатации промышленных объектов	Для размещения и эксплуатации промышленных объектов	Для размещения и эксплуатации промышленных объектов
14	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	386,00	195,00	1 090,00	4 028,00
15	Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	104,10	386,00	195,00	1 090,00	3 900,00
16	Доля отапливаемых производственно-складских помещений, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	96,8%
17	Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Доля неотапливаемых производственно-складских помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Площадь административных помещений, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00	128,00
20	Доля административных помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%
21	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
22	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
23	Наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
24	Состояние/уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
25	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	–	6 124 200	3 160 000	12 637 000	54 000 000
26	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	–	15 866	16 205	11 594	13 406
27	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Cian", www.cian.ru, +7 (843) 208-65-68, АН "Империя"	Информационный портал "Kazan-me", www.kazan-me.ru, +7 (927) 030-33-00	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (800) 333-63-31, ПАО "Бинбанк"	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (843) 212-20-12, АН "Недвижимость и закон"

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
28	Ссылка на источник информации	–	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/174258554/	http://kazan-me.ru/kazan/prodam-skladskoje-pomeshhenije-195-00-msup2-1004274.phtml	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-233177441	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-210473168

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

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

Элементы сравнения
Для земельных участков:
• категория земельного участка; • состав передаваемых прав на земельный участок; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • наличие ж/д ветки; • разрешенный вид использования земельного участка; • общая площадь земельного участка; • рельеф; • транспортная доступность; • наличие (отсутствие) коммуникаций.
Для объектов производственно-складского назначения:
• состав передаваемых прав на объект недвижимости; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; • условия продажи (предложения); • период между датами сделок (предложений) и оценки; • наличие (отсутствие) ж/д ветки; • линия расположения объекта недвижимости; • наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов;

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер табл., в которой отражено применение данной корректировки
Для земельных участков:		
• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	Применение данных корректировок отражено в таблице далее (Таблица 7.13)

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер табл., в которой отражено применение данной корректировки
• характеристики месторасположения земельного участка; • линия расположения земельного участка;	• корректировка на месторасположение земельного участка; • корректировка на линию расположения земельного участка;	
Для объектов производственно-складского назначения:		
• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • характеристики месторасположения объекта недвижимости; • недостающая (избыточная) площадь земельного участка; • общая площадь объекта недвижимости; • распределение помещений в соответствии с функциональным назначением; • состояние/уровень отделки	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг); • корректировка на месторасположение объекта недвижимости; • корректировка на недостающую (избыточную) площадь земельного участка; • корректировка на общую площадь объекта недвижимости; • корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением; • корректировка на состояние/уровень отделки	Применение данных корректировок отражено в таблице далее (Таблица 7.14)

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Описание корректировок, используемых при определении рыночной стоимости земельных участков

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2017. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А. и принимается равной среднему значению величин скидки на торг коллективного мнения оценщиков и коллективного мнения сотрудников банков для земельных участков под индустриальную застройку и составляет -12,4%.

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

Объекты	Скидка на торг (среднее значение), %	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Активный рынок (коллективное мнение оценщиков):					
Земельные участки под индустриальную застройку	-11,5%	-10,8%	-12,3%	-7,4%	-15,6%
Активный рынок (коллективное мнение сотрудников банков):					
Земельные участки под индустриальную застройку	-13,3%	-12,7%	-14,0%	-8,4%	-18,3%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А.

Корректировка на месторасположение земельного участка

Корректировка на месторасположение земельного участка вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2017. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А. Величина корректировки на месторасположение земельного участка представлена в таблице далее (Таблица 7.7).

Таблица 7.7. Расчет корректировки на месторасположение земельного участка

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку					
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,86	0,79	0,91
Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,77	0,8	0,71	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,78	0,69	0,82
Окраины городов, промзоны	0,74	0,72	0,76	0,67	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,8	0,78	0,82	0,73	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017. Лейфер Л.А.

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-2017. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А. Величина корректировки на линию расположения земельного участка под размещение объектов производственно-складского назначения представлены в таблицах далее (Таблица 7.8).

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31	1,17	1,41

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А., стр. 140, 141

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2017. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А. и принимается равной среднему значению корректировки для универсальных производственно-складских объектов -12,4%.

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

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Цена предложений объектов					
Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%	7,5%	17,2%
Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	7,3%	15,9%	7,3%	15,9%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,6%	8,0%	17,2%	8,0%	17,2%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	10,9%	22,4%	10,9%	22,4%

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	7,4%	16,2%	7,4%	16,2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 260, 261.

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Корректировка на месторасположение вводилась на основании Справочника оценщика недвижимости-2017. "Земельные участки". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А. Величина корректировки на месторасположение представлена в таблице ранее (Таблица 7.7).

Корректировка на недостающую (избыточную) площадь земельного участка

Данная корректировка применяется, когда соотношение земельного участка и общей площади объектов-аналогов отличаются от такого же соотношения оцениваемого объекта недвижимости.

Суть корректировки заключается в учете разницы площади, и, соответственно, стоимости земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости, и площадей и, соответственно, стоимостей земельных участков, относящихся к объектам-аналогам.

Алгоритм определения корректировки

1. Уточняются общая площадь зданий и площади земельных участков оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов. Общие площади зданий и площади земельных участков объектов-аналогов определяются по данным источников, на основе которых выявлены объекты-аналоги. Общая площадь объекта оценки была определена на основании данных Заказчика.
2. Для каждого объекта-аналога рассчитывается предполагаемая площадь земельного участка. Предполагаемая площадь – площадь земельного участка единого объекта - аналога, которая в соотношении с общей площадью единого объекта-аналога, дает коэффициент соотношения, равный коэффициенту соотношения аналогичных параметров оцениваемого объекта недвижимости. Определение предполагаемой площади земельного участка производится по формуле:

$$S_{з.у.ан} = S_{зд.ан} \times C_{об.},$$

где:

$S_{з.у.ан}$ – предполагаемая площадь земельного участка объекта-аналога, кв. м;

$S_{зд.ан}$ – общая площадь объекта-аналога, кв. м;

$C_{об.}$ – соотношение площади земельного участка и общей площади оцениваемого объекта недвижимости.

3. Располагая вышеуказанными данными, определяется излишняя/необходимая площадь земельного участка объектов-аналогов путем вычитания предполагаемой площади земельного участка объекта-аналога из площади земельного участка объекта-аналога, заявленной в предложении единого объекта.
4. Далее определяется скорректированная стоимость единого объекта-аналога. Рыночная стоимость единого объекта с учетом корректировки на соотношение площади здания и земельного участка рассчитывается по формуле:

$$РС = РС_{об.ан.} - (S_{з.у.ан.факт} - S_{з.у.ан}) \times РС_{з.у.},$$

где

РС – скорректированная рыночная стоимость единого объекта-аналога, руб.;

$РС_{об.ан.}$ – рыночная стоимость единого объекта-аналога, руб.;

$S_{з.у.ан.факт}$ - фактическая площадь земельного участка объекта-аналога, кв. м;

$S_{з.у.ан}$ – возможная площадь земельного участка объекта-аналога, кв. м;

$РС_{з.у.}$ – рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м.

Корректировка на общую площадь для объектов производственно-складского 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 по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Величина данной корректировки была определена Исполнителем на основании исследования рынка производственно-складской недвижимости, расположенной в г. Москве и Московской области. На основании произведенного анализа и мониторинга рынка, выявлено, что зависимость удельной стоимости производственно-складских зданий от общей площади объекта одинакова для большинства регионов и крупных городов, величина данной корректировки, рассчитанная на основе данных рынка недвижимости Московского региона, применима и для других городов. Таким образом, Исполнитель счел целесообразным применить расчетные значения корректировки на размер общей площади, рассчитанные в городе Москве и Московской области, для объектов производственно-складской недвижимости, расположенных в г. Казани, так как рынок аналогичной недвижимости Московского региона более развит и насыщен, что позволяет рассчитать данную корректировку с высокой степенью точности.

В первую очередь было рассчитано соотношение цен продаж на объекты недвижимого имущества с большей и на объекты с меньшей площадью, не отличающихся по другим параметрам (местоположение, состояние, подъездные пути, инфраструктура и т. д.). При этом в расчет принимались данные об объектах производственно-складской недвижимости Московского региона, полученные с использованием консультативно-информационного программного комплекса Realto. В окончательную выборку вошло более 170 объектов.

Проведенное исследование рынка показывает, что для коммерческой недвижимости цена продажи 1 кв. м в зависимости от площади изменяется интервальным образом. В связи с этим для дальнейших расчетов Исполнитель выделил 9 диапазонов площади. Результаты произведенного анализа представлены в таблице ниже (Таблица 7.10).

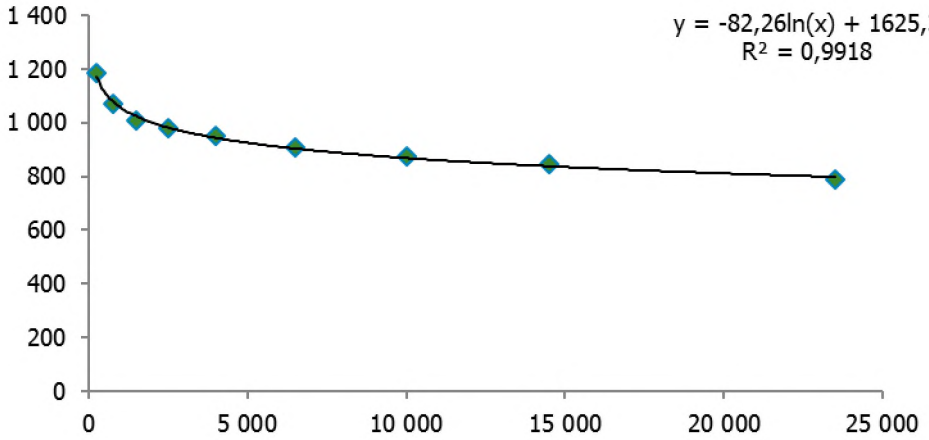
Таблица 7.10. Величина корректировки на размер общей площади для объектов производственного назначения

№п/п	Диапазон	Средняя величина стоимости, долл. США/кв. м	Коэффициент вариации, %	Количество объектов в выборке, шт.
1	< 500	1 185	22,67%	17
2	501 - 1 000	1 069	21,76%	15
3	1 001 - 2 000	1 007	30,32%	36
4	2 001 - 3 000	979	27,76%	15
5	3 001 - 5 000	951	25,90%	32
6	5 001 - 8 000	906	28,61%	25
7	8 001 - 12 000	875	32,69%	8
8	12 001 - 17 000	848	20,35%	8
9	более 17 000	786	20,22%	17

Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости (Рисунок 7.1).

Рисунок 7.1. График эмпирической зависимости размер общей площади для объектов производственного назначения



Источник: анализ рынка АО "НЭО Центр"

Далее производился регрессионный анализ рассчитанных коэффициентов снижения стоимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным R^2. Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации (R^2) имеет логарифмическая модель.

Как видно из графика диаграммы можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y=-82,26 \times \ln(X)+1625,3$$

где:

Y – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, долл. США/кв. м;

$\ln(X)$ – натуральный логарифм числа равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Далее корректировка на размер общей площади определялась по формуле:

$$К_{пл} = (-82,26 \times \ln(Sоц)+1625,3)/(-82,26 \times \ln(Sан)+1625,3)-1,$$

где:

$К_{пл}$ – корректировка на размер общей площади, %;

$\ln(S_{оц})$ – натуральный логарифм числа равного общей площади объекта оценки;

$\ln(S_{ан})$ – натуральный логарифм числа равного общей площади объекта-аналога.

Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением

Помещения, имеющие разные функциональные назначения, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного, в рамках Отчета применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением.

Величина корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением ($К_{наз}$) определялась по формуле:

$$К_{наз} = (Д_{пр.-скл.неот.оо} \times N_{пр.-скл.неот.} + Д_{офоо} \times N_{оф} + Д_{пр.-скл.от.})/(Д_{пр-скл.неот.ан} \times N_{пр.-скл.неот} + Д_{офан} \times N_{оф} + Д_{пр.-скл.от}) - 1,$$

где:

$К_{наз}$ — корректировки на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением;

$Д_{пр.-скл.неот.оо}$, $Д_{пр-скл.неот.ан}$ - доля неотапливаемых производственно-складских помещений оцениваемого объекта и объекта-аналога, соответственно;

Дпр.-скл.от.оо, Дпр-скл.от.ан - доля отапливаемых производственно-складских помещений оцениваемого объекта и объекта-аналога, соответственно;

Дофоо, Дофан - доля помещений административного назначения оцениваемого объекта и объекта-аналога, соответственно;

Nпр.-скл.неот.- коэффициент, учитывающий разницу в стоимости неотапливаемых и отапливаемых производственно-складских помещений;

Nоф - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости административных и отапливаемых производственно-складских помещений.

Величина коэффициентов, учитывающих разницу в стоимости помещений, в зависимости от функционального назначения, принимались на основании Справочника оценщика недвижимости-2017. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А. Величина данных показателей приведена в таблице ниже (Таблица 7.11).

Таблица 7.11. Расчет коэффициента, учитывающего разницу в стоимости объектов различного назначения для производственно-складских объектов

Наименование	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54	1,34	1,67
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76	0,67	0,82

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А.

Корректировка на состояние отделки производственно-складских помещений

Величина корректировки была рассчитана на основании справочника: Справочник оценщика недвижимости-2017. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А.

Таблица 7.12. Корректировка на состояние отделки производственно-складских помещений

Цены производственно-складских объектов	Аналог		
	Хорошее	Удовлетворительное	Без отделки
Хорошее	1	1,18	1,43
Удовлетворительное	0,85	1	1,22
Без отделки	0,70	0,82	1

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2017. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 217, 218

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

В процессе реализации 4-го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель произвел расчет величины 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 7.13–Таблица 7.14).

Таблица 7.13. Определение рыночной стоимости земельного участка для размещения объектов производственно-складского назначения, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Цена предложения земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб.	–	17 000 000	35 000 000	83 000 000	3 300 000
3	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Корректировка на категорию земельного участка (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб.	–	17 000 000	35 000 000	83 000 000	3 300 000
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.		988 372	875 000	1 000 000	733 333
4	Состав передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	988 372	875 000	1 000 000	733 333
5	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	988 372	875 000	1 000 000	733 333
6	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	988 372	875 000	1 000 000	733 333
7	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	–	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	865 814	766 500	876 000	642 400
8	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	865 814	766 500	876 000	642 400
9	Характеристики месторасположения земельного участка	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 118	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Родины
		Советский район	Вахитовский район	Советский район	Советский район	Советский район
		Районы крупных автомагистралей города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Районы крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Окраины городов, промзоны
	Корректировка на характеристики месторасположения земельного участка (%)	–	-5,9%	0,0%	1,3%	8,1%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	814 884	766 500	887 089	694 486
10	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие ж/д ветки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./сот.	-	814 884	766 500	887 089	694 486
11	Разрешенный вид использования земельного участка	Земли производственно-складского назначения (Строительство складского корпуса)	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов	Для размещения и эксплуатации производственно-складских объектов
	Корректировка на разрешенный вид использования земельного участка (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	814 884	766 500	887 089	694 486
12	Линия расположения объекта недвижимости	2-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	2-ая линия
	Корректировка на линию расположения объекта недвижимости (%)	–	-22,5%	-22,5%	-22,5%	0,0%
	Скорректированная стоимость (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./кв. м	–	631 693	594 186	687 666	694 486
13	Общая площадь земельного участка, сот.	3,25	17,20	40,00	83,00	4,50
	Корректировка на размер общей площади, %	–	0,0%	0,0%	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.	–	631 693	594 186	687 666	694 486
14	Рельеф	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный	Равнинный
	Корректировка на рельеф (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	631 693	594 186	687 666	694 486
15	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	631 693	594 186	687 666	694 486
16	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Условно свободный от коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
	Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./сот.	–	631 693	594 186	687 666	694 486
17	Сумма абсолютных величин корректировок	–	40,76%	34,88%	36,15%	20,51%
18	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	–	2,45	2,87	2,77	4,88
19	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	–	18,93%	22,12%	21,34%	37,62%
20	Средневзвешенная величина рыночной стоимости земельного участка (право собственности - НДС не облагается), руб./сот.					658 964
Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается), руб./сот.						658 964
Общая площадь земельного участка, сот.						3,25
Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается), руб.						**2 141 633**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 7.14. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Здание материально-технического снабжения (склад)	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
2	Цена предложения объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	6 124 200	3 160 000	12 637 000	54 000 000
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	6 124 200	3 160 000	12 637 000	54 000 000
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.	–	6 124 200	3 160 000	12 637 000	54 000 000
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.	–	6 124 200	3 160 000	12 637 000	54 000 000
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	–	-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	5 364 799	2 768 160	11 070 012	47 304 000
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
	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.	–	5 364 799	2 768 160	11 070 012	47 304 000
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Гвардейская, д. 54	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Тульская, 43	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Ютазинская, 18А	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100
		Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	–	0,0%	6,8%	6,8%	6,8%

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости (с учетом НДС), руб.	–	5 364 799	2 955 198	11 817 986	50 500 216
	Общая площадь земельного участка, относящегося к объекту недвижимости, сот.	3,25	5,32	2,29	10,70	93,33
	Состав передаваемых прав на земельный участок, относящийся к объекту недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Корректировка на право на земельный участок, %	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Стоимость земельного участка на праве объекта аналога, руб.		3 505 689	1 509 028	7 050 915	61 501 113
	Стоимость земельного участка на праве объекта оценки, руб.		3 505 689	1 509 028	7 050 915	61 501 113
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с НДС, руб.	–	5 364 799	2 955 198	11 817 986	50 500 216
9	Соотношение площадей земельного участка и зданий объекта	0,03	0,01	0,01	0,01	0,02
	Предполагаемая площадь земельного участка, сот	–	12,05	6,09	34,03	125,75
	Недостающая (излишняя) площадь земельного участка, сот	–	6,73	3,80	23,33	32,42
	Стоимость земельного участка на праве объекта оценки, руб./сот		658 964,03	658 964,03	658 964,03	658 964,03
	Стоимость недостающего (излишнего) земельного участка, руб.	–	4 435 429	2 502 677	15 373 485	21 366 304
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб.	–	9 800 228	5 457 875	27 191 471	71 866 520
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	–	25 389	27 989	24 946	17 842
	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
10	Корректировка на наличие ж/д ветки, %	–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	–	25 389	27 989	24 946	17 842
	Линия расположения объекта недвижимости	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия
11	Корректировка на линию расположения объекта недвижимости (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная стоимость с учетом НДС, руб./кв. м	–	25 389	27 989	24 946	17 842
12	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	386,00	195,00	1 090,00	4 028,00
	Корректировка на размер общей площади, %	–	9,49%	4,33%	18,40%	31,91%

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	–	27 799	29 201	29 536	23 535
13	Доля отапливаемых производственно-складских помещений, %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	96,8%
	Доля неотапливаемых производственно-складских помещений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Площадь административных помещений, кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%
	Корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением, (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	-1,59%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	–	27 799	29 201	29 536	23 160
14	Наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м		27 799	29 201	29 536	23 160
15	Состояние/уровень отделки производственно-складских помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	–	0,0%	0,0%	0,0%	18,0%
	Скорректированная стоимость объекта недвижимости с учетом НДС, руб./кв. м	–	27 799	29 201	29 536	27 328
16	Сумма абсолютных величин корректировок	–	21,9%	23,5%	37,6%	70,7%
17	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	–	4,57	4,26	2,66	1,42
18	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	–	35,40%	33,00%	20,63%	10,97%
19	Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка (с учетом НДС), руб./кв. м					28 568
Рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом стоимости земельного участка и НДС (18%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м						28 568
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м						104,10
Рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом стоимости земельного участка и НДС (18%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб.						**2 973 968**
Рыночная стоимость земельного участка (право собственности - НДС не облагается), руб.						2 141 633

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Рыночная стоимость улучшений с учетом НДС (18%), руб.						832 335
Рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом стоимости земельного участка и без учета НДС (18%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб.						**2 847 002**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

2 973 968 (Два миллиона девятьсот семьдесят три тысячи девятьсот шестьдесят восемь) руб.

Пообъектный результат определения рыночной стоимости оцениваемых объектов приведен в таблице далее (Таблица 7.15).

Таблица 7.15. Результат определения рыночной стоимости оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода

Наименование недвижимости в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	104,1	832 335
Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	325,00	2 141 633
Итого:			**2 973 968**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

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

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

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

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

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

$$ЗЗ = С_б \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_4 \times К_5 \times (1+П_{пр}\%) \times V_{зд}(S_{зд}),$$

где:

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

ЗЗ - затраты на замещение, руб.;

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

$К_1$ - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

$К_2$ - корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

$К_3$ - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ®;

$К_4$ - корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах;

$К_5$ - корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов;

ПП – прибыль предпринимателя;

$V_{зд}(S_{зд})$ - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.);

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

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)

Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® "Промышленные здания"[28] данный коэффициент для Республики Татарстан составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)

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

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

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

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

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

Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на дату оценки по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (К3)

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

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

$$К_3 = И_{01.01.2018\text{-}01.01.2016} \times И_{10.04.2018}/И_{01.01.2018}$$

где:

$И_{01.01.2018\text{-}01.01.2016}$ - значение индекса цен на строительно-монтажные работы на 01.01.2018 г. по сравнению с данными справочника на 01.01.2016 г. согласно классам конструктивных систем для рассматриваемого региона. (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ®, вып. 102, январь 2017 г., стр. 55-56 Табл. 2.2.2);

$И_{10.04.2018}/И_{01.01.2018}$ - значение индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (10.04.2018 г.) по сравнению с датой (01.01.2018 г.). (Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. 102, январь 2018, стр. 47, Табл. 2.1. Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000 г.).

Расчет значения индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (10.04.2018 г.) по сравнению с датой (01.01.2018 г.) приведен в таблице ниже.

Таблица 8.2. Расчет индекса цен на строительно-монтажные работы на дату оценки (10.04.2018 г.) по сравнению с датой (01.01.2018 г.)

Период	Средний региональный индекс
январь	8,314
февраль	8,359
март	8,404
апрель	8,450[29]
Индекс цен	**1,016=8,450/8,314**

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. №102, январь 2018, стр. 47 Табл.2.1

[29] Значение индекса цен на апрель 2018 года было рассчитано при помощи функции Excel "Тенденция" на основании показателей индексов за январь-март 2018 года

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

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

КС	Для Республики Татарстан на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.	Индекс изменения цен в строительстве для Республики Татарстан на дату оценки по сравнению 01.01.2018 г.	Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам на дату оценки
КС-1	0,987	1,016	1,003
КС-2	1,014	1,016	1,031
КС-3	0,876	1,016	0,890
КС-4	0,985	1,016	1,001
КС-5	0,983	1,016	0,999
КС-6	1,039	1,016	1,056
КС-7	0,980	1,016	0,996
КС-8	0,928	1,016	0,943
КС-9	0,997	1,016	1,013
КС-10	0,975	1,016	0,991
КС-11	1,133	1,016	1,152
КС-12	0,969	1,016	0,985
КС-13	0,980	1,016	0,996
КС-14	0,984	1,016	1,000

Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве".-М.: КО-ИНВЕСТ, Вып. №102, январь 2018, стр. 55–56 Табл. 2.2.2.; стр. 47 Табл.2.1

Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах (К4)

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

Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)

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

Рассчитывался по формуле:

$$К5 = 1 – (УСПx ± УСПy ± УСПz ± ... ± УСПn),$$

где:

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

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

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

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

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

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

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (**$П_{пр}$%**) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[30].

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

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

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

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

Девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для сегментов коммерческой недвижимости: торговой, офисной, складской и т. п. При строительстве объектов инвесторы, как правило, ориентируются на доходность 10–40% годовых[31].

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

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

8.2. Применяемые методы определения величины накопленного износа зданий

8.2.1. Применение метода срока жизни для определения физического износа зданий

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

$$И_{физ} = ХВ/СПС \times 100\%,$$

где:

ХВ — хронологический возраст, лет;

СПС — срок полезной службы, лет.

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

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

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

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

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

8.2.2. Определение функционального устаревания зданий и сооружений

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

8.2.3. Определение экономического устаревания зданий и сооружений

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

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

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

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

8.2.4. Определение величины накопленного износа зданий и сооружений

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

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

где:

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

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

$И_{экон.устар.}$ – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

8.3. Результаты определения рыночной стоимости зданий в рамках затратного подхода

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

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

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

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Наименование	Соотношение объема или площади объекта / объема или площади аналога	Количество строительных единиц оцениваемого объекта	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К1)	Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К2)	Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К3)	Корректирующий коэффициент на различие в	Корректировка на наличие или отсутствие конструктивных элементов (К5)	Затраты на замещение (воспроизводство) сравнительной единицы на дату оценки, руб.	Затраты на замещение (воспроизводство) на дату оценки, без учета износа, руб.	Хронологический возраст, лет	Срок полезной службы, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода с учетом НДС, руб.
Здание материально-технического снабжения (склад)	1,000	703,00	1,000	1,000	1,003	1,000	0,959	3 768	2 648 683	24	85	28%	0%	0%	28%	1 907 052	2 250 321
Итого																**1 907 052**	**2 250 321**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 8.6. Итоговая рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества в рамках затратного подхода

Наименование недвижимости в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	104,1	2 250 321
Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	325,00	2 141 633
Итого:			**4 391 954**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таким образом, результат оценки объекта оценки в рамках затратного подхода (с учетом НДС (18%)) составил:

4 391 954 (Четыре миллиона триста девяносто одна тысяча девятьсот пятьдесят четыре) руб.

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

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

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

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

При расчете 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 рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

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

9.2. Этап 1. Определение потенциального валового дохода

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

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

Определение величины арендной платы на основании рыночных данных

На основании анализа сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, на апрель 2018 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 9.1. Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами

Элементы сравнения
Для оцениваемых помещений:
• состав передаваемых прав на объект недвижимости;

Элементы сравнения
• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
• условия продажи (предложения);
• период между датами сделок (предложений) и оценки;
• линия расположения объекта недвижимости;
• наличие (отсутствие) ж/д ветки
• наличие отопления;
• транспортная доступность;
• инфраструктура;
• состояние/уровень отделки;
• наличие грузоподъемных механизмов;
• уплата коммунальных платежей

Источник: анализ АО "НЭО Центр"

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

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

Элементы сравнения	Название корректировки	Номер табл., в которой отражено применение данной корректировки
• различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	• корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);	Применение данных корректировок отражено в таблице Отчета (Таблица 9.5)
• характеристики месторасположения объекта недвижимости;	• корректировка на месторасположение объекта недвижимости;	
• общая площадь объекта недвижимости	• корректировка на общую площадь объекта недвижимости;	

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

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

Характеристики объектов-аналогов в рамках доходного подхода приведены в таблице Отчета (Таблица 9.4). Расчет величины рыночной арендной ставки оцениваемых помещений представлен в таблице Отчета (Таблица 9.5).

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

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

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для помещений оцениваемого объекта, вводилась аналогично описанию, приведенному ранее (п. 7.2.3 настоящего Отчета) и принимается равной величине корректировки для арендных ставок универсальных производственно-складских объектов, составив –10,7%.

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

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов					
Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	6,4%	14,9%	6,4%	14,9%
Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	6,2%	13,8%	6,2%	13,8%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	6,9%	15,2%	6,9%	15,2%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	9,8%	20,6%	9,8%	20,6%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	6,3%	14,2%	6,3%	14,2%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2017. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А.

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости

Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости для помещений оцениваемого объекта, вводилась аналогично описанию, приведенному ранее (Таблица 7.7).

Корректировка на общую площадь для объектов производственно-складского назначения

Корректировка на общую площадь для объектов производственно-складского назначения вводилась аналогично описанию, приведенному ранее (п. 7.2.3 настоящего Отчета).

Таблица 9.4. Данные об объектах сравнения (аналогах) для определения арендной ставки помещений, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Здание материально-технического снабжения (склад)	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения
2	Краткое описание объекта недвижимости	Отапливаемое производственно-складское здание, расположенные по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	Производственно-складские помещения общей площадью 255 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 4 800 руб. за кв. м в год, с учетом НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Производственно-складские помещения общей площадью 99 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 5 552 руб. за кв. м в год, с учетом НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Производственно-складские помещения общей площадью 60 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 5 400 руб. за кв. м в год, с учетом НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно	Производственно-складские помещения общей площадью 296 кв. м, имеется отопление. Величина ставки аренды составляет 4 565 руб. за кв. м в год, с учетом НДС. Коммунальные расходы оплачиваются отдельно
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
7	Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гвардейская улица, 45А/5	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Магистральная, д. 77	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, д.17
		Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города	Окраины городов, промзоны
8	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	255,00	99,00	60,00	296,00
9	Линия расположения объекта недвижимости	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия
10	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
11	Наличие отопления	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
12	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
13	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
14	Наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
15	Состояние/уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
16	Уплата коммунальных платежей	—	Отдельно	Отдельно	Отдельно	Отдельно
17	Ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м	—	4 800	5 552	5 400	4 565

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
18	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	—	4 068	4 705	4 576	3 869
19	Источник информации	Данные Заказчика и результаты осмотра Объекта	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (962) 556-58-10, Татьяна	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (987) 296-52-31	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (917) 270-18-00	Информационный портал "Domofond", www.domofond.ru, +7 (987) 296-54-32 ООО "Алекс"
20	Ссылка на источник информации	—	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-232695482	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-158623832	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-kazan-211664511	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_296_m_910950040

Источник: результаты анализа рынка АО "НЭО Центр"

Таблица 9.5. Определение рыночной арендной ставки помещений, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в рамках доходного подхода

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта недвижимости	Здание материально-технического снабжения (склад)	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения	Нежилые помещения производственно-складского назначения
2	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 068	4 705	4 576	3 869
3	Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
	Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 068	4 705	4 576	3 869
4	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 068	4 705	4 576	3 869
5	Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	4 068	4 705	4 576	3 869
6	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	-	-10,7%	-10,7%	-10,7%	-10,7%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	3 633	4 201	4 087	3 455

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
7	Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
	Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	3 633	4 201	4 087	3 455
8	Характеристики месторасположения объекта недвижимости	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гвардейская улица, 45А/5	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Магистральная, д. 77	Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Восстания, 100	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Техническая, д.17
		Районы крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города	Окраины городов, промзоны
	Корректировка на характеристики месторасположения объекта недвижимости (%)	-	1,3%	8,1%	0,0%	8,1%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	3 679	4 542	4 087	3 735
9	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	104,10	255,00	99,00	60,00	296,00
	Корректировка на размер общей площади, %	-	6,3%	-0,3%	-3,5%	7,4%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	3 910	4 527	3 943	4 012
10	Линия расположения объекта недвижимости	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия	2-ая линия
	Корректировка на линию расположения объекта недвижимости (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная стоимость (право собственности - НДС не облагается, право аренды - с учетом НДС), руб./кв. м	-	3 910	4 527	3 943	4 012
11	Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на ж/д ветку (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	3 910	4 527	3 943	4 012
12	Наличие отопления	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Корректировка на наличие/отсутствие отопления (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	3 910	4 527	3 943	4 012
13	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	3 910	4 527	3 943	4 012
14	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	3 910	4 527	3 943	4 012
15	Наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Корректировка на наличие (отсутствие) грузоподъемных механизмов (%)		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, без учета стоимости земельного участка (без учета НДС), руб./кв. м		3 910	4 527	3 943	4 012
16	Состояние/уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м	-	3 910	4 527	3 943	4 012
17	Уплата коммунальных платежей	-	Отдельно	Отдельно	Отдельно	Отдельно
	Корректировка на уплату коммунальных платежей, руб./кв. м/год	-	0	0	0	0
	Скорректированная ставка аренды объекта недвижимости без учета НДС, руб./кв. м/год	-	3 910	4 527	3 943	4 012
18	Сумма абсолютных величин корректировок	-	18,3%	19,1%	14,2%	26,2%
19	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	5,47	5,23	7,03	3,81
20	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	25,41%	24,25%	32,64%	17,69%
21	**Средневзвешенная величина рыночной стоимости арендной ставки отапливаемых производственно-складских помещений (без учета НДС), руб./кв. м**	**-**				**4 088**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Определение арендуемой площади

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

9.3. Этап 2. Определение действительного валового дохода

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

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. На основании Справочника оценщика недвижимости-2017. "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов". Нижний Новгород, 2017 г. Лейфер Л.А. было выявлено, что в среднем уровень недозагрузки для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке находится на уровне 13,70%. 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%.

9.4. Этап 3. Определение величины операционных расходов

Операционные расходы необходимы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода[32]. Подробное описание операционных расходов, их классификация, а также методы их расчета приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Методология оценки").

На рынке аренды коммерческой недвижимости понятие "эксплуатационные расходы"[33] аналогично понятию "операционные условно-переменные расходы". Данный показатель в денежном выражении может быть, как включен в ставку арендной платы, так и оплачиваться отдельно.

В рамках настоящего Отчета при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов не учитывалась величина эксплуатационных расходов, т. к. данные расходы оплачиваются арендатором помещений отдельно.

Методика определения величины налога на имущество приведена в Приложении 3 к Отчету " Методология оценки". В рамках настоящего отчета данная величина составляет 2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости.

Методика определения величины расходов на страхование приведена в Приложении 3 к Отчету ("Методология оценки"). В рамках настоящего Отчета расходы на страхование составляют 0,3% от балансовой стоимости объекта.

Плата за земельный участок

Величина арендной платы/земельного налога за пользование земельным участком, расположенным по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В была рассчитана Исполнителем исходя из удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:050139:27, которая составляет 5 942 руб./кв. м, площади

[32] Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. Стр. 124.

[33] 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.

оцениваемого земельного участка 325 кв. м и ставки налога на землю, которая составляет 1,5%[34], таким образом, величина налога на землю составила 28 968,52 = 5 942 х 325 х 1,5%.

Определение ежегодных отчислений в резерв на замещение

Величина ежегодных отчислений в резерв на замещение объекта оцениваемого объекта, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, была определена Исполнителем в рамках затратного подхода и составила **-14 358 руб.**

Расчет ежегодных отчислений в резерв на замещение на капитальный ремонт приведен в таблице далее (Таблица 9.6).

Таблица 9.6. Расчет ежегодных отчислений в резерв на замещение

Наименование показателя	Ед. изм.	Данные	Источник
Дата оценки	–	10.04.2018	
Безрисковая ставка, %	%	7,64%	Значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)
Первоначальная стоимость СМР без учета НДС, руб.	**руб.**	1 907 052	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода
Удельный вес "короткоживущих" элементов	%	0,5	–
Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	%	0,3	–
Периодичность проведения капитальных ремонтов	лет	20	–
Стоимость короткоживущих элементов, руб.	руб.	286 058	= 1 907 052 х 0,5 х 0,3 Удельный вес "короткоживущих" элементов (%) х Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (%) х Периодичность проведения капитальных ремонтов (лет)
Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	–	2,2074	Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде (приведен в таблице ниже)
Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта (FV), руб.	руб.	631 435	= 286 058х 2,2074 Стоимость короткоживущих элементов, руб. х Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции
Фактор фонда возмещения	–	0,0227	= 1 / (1+7,64%0) ^20-1) / 7,64%
Величина ежегодных отчислений в резерв на замещение (PMT/FVA), руб.	**руб.**	**14 358**	

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

Таблица 9.7. Расчет инфляции за 20 лет[35]

Наименование показателя	Дата окончания периода	Инфляция	Прогнозный период	Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде
2017	31.12.17	5,24%	0,27	0,99
2018	31.12.18	4,71%	1,00	1,05
2019	31.12.19	4,40%	1,00	1,04
2020	31.12.20	4,00%	1,00	1,04
2021	31.12.21	4,00%	1,00	1,04
2022	31.12.22	4,00%	1,00	1,04
2023	31.12.23	4,00%	1,00	1,04
2024	31.12.24	4,00%	1,00	1,04
2025	31.12.25	4,00%	1,00	1,04
2026	31.12.26	4,00%	1,00	1,04

[34] http://base.garant.ru/8120584/#friends

[35] Периодичность проведения капитальных ремонтов.

Наименование показателя	Дата окончания периода	Инфляция	Прогнозный период	Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде
2027	31.12.27	4,00%	1,00	1,04
2028	31.12.28	4,00%	1,00	1,04
2029	31.12.29	4,00%	1,00	1,04
2030	31.12.30	4,00%	1,00	1,04
2031	31.12.31	4,00%	1,00	1,04
2032	31.12.32	4,00%	1,00	1,04
2033	31.12.33	4,00%	1,00	1,04
2034	31.12.34	4,00%	1,00	1,04
2035	31.12.35	4,00%	1,00	1,04
2036	31.12.36	4,00%	1,00	1,04
2037	31.12.37	4,00%	1,27	1,05
Коэффициент инфляции				**2,2074**

Источник: расчеты Исполнителя

9.5. Этап 4. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР). Методика и алгоритм расчета чистого операционного дохода приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету ("Методология оценки"). Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице далее (Таблица 9.9).

9.6. Этап 5. Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации в рамках настоящего отчета определялся на основании Справочника оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А.

Таблица 9.8. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Активный рынок					
Универсальные производственно-складские объекты	12,0%	11,4%	12,6%	9,0%	15,0%
Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	12,0%	13,2%	9,4%	15,7%
Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,0%	11,3%	12,6%	8,9%	15,0%
Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,3%	11%	12,1%	8,3%	14,3%
Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,7%	13,0%	9,0%	15,6%

Источник: Источник: Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017. Лейфер Л.А., Крайникова Т.А., стр. 117, 118

Поскольку оцениваемый объект был отнесен к активному рынку, значение коэффициента капитализации было принято равным 12,0%.

9.7. Этап 6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

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

Таблица 9.9. Расчет стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода

№ п/п	Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	Значение
1	Площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	104,10
2	Площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	0,00
3	Площадь административных помещений, кв. м	0,00
4	Величина средневзвешенной рыночной арендной ставки за 1 кв. м не отапливаемых производственно-складских помещений (без учета эксплуатационных расходов и НДС (18%)), руб./год	4 088,47
5	ПВД от всех арендопригодных помещений (без учета эксплуатационных расходов и НДС (18%)), руб./год	425 610
6	Уровень недозагрузки помещений и недосбор арендной платы, %	13,70%
7	ДВД от объекта оценки, руб. в год без учета НДС (18%)	367 301
8	Балансовая (первоначальная) стоимость объекта оценки, руб. (НДС не учитывается):	561 513
9	Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, руб. (НДС не учитывается):	554 907
10	Среднегодовая остаточная балансовая стоимость объекта оценки, руб. (НДС не учитывается):	558 210
11	Эксплуатационные расходы без учета НДС (18%), руб. в год	0
12	Налог на имущество (2,2% от среднегодовой остаточной балансовой стоимости), руб. год	-12 281
13	Расходы на страхование (0,3% от среднегодовой балансовой стоимости), руб. в год	-1 675
14	Налог на земельный участок, руб./год	-28 969
16	Операционные расходы, руб. в год без учета НДС (18%), в том числе:	-42 924
17	Чистый операционный доход от объекта оценки без учета НДС (18%), руб./год	324 378
18	Коэффициент капитализации, %	12,00%
19	Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках доходного подхода (без учета НДС), руб.	2 703 146
19.1	Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается), руб.	2 141 633
20	**Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.**	**3 189 713**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

3 189 713 (Три миллиона сто восемьдесят девять тысяч семьсот тринадцать) руб.

РАЗДЕЛ 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

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

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

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

Краткая характеристика затратного подхода

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

Краткая характеристика сравнительного подхода

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

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

Краткая характеристика доходного подхода

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

10.2. Определение итоговой величины 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 рыночной стоимости оцениваемого объекта Исполнитель применял затратный, сравнительный и доходный подходы, опираясь на значительный

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

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

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

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

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

№ п/п	Вид стоимости	Стоимость в рамках подхода с учетом НДС, руб.	Удельный вес подхода	Величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб.
1	Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода	2 973 968	0,50	3 081 840
2	Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода	3 189 713	0,50	–
3	Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода	4 391 954	Справочно	–
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, в том числе:				**3 081 840**
4	Рыночная стоимость земельного участка, определенная в рамках сравнительного подхода (право собственности - НДС не облагается), руб.	2 141 633	1,00	2 141 633
Рыночная стоимость объекта без учета НДС				**2 938 419**

Источник: расчеты АО "НЭО Центр"

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

Таблица 10.2. Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки

Наименование недвижимости в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование ОС в соответствии с БУ	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м	Здание материально-технического снабжения (склад)	104,1	2 250 321	832 335	1 048 080	796 786	940 207
Право собственности на земельный участок, общей площадью 325 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса.	325,00	2 141 633	2 141 633	2 141 633	2 141 633	2 141 633
Итого:			**4 391 954**	**2 973 968**	**3 189 713**	**2 938 419**	**3 081 840**

Источник: анализ и расчеты АО "НЭО Центр"

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом НДС):

3 081 840 (Три миллиона восемьдесят одна тысяча восемьсот сорок) руб.

РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

Директор филиала
АО "НЭО Центр" г. Казань — **Корягина А. Р.**

Оценщик,
Руководитель проектов
Практика "Оценка" — **Кузьмин С. А.**

РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Данные, предоставленные Заказчиком:

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

Нормативные акты

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

Стандарты оценки

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

Методическая литература

1. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" КО-ИНВЕСТ, выпуск 102, январь 2018 г.
2. С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.).
3. С. А. Табакова, А. В. Дидковская. Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". — М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®" 2016 г. (в ценах на 01.01.2016 г.).

Научная литература

1. Оценка недвижимости/под ред. М. А. Федотовой. — М.: "Финансы и статистика", 2008.
2. Экономика недвижимости. Конспект лекций", С. В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.
3. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер., — М.: "КРОНУС", 2009.
4. Григорьев В. В. "Оценка и переоценка основных фондов", — М.: "Инфра-М", 1997 г.

5. Григорьев, Федотова, "Оценка предприятия", — М.: "Инфра-М", 1997 г.
6. Тарасевич Е. И. "Оценка недвижимости". — СПб: 1997 г.
7. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", — М.: 1994 г.
8. Д. Фридман, Н. Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", — М.; 1995 г.

Информационно-аналитические материалы

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