

# **ОТЧЕТ №504**

об оценке рыночной стоимости  
нежилых помещений, расположенных по адресам:  
Республика Татарстан, г. Чистополь,  
ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001 и пом. 1000

Дата оценки 15 августа 2022 г.  
Дата составления 15 августа 2022 г.

**ЗАКАЗЧИК:** АО «Агентство по ипотечному жилищному  
кредитованию Республики Татарстан»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

Казань 2022 г.

**Конкурсному управляющему  
АО «Агентство по ипотечному  
жилищному кредитованию  
Республики Татарстан»  
Онуфриенко Ю.В.**

**Уважаемый Юрий Вячеславович!**

По Вашей просьбе, в соответствии с договором №504 на проведение оценки от 18.07.2022 Оценщик провел оценку рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001 и пом. 1000.

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

**3 209 000 (Три миллиона двести девять тысяч) рублей.**

Оценка объекта была проведена по состоянию на 15.08.2022 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности. Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Оценщиком не проводилась аудиторская и иная финансовая проверка данных, предоставленных Заказчиком. Указанная информация принята как достоверная.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с приказами МЭРТ РФ №297, №298, №299 об утверждении Федерального стандарта оценки от 20.05.2015 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), в соответствии с приказом МЭРТ РФ611 об утверждении Федерального стандарта оценки от 25.09.2014 (ФСО №7).

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Вся информацию и анализ, использованные для оценки стоимости объектов, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

**С уважением,**

**директор  
ООО «Экспертно-аналитический  
центр «Логос»**



**Р.Ф. Рафиков**



## Оглавление

1.	Основные факты и выводы.....	5
1.1	Основание для проведения оценки .....	5
1.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	5
1.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	5
1.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
2.	Задание на оценку .....	7
2.1	Объект оценки .....	7
2.2	Имущественные права на объект оценки .....	8
2.3	Цель оценки.....	8
2.4	Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки) .....	8
2.5	Вид стоимости .....	8
2.6	Дата оценки .....	8
2.7	Срок проведения оценки .....	8
2.8	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка .....	8
3.	Заявление о соответствии .....	10
4.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки .....	10
5.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	11
5.1	Сведения о Заказчике.....	11
5.2	Сведения об Оценщике .....	11
6.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	13
7.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	15
8.	Применяемые стандарты оценки.....	17
8.1	Информация о федеральных стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки .....	17
8.2	Обоснование использования тех или иных стандартом при проведении оценки данного объекта оценки .....	17
9.	Точное описание объекта оценки.....	18
9.1	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
9.1.1.	Имущественные права.....	18
9.1.2.	Обременения, связанные с объектом оценки.....	18
9.1.3.	Физические свойства объекта оценки .....	18
9.1.4.	Износ .....	19
9.1.5.	Устаревания .....	20
9.2	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки .....	20
9.3	Информация о текущем использовании объекта оценки .....	20
9.4	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	20
10.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	27
11.	Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснованием отказа от применения подходов к оценке объекта оценки .....	41
11.1	Анализ наиболее эффективного использования.....	41
11.2	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата.....	42
12.	Затратный подход .....	45
13.	Сравнительный подход .....	46
13.1.	Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода .....	46
14.	Доходный подход.....	64
14.1.	Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода .....	64
14.2	Расчет объекта оценки доходным подходом .....	68
14.3.	Обоснование отказа от результата по доходному подходу при согласовании подходов.....	86
15.	Согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта оценки .....	88

15.1	Описание процедуры согласования результатов оценки, полученных разными подходами к оценке	88
15.2	Процедура согласования результатов оценки, полученных разными подходами к оценке ...	88
15.3	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки .....	91
16.	Результаты оценки .....	96
17.	Приложения.....	97

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №504 на проведение оценки от 18.07.2022 между Заказчиком – АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан» и Исполнителем – ООО «ЭАЦ «Логос».

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные в подвальном этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001 и пом. 1000.

Нежилые помещения принадлежат АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан» на праве собственности.

Подробное описание объекта оценки представлено в разделе 9 данного Отчета об оценке.

### 1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки была изучена возможность применения доходного, затратного и сравнительного подходов. Ниже отражены результаты с применением различных подходов.

Затратный подход – Обоснован отказ от использования.

Сравнительный подход – 3 209 000 руб.

Доходный подход – 1 555 000 руб. Обоснован отказ при согласовании подходов.

Согласованная величина – 3 209 000 руб.

### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.1 Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001	16:54:110102:274	118,0	<b>1 457 000</b>	12 347
2	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1000	16:54:110102:277	147,2	<b>1 752 000</b>	11 902
ИТОГО:				<b>3 209 000</b>	

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресам: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001 и пом. 1000, составляет:

**3 209 000 (Три миллиона двести девять тысяч) рублей.**

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта (п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7)

**Таблица 1.2 Возможные границы интервала стоимости объекта**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>Нижняя граница, руб.</b>	<b>Верхняя граница, руб.</b>
1	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001	<b>1 457 000</b>	1 238 450	1 675 550
2	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1000	<b>1 752 000</b>	1 489 200	2 014 800
ИТОГО:		<b>3 209 000</b>	2 727 650	3 690 350

### **1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Предполагается использование результатов оценки для определения начальной цены объекта оценки для продажи на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки, кроме специально установленных предполагаемым использованием результатов оценки.



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1 Объект оценки

**Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей**

Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, расположенные в подвальном этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001 и пом. 1000.

В помещениях отсутствует отделка, что определенным образом сказывается на общей привлекательности объектов.

Текущее использование помещения – помещения не используются по прямому назначению.

**Таблица 2.1. Описание объекта оценки**

<b>Нежилое помещение 1</b>	
Кадастровый (или условный) номер	16:54:110102:274
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001
Группа капитальности	1
Год постройки	2014
Этаж расположения помещения	Подвал
Этажность здания	3
Общая площадь по внутреннему обмеру оцениваемых помещений, кв.м	<b>118,0</b>
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Кровля	Совмещенная
Полы в помещениях объекта оценки	Бетонные
Внутренняя отделка	В помещениях: кирпичная кладка, ж/б блоки.
Инженерные коммуникации	Отопление, электроснабжение, водоснабжение.
<b>Нежилое помещение 2</b>	
Кадастровый (или условный) номер	16:54:110102:277
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1000
Группа капитальности	1
Год постройки	2014
Этаж расположения помещения	Подвал
Этажность здания	3
Общая площадь по внутреннему обмеру оцениваемых помещений, кв.м	<b>147,2</b>
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Кровля	Совмещенная
Полы в помещениях объекта оценки	Бетонные
Внутренняя отделка	В помещениях: кирпичная кладка, ж/б блоки.
Инженерные коммуникации	Отопление, электроснабжение, водоснабжение.

**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**

Документы, содержащие характеристики оцениваемых частей объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.07.2022.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.07.2022.
3. Технический паспорт нежилого помещения, подготовленный ООО «Чистопольское бюро технической инвентаризации», инв.№Ч-00302 по состоянию на 25.09.2014.

## **2.2 Имущественные права на объект оценки**

В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности.

Объект оценки принадлежит на праве собственности АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан», ИНН 1655157558.

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.**

Какие-либо ограничения (обременения) права в отношении объекта оценки отсутствуют.

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

## **2.3 Цель оценки**

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки.

## **2.4 Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)**

Предполагается использование результатов оценки для определения начальной цены объекта оценки для продажи на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки, кроме специально установленных предполагаемым использованием результатов оценки.

## **2.5 Вид стоимости**

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

## **2.6 Дата оценки**

Датой определения стоимости объекта оценки является 15.08.2022, дата его обследования – 12.08.2022. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

## **2.7 Срок проведения оценки**

Работы по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились в период с 18.07.2022 по 15.08.2022. Дата составления отчета об оценке 15.08.2022.

## **2.8 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

1 Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2 В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

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

4 При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5 Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6 Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7 Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

8 Владение Отчетом или его копией не влечет за собой права на его опубликование целиком или по частям.

9 Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно.

10 Ни весь отчет, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика, об Исполнителе) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика и Исполнителя соответственно.

11 Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки, кроме специально установленных предполагаемым использованием результатов оценки.

### **3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавший данное заключение Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них сведениями:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщики и специалисты не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и (или) третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями от 13.07.2007г., Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденными приказами МЭРТ РФ №297, №298, №299 от 20.05.2015г., в соответствии с приказом МЭРТ РФ № 611 об утверждении Федерального стандарта оценки от 25.09.2014г. (ФСО №7).
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату оценки 15.08.2022.

Оценщик

**Р.Ф. Рафиков**

### **4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:**

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Выезд оценщика на место, натурный осмотр и фотосъемка объекта оценки и его окрестностей;
3. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление и передача заказчику отчета об оценке.



## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 5.1 Сведения о Заказчике

Таблица 5.1 Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан»
Фактический адрес	420111, Республика Татарстан, г. Казань, Большая Красная ул., д.15/9
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г. Казань, Большая Красная ул., д.15/9
ИНН/КПП	1655157558 / 165501001
ОГРН с датой присвоения	1081690028408, дата присвоения ОГРН – 13.05.2008

### 5.2 Сведения об оценщике

Таблица 5.2. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового соглашения

Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество	<i>Рафиков Руслан Фаимович</i>
Место нахождения оценщика	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4А, кв. 135
Телефон оценщика	8-967-745-79-97
Адрес электронной почты	<a href="mailto:rafikov@list.ru">rafikov@list.ru</a>
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (правопреемник Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»), свидетельство о членстве №0023871 выдано «15» мая 2017 г., регистрационный №007294.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Институт экономики, управления и права (г. Казань), диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", ПП № 559616 от 12 декабря 2005 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №020810-1 от 04.06.2021. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №021875-2 от 18.06.2021. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №019778-3 от 31.05.2021.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис №433-548-001491/22 от 10.01.2022, период страхования с 23.01.2022 по 22.01.2023, лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Страховой полис № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-007294 от 10.12.2021, страховщик: ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01.01.2022 по 30.06.2023, лимит ответственности 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценке	Стаж оценочной деятельности 16 лет.

Таблица 5.3 Сведения об Исполнителе - юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовое соглашение

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр «Логос»
Юридический адрес	421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4А, кв.135
ИНН	1657201731
КПП	165701001
ОГРН с датой присвоения	1151690083973 от 19.10.2015г.
Директор	Рафиков Руслан Фаимович
Телефон/факс	8-967-745-79-97
E-mail	<a href="mailto:eaclogos@mail.ru">eaclogos@mail.ru</a>

<b>Сведения о страховании дополнительной ответственности оценщика</b>	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-112842/21 от 10.11.2021г., заключенный между ООО "ЭАЦ "Логос" и СПАО "Ингосстрах". Страховая сумма 100 000 000 руб. Период страхования: с 26.11.2021г. по 25.11.2022г.
---	---

**Таблица 5.4 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

<b>Привлекаемые организации</b>	Другие организации не привлекались
<b>Привлекаемые специалисты</b>	Другие специалисты не привлекались

**Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона об оценочной деятельности**

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор – ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос», а также оценщик Рафиков Руслан Фаимович не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работником юридического лица – Заказчика, не являются лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

## **6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

### ***Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки***

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не несет ответственности за достоверность титула оцениваемого имущества, описанного в отчете на основании документов, представленных заказчиком оценки. Титул на имущество предполагается юридически действительным и пригодным для распоряжения оцениваемым имуществом, если не указано иное;
- имущество оценивается как свободное и очищенное от всех финансовых или имущественных притязаний и обременений, если не указано иное;
- недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки, кроме специально установленных предполагаемым использованием результатов оценки;
- предполагается грамотное владение и управление имуществом;
- информация, представленная третьими лицами, ссылки на которые в отчете приводятся, считается надежной и достоверной;
- предполагается, что все инженерные исследования в отношении оцениваемого имущества выполнены правильно, а их результаты достоверны. Планы участков и иллюстративные материалы включаются только для того, чтобы помочь читателю зрительно представить себе имущество;
- предполагается, что в оцениваемом имуществе нет скрытых дефектов и изъянов, могущих оказать существенное влияние на стоимость этого имущества. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию и оценке их влияния на стоимость имущества;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным экологическим нормам и законам, если отсутствие такого несоответствия не указано, не описано и не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим нормам и ограничениям зонирования, если несоответствие не указано, не описано, не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что все требуемые лицензии, свидетельства о владении, совладении, правах и разрешениях местной администрации, или федерального правительства, или частного субъекта права, или организации были или могут быть получены или возобновлены для любого вида использования, рассмотренного в отчете в процессе оценки имущества;
- предполагается, что использование земли и улучшений находится в пределах границ означенного имущества, и что нет нарушения правил и причинения вреда третьим лицам, если в отчете не указано иное;

- если в отчете не указано иное, оценщик не обнаружил присутствия опасных материалов, которые могут находиться в оцениваемом имуществе. Оценщик не был уполномочен обнаруживать такие вещества. Оцененная стоимость основывается на предположении, что ни на имуществе, ни в имуществе нет материалов, которые бы вызвали потерю стоимости. Не предполагается никакой ответственности за то, что не предприняты действия, чтобы их обнаружить. Предполагаемого пользователя настоятельно просят нанять эксперта в этой области, если он того пожелает;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;
- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику;
- О НДС и т.п. Поскольку, «Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов» (Стандарт № 1 «Международных стандартов оценки» п.п. 3.3), Оценщик не обязан выделять Налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества (окончательной ценой сделки), то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).



## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

### Нормативные материалы

- 📖 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 📖 Земельный кодекс Российской Федерации.
- 📖 Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- 📖 Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 20.06.2007г.

### Методические материалы

- 📖 Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов / Госстрой СССР. - М.: Стройиздат, 1970. - 32с.
- 📖 "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404), Москва-1970.
- 📖 Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
- 📖 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.2003 г.
- 📖 Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
- 📖 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.
- 📖 Основы ценообразования в строительстве и нормы эксплуатации зданий и сооружений / Учебно-методическое пособие. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. – 110с.
- 📖 Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости / Республиканское управление технической инвентаризации. - М., 1995. - 90с.
- 📖 Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учеб. пособие / Г.В. Савицкая. - 7-е изд., испр. - Мн.: Новое знание, 2002. - 704 с. - (Экономическое образование)
- 📖 Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В. Бобылев, В.В. Ноздрин Оценка земли: Учебное пособие. Нижний Новгород, 2003 с. Подготовлено при содействии НФПК – Национального фонда подготовки кадров в рамках программы "Совершенствование преподавания социально-экономических дисциплин в вузах" инновационного проекта развития образования.
- 📖 Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
- 📖 Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка единого объекта недвижимости: Учебное пособие 2 издание испр., и доп. – Казань: Издательство «Таглитат» Института экономики управления и права, 2004 – 176 с.
- 📖 Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости»: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 303 с.
- 📖 Владимиров В.В. Экономика недвижимости (сборник вопросов заданий и тестов): Учебно-методическое пособие. – Оренбург: ГОУ ОГУ, 2005. – 107 с.

- 📖 Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2006. 239 с.
- 📖 Бизнес-энциклопедия «Управление коммерческой недвижимостью»/ под ред. д-ра т.н., проф. Озерова Е.С. – С-П.: Бониер Бизнес Пресс 2007.
- 📖 Оценка недвижимости: учебник / под. ред. д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.
- 📖 Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
- 📖 Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2007
- 📖 С.В. Грибовский Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, - 432 с.
- 📖 Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021.
- 📖 Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2021.
- 📖 Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. ISBN 978-5-6042763-5-8, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
- 📖 Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. ISBN 978-5-6042763-6-5, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020.
- 📖 Материалы сети Internet.

## 8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

### 8.1 Информация о федеральных стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

**Таблица 8.1 Список используемых стандартов**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
СПОД РОО 2020	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»	Решение Совета РОО от 29 декабря 2020 г., протокол №29.	

### 8.2 Обоснование использования тех или иных стандартом при проведении оценки данного объекта оценки

В рамках настоящего Отчета об оценке в составе объекта оценки нежилые помещения. Нежилое помещение классифицируется как объект недвижимости. Общеприменимыми стандартами для всех видов имущества являются стандарты ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3. В отношении нежилых помещений также применяется специализированный стандарт ФСО-7 «Оценка недвижимости».

## **9. Точное описание объекта оценки**

### **9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

#### **9.1.1. Имущественные права**

В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности.

Объект оценки принадлежит на праве собственности АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан», ИНН 1655157558.

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

#### **9.1.2. Обременения, связанные с объектом оценки**

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Какие-либо ограничения (обременения) права в отношении объекта оценки отсутствуют.

#### ***Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки***

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований Оценщика.

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта Оценщика.

Документы, содержащие характеристики оцениваемых частей объекта оценки:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.07.2022.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 01.07.2022.
3. Технический паспорт нежилого помещения, подготовленный ООО «Чистопольское бюро технической инвентаризации», инв.№Ч-00302 по состоянию на 25.09.2014.

#### **9.1.3. Физические свойства объекта оценки**

Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, расположенные в подвальном этаже многоквартирного многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001 и пом. 1000.

В помещениях отсутствует отделка, что определенным образом сказывается на общей привлекательности объектов.

Текущее использование помещения – помещения не используются по прямому назначению.



Таблица 9.1 Описание объекта оценки

Нежилое помещение 1	
Кадастровый (или условный) номер	16:54:110102:274
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001
Группа капитальности	1
Год постройки	2014
Этаж расположения помещения	Подвал
Этажность здания	3
Общая площадь по внутреннему обмеру оцениваемых помещений, кв.м	<b>118,0</b>
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Кровля	Совмещенная
Полы в помещениях объекта оценки	Бетонные
Внутренняя отделка	В помещениях: кирпичная кладка, ж/б блоки.
Инженерные коммуникации	Отопление, электроснабжение, водоснабжение.
Нежилое помещение 2	
Кадастровый (или условный) номер	16:54:110102:277
Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1000
Группа капитальности	1
Год постройки	2014
Этаж расположения помещения	Подвал
Этажность здания	3
Общая площадь по внутреннему обмеру оцениваемых помещений, кв.м	<b>147,2</b>
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные плиты
Кровля	Совмещенная
Полы в помещениях объекта оценки	Бетонные
Внутренняя отделка	В помещениях: кирпичная кладка, ж/б блоки.
Инженерные коммуникации	Отопление, электроснабжение, водоснабжение.

#### 9.1.4. Износ

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Причиной возникновения устранимого физического износа является естественное изнашивание элементов здания со временем, а также небрежная эксплуатация. В этом случае цена продажи здания соответствует обесценению, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики здания (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). при этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния.

Итак, устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному.

Неустраняемый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разницей между восстановительной стоимостью всего здания в суммы устранимого и неустраняемого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

В нашем случае затратный подход в отношении объекта оценки не применим. Поэтому расчет износа в рамках настоящего отчета не проводился.

#### **9.1.5. Устаревания**

Какие-либо устаревания оцениваемого помещения отсутствуют.

### **9.2 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

На результаты оценки объекта оценки оказывают влияние различные качественные характеристики, которые не всегда можно определить расчетным путем.

Оцениваемые помещения расположены в подвальном этаже жилых домов. Это определенным образом снижает ценность объектов для широкого круга покупателей.

### **9.3 Информация о текущем использовании объекта оценки**

На дату оценки оцениваемые помещения не используются по прямому назначению.

### **9.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

На величину рыночной стоимости оказывает влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: местоположение объекта, физические характеристики, сервис и коммуникации.

#### **Местоположение**

Объект оценки расположен по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001, пом. 1000.

Чистополь (тат. Чистай) – город (с 1781 года) в Республике Татарстан России. Административный центр Чистопольского района и городского поселения город Чистополь.

Город расположен на левом берегу реки Кама (Куйбышевское водохранилище), в 100 км к юго-востоку от Казани.

Узел пересечения автодорог Р239 «Казань – Оренбург», Чистополь – Нижнекамск, Чистополь – Нурлат. Имеется объездная дорога вне города.

Расстояние до ближайших населённых пунктов:

Казань 134,98 км

Алексеевское 32 км (мост через Каму)

Альметьевск 141,2 км

Бугульма 179 км

Оренбург 586 км.

Численность города 58 228 человек.

Имеются крупные торговые сети, такие как «Магнит», «Пятёрочка», «Монетка», «Перекрёсток», гипермаркеты «Агат», «ДомоЦентр», «DNS», «Эльдорадо».

Заводы часовой, судоремонтный, «Автоспецоборудование», авторемонтный; радиокomпания «Вектор», молочный комбинат, элеватор. Из предприятий транспортной отрасли выделяются ОАО «Транспортник» (грузовые перевозки) и ООО «ПАТП — 1» (пассажирские перевозки).

Доступ к объекту оценки автомобильным транспортом осуществляется по оживленной улице Урицкого.

В ближайшем окружении расположены многоэтажные жилые дома и торгово-офисные объекты. Наиболее близкие крупные объекты – Чистопольский универмаг, магазин Пятерочка, детская больница, Чистопольское медицинское училище, Чистопольская городская прокуратура, Госиный двор и т.д.

Учитывая вышеперечисленные обстоятельства и назначение объекта, оцениваем местоположение объекта оценки как умеренно привлекательное с экономической точки зрения.

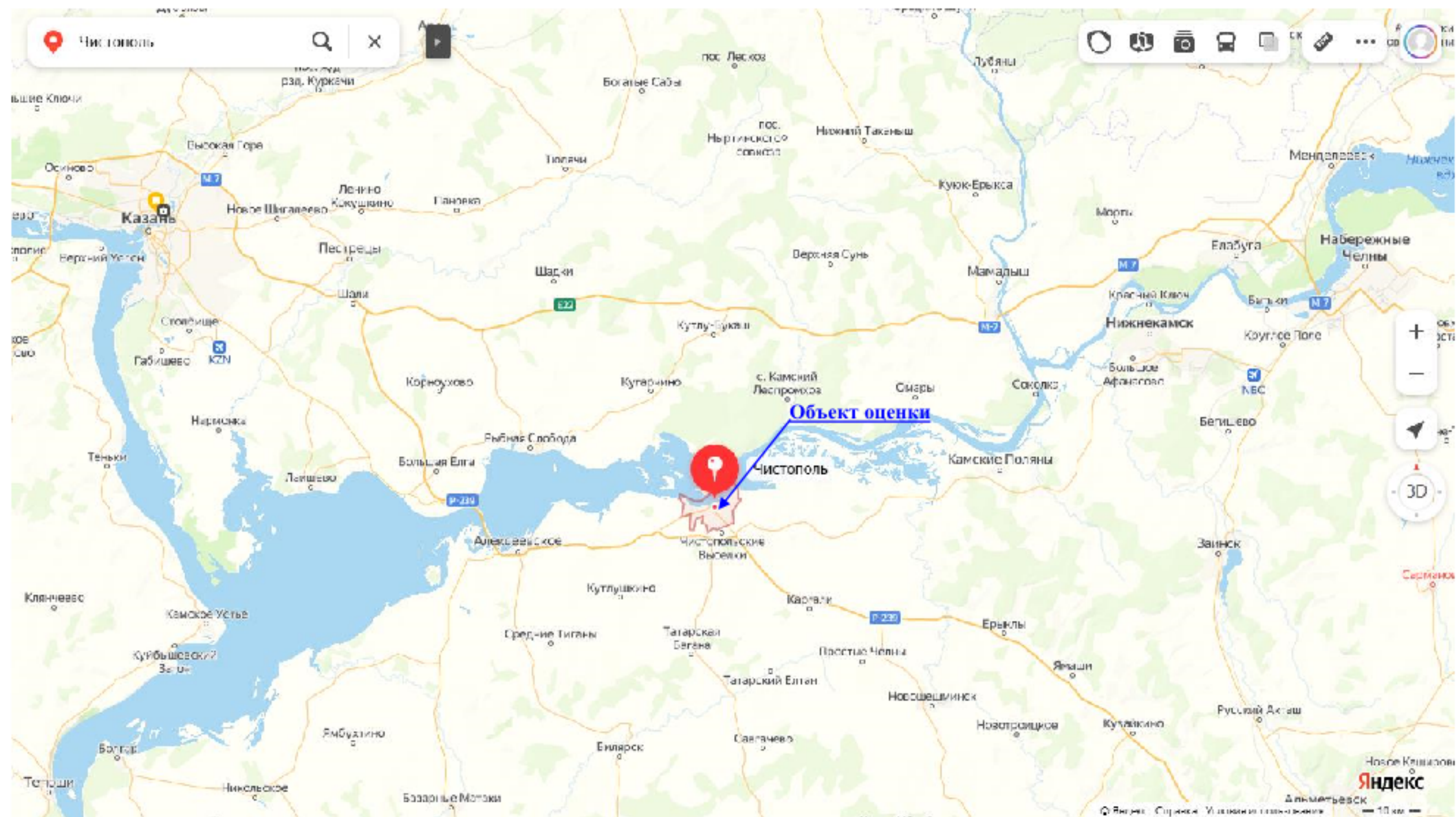


Рисунок 9.1 Месторасположение объекта оценки в масштабах города



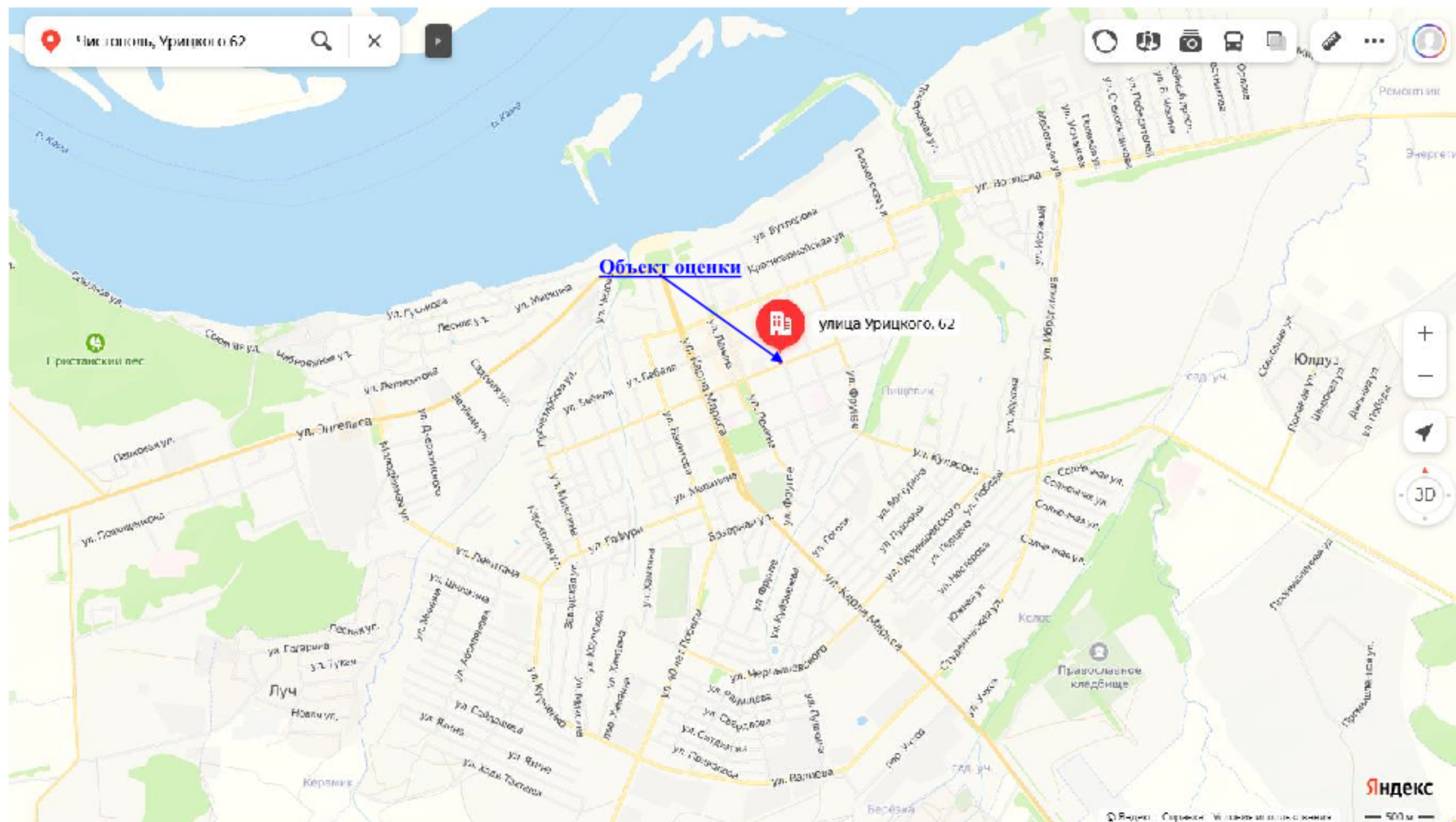


Рисунок 9.2 Месторасположение объекта оценки



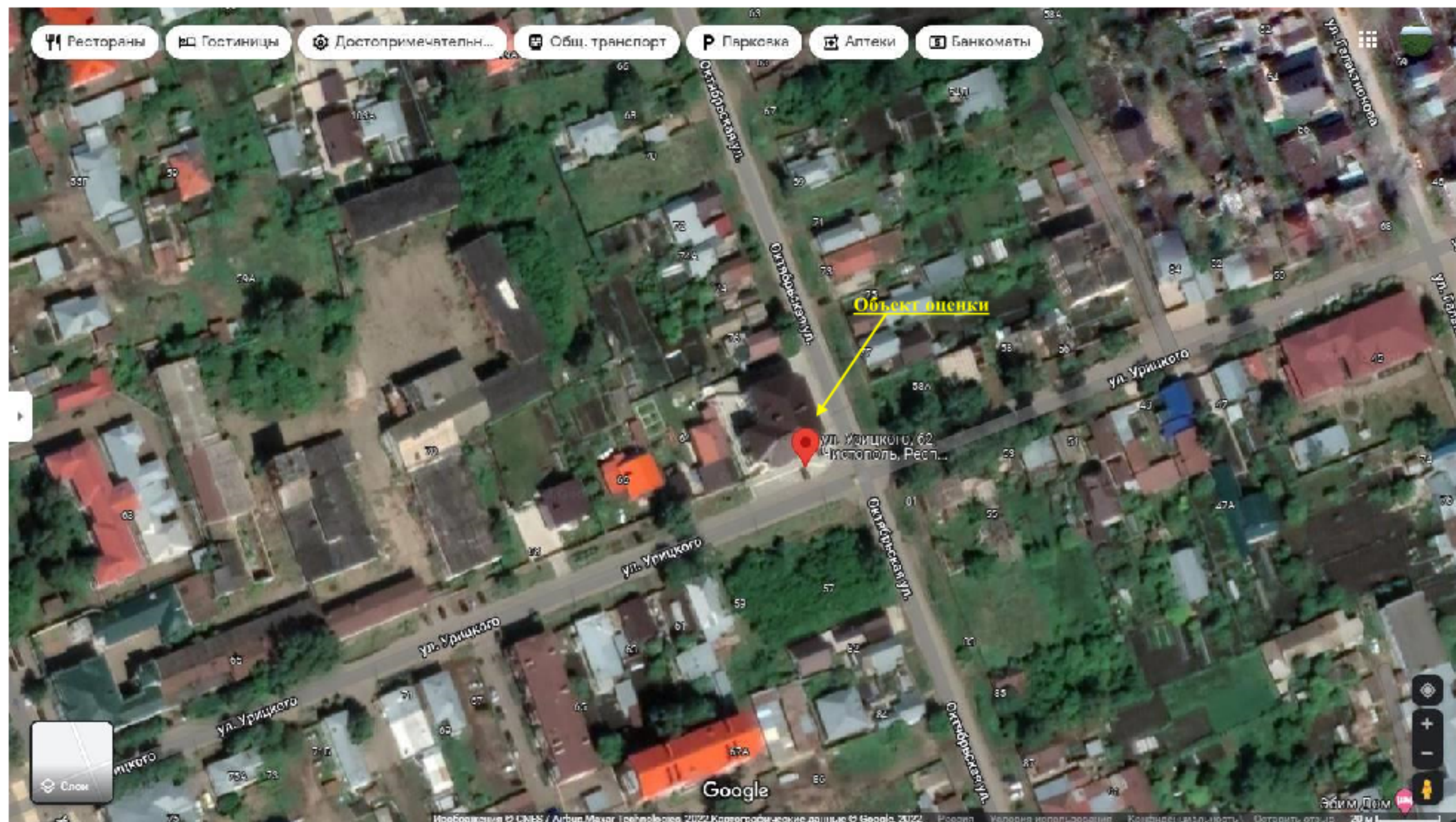


Рисунок 9.3 Месторасположение объекта оценки





Рисунок 9.4 Месторасположение объекта оценки





Рисунок 9.5 Месторасположение объекта оценки

## **10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

**10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Российская Федерация 24 февраля 2022г. превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Геополитические тренды, увеличивая степень неопределенности, оказывают наибольшее влияние на развитие российской экономики.



Страны запада ввели ограничительные меры сразу после признания Россией независимости ДНР и ЛНР, действий на Украине в 2022 году. Вступившие в силу санкции являются колоссальными по своему масштабу и уже повлияли на экономику и жизни многих россиян.

США, ряд стран Европейского союза, Великобритания, Канада, Австралия, Япония, Турция, Южная Корея, Сингапур осудили предпринятые Россией действия на Украине и активно применяют экономические санкции.

Под санкции **Соединенных Штатов Америки** попали крупные российские банки. У четырех банков (Новикомбанк, ВТБ, Открытие, Совкомбанк) и их дочерних компаний заморожены все долларовые активы. Частичные ограничения США ввели против Сбербанка и его «дочек», ограничили операции в долларах. При этом активы СберБанка в США не замораживаются.

Для клиентов этих пяти банков заблокирована возможность использовать карты Visa и Mastercard за границей и в интернет-магазинах, зарегистрированных в странах, которые ввели санкции. Теперь им невозможно покупать иностранные ценные бумаги. ApplePay и GooglePay заблокировали платежи для держателей карт этих банков, либо для оплаты через платежные терминалы этих банков.

Также частичные ограничения со стороны США коснулись Газпромбанка, Московского кредитного банка, Альфа-банка, Россельхозбанка: им нельзя получать займы и приобретать ценные бумаги на рынках капитала США.

США совместно с ЕС анонсировали запрет на все транзакции с российским Центробанком и заморозку его активов, а также отключение некоторых банков от финансовой системы SWIFT (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunications, сокращенно SWIFT, – это система передачи финансовых сообщений, например платёжных поручений для выполнения транзакций).

С 8 марта 2022 г. запрещен импорт нефти и газа из России в США.

США сообщили о блокировке поставок в РФ товаров и технологий американского происхождения или произведенных с применением американского оборудования, например, на произведенных в Японии, Тайване и Сингапуре полупроводников.

При этом санкции не распространяются на программное обеспечение, предназначенное для рядовых конечных потребителей (компьютеры, телефоны, цифровые камеры и т.д.).

**Евросоюз** запретил российским клиентам размещать в европейских банках депозиты на сумму свыше €100 тысяч, а также покупку ценных бумаг в евро.

Страны-члены ЕС ввели ограничение на поставку, страхование, техническое обслуживание товаров нефтяного сектора, также Россия теперь не сможет закупать или брать в лизинг все типы самолетов, вертолетов, космических технологий, приобретать запчасти к ним.

60 ведущим промышленным компаниям России, среди которых производители самолётов «Сухой» и «Туполев», ракетно-космический центр РЖД, «Прогресс», Калашников, «Алмаз-Антей», «Камаз», «Севмаш», «Уралвагонзавод», «Севкомфлот», им нельзя сотрудничать с европейскими компаниями и получать от них инвестиции.

Германия остановила сертификацию «Северного потока – 2», заморозив проект на неопределенный срок.

Европейские автопроизводители Mercedes-Benz, BMW, Volkswagen (владеет марками Audi, Skoda, Volkswagen, Bentley, Lamborghini, Ducati, Porsche), приостановили поставки машин в Россию на неопределенный срок.

2.03.2022 ЕС отключили от SWIFT 7 российских банков: ВТБ, Совкомбанк, «Открытие», «Россия», Новикомбанк, «ВЭБ.РФ», Просвязьбанк.

**Англия** ввела блокирующие санкции против российских банков, в первую очередь заморозив активы ВТБ, запретила доступ к финансовой системе Великобритании. Под санкции Лондона также попали компании «Ростех», «ОАК», «ОСК» и «Уралвагонзавод».

Премьер-министр **Канады** Джастин Трюдо сообщил о вступлении в силу новых санкций против России. Канадцам запрещены финансовые операции с ЛНР и ДНР, введены персональные санкции против 382 россиян и 32 компаний. Под санкции попали Алроса, Газпром, РЖД, Сбербанк, ВТБ, Альфа Банк и РусГидро.

**Япония** с 25 февраля 2022 года заморозила активы банковских учреждений. Введен запрет на ввоз б/у машин в Россию из Японии. Ведены ограничения на экспорт товаров организациям, связанным с укреплением военного сектора.

Токио ввел санкции против 49 компаний из судостроительной, авиастроительной отраслей («Казанский вертолетный завод», «Туполев», «МиГ», «Адмиралтейские верфи» и др), всех подразделений в составе Вооруженных сил России, «Рособоронэкспорт», ФСБ, СВР, «Оборонпром», экспертно-криминалистического центра МВД в Нижнем Новгороде. Им с 8 марта запрещены поставки товаров японских производителей.

РФ столкнулась с отменой или исключением из международных спортивных и музыкальных соревнований: 25 февраля страну исключили из участников музыкального конкурса Евровидение. Россию лишили поведения этапа Гран-при «Формулы-1».

Исполком УЕФА перенес финал Лиги чемпионов из Санкт-Петербурга в Париж.

Одновременно с этим США, ЕС и Япония договорились заморозить активы ЦБ РФ. Теперь золотовалютные резервы Центробанка, которые составляют порядка \$632 млрд, не получится использовать для сдерживания курса рубля. По сути, единственным ликвидным активом ЦБ сейчас является золото. Его много — примерно на \$132 млрд. Но продать его будет сложно, потому что западные страны также запретили своим физическим и юридическим лицам любые операции с ЦБ РФ и Минфином. Если какая-то организация все-таки решит нарушить запрет, она рискует подпасть под вторичные санкции и заплатить крупные штрафы.

Из-за санкций Центробанк повысил ключевую ставку до 20%, чтобы увеличить проценты по депозитам и компенсировать таким образом возросшие девальвационные и инфляционные риски, отмечает пресс-служба ЦБ. Это позволит поддержать финансовую, ценовую стабильность и защитить сбережения граждан от обесценивания, считает регулятор. А руководитель практики сопровождения сделок юридической фирмы FTL Advisers Юлия Батталова предупреждает об обратной стороне медали: увеличение ключевой ставки повлечет за собой рост процентов на кредитные продукты для бизнеса. Параллельно экспортеров обязали продавать 80% от их валютной выручки начиная с 28 февраля 2022 года.

Но проблема не только в чисто экономических причинах. Прямо сейчас Россия становится жертвой так называемого cancelling (с английского – «культура отмены») со стороны Западного мира, обращает внимание партнер юридической фирмы TAXOLOGY Алексей Артюх. Не только политики и госучреждения накладывают ограничения. Простой частный и обычно аполитичный бизнес отказывается работать с россиянами и в РФ. «Мы видим приостановку работы, импорта и партнерства



многих иностранных компаний, – констатирует эксперт. – Яркий пример – это Shell и BP, которые пережили многое с начала 1990-х годов в нашей стране, но уходят только сейчас».

И даже вовсе не стратегический и не нефтяной бизнес. Россияне, скорее всего, не увидят новые фильмы: крупнейшие голливудские киностудии Paramount, Disney, Warner Bros. И Sony решили больше не показывать свои фильмы в кинотеатрах РФ. То есть, по сути, иностранные контрагенты даже без публичных запретов и санкций сами отказываются работать с Россией, вводя беспрецедентную «самоцензуру», которой мы не знали до сих пор, подчеркивает эксперт. По его прогнозам, вряд ли нейтральные пока арабские страны, Индия и Китай смогут в полной мере и оперативно заместить эту нишу. И вот это уже долгосрочная проблема, которая не уйдет сразу, даже если коллективный Запад снимет госсанкции.

Ощутимо изменился и курс валют: за один доллар или евро просят более 100 рублей.

По представленным 3 марта 2022 года расчётам Института мировой экономики в Киле и Австрийского института экономических исследований, долгосрочные непрерывные санкции могут привести к ежегодному сокращению российского ВВП на 9,71%. При этом совокупная экономика западных союзников будет сокращаться лишь на 0,17% в год (некоторые страны пострадают сильнее, например Литва: –2,5% в год).

6 марта международное рейтинговое агентство «Moody's» понизило рейтинг России с мусорного до преддефолтного. По прогнозам агентства ВВП России упадет на 7% в 2022 году и санкции будут разрушительны для российской экономики.

11 марта Bloomberg спрогнозировал падение российского ВВП по итогам 2022 года на 9%.

Состояние регионального рынка недвижимости определяется, прежде всего, общей макроэкономической ситуацией в регионе. В свою очередь, основное влияние на общее состояние региональной экономики оказывают мировые цены на энергоносители, их добыча и экспорт.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>,

зеленый – положительная динамика, красный – отрицательная динамика

(в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	н.д.
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	н.д.
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	н.д.
			2021г.	<a href="#">Янв-март 2022г.</a>
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства		+5,3	+5,9
5.	Производство сельского хозяйства		+1,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+6,0	+4,5
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		+8,2	
8.	- жилых помещений		+12,7	+64,6
9.	- нежилых помещений		+10,5	+1,5
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км		+5,3	+4,1
12.	в том числе, железнодорожного транспорта		+3,4	+3,9
13.	трубопроводного		+7,4	+4,4
14.	автомобильного		+5,0	+3,1
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей		+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		+14,1	+10,6
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.		+23,5	+5,9

18.	Внешнеторговый оборот (январь-февраль 2022), (сальдо положит. 22,0 млрд.долл. США)	+39,3	+54,9
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	+68,5
20.	импорт товаров	+26,8	+35,0
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	+11,9
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+2,7
24.	Ключевая ставка с 04.05.2022г., %	+8,5	14,0
25.	Инфляция (годовая) на конец марта 2022 года (г/г)	+8,7	16,7

		(в текущих ценах)	
		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+65,9
27.	Кредиторская задолженность организаций на 01.03.22	+18,8	+27,5
28.	просроченная	5,0 % от кредиторск. заявок	-2,4
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.04.22	+19,5	+9,0
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.04.22	+5,5	+4,2
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
32.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.04.22	+23,9	+23,3
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,3
34.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	-18,0 (0,5%)
35.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-февраль		
	- доходы	,	+40,9
36.	- расходы	+10,8	+7,8
37.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+948,0
38.	Международные резервы (ЗВР), на 29.04.22г. 593,1 млрд. долл. США	+8,3	+0,4
39.	Фонд национального благосостояния, на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
40.	Государственный внешний долг, на 01.04.22г. 57,1 млрд. долл. США	+5,3	+0,8

Основные макроэкономические показатели России в 2000-2022 гг. были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 – 1 кв. 2022 года демонстрирует восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны – восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста



обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет.

Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Состояние регионального рынка недвижимости определяется, прежде всего, общей макроэкономической ситуацией в регионе.

Регион расположения объекта оценки – Республика Татарстан, г. Чистополь.

Татарстан считается одним из наиболее динамично развивающихся и перспективных регионов Российской Федерации. Среди факторов, привлекающих как российских, так и иностранных инвесторов в республику, следует отметить выгодное географическое положение, развитую инфраструктуру, наличие удобных и технологически оснащенных площадок для ведения бизнеса, низкие административные барьеры, а также открытость властей в вопросах привлечения инвестиций.

По итогам рейтинга инвестиционной привлекательности регионов, составленный агентством RAEX (РАЭК-Аналитика) за 2021 год, Республика Татарстан входит в первые 15 регионов России.

Проведенная интегральная оценка инвестиционного потенциала показала, что привлекательность регионов во многом определяется их высоким внутренним спросом, развитой сырьевой базой или близостью к столице. Определена пятерка лидеров: Архангельская область, г. Москва, Краснодарский и Приморский края, Ямало-Ненецкий автономный округ – это регионы с наивысшим уровнем инвестиционной привлекательности. Еще 20 регионов находятся в группе с высоким уровнем. В среднюю группу вошли 45 регионов. Группа с низким уровнем инвестиционной привлекательности включает 15 регионов.

**Таблица 10.1 Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2021 году**

Таблица. Рейтинг регионов по инвестиционной привлекательности <sup>4</sup>	
Группа	Наименования субъекта Российской Федерации
Наимыший уровень инвестиционной привлекательности	
A-1	Архангельская область
	г. Москва
	Краснодарский край
	Приморский край
	Ямало-Ненецкий автономный округ
Очень высокий уровень инвестиционной привлекательности	
A-2	Калужская область
	Воронежская область
	г. Санкт-Петербург
	Курганская область
	Курганская область
	Курганская область
	Курганская область
	Курганская область
Курганская область	

Источник: [https://raexpert.ru/researches/regions/regions\\_invest\\_2021/](https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2021/)

**10.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта**

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные по адресам: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001 и пом. 1000.

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

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

Оцениваемое помещение является типичным объектом, характерным для стрит ритейла – разновидность недвижимости, представляющей собой помещения, расположенные на первой линии жилых зданий на улицах с большой проходимостью. Отличительной особенностью оцениваемого помещения является размещение в подвальном этаже жилого дома.

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определить достаточно просто – это офисные объекты, расположенные в подвальном этаже жилого дома в городе Чистополь. Зачастую в объявлениях фигурирует термин, объединяющий несколько видов назначения помещений (торговые, офисные) – «помещения свободного назначения».

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

Прямое сравнение – один из основных критериев, на основе которого подавляющее число участников рынка недвижимости принимает решение о покупке того или иного объекта недвижимости. В тоже время рынок недвижимости неоднороден по составу представленных на нем объектов, что затрудняет прямое сравнение и требует проведения тщательного сравнительного анализа. Все это предъявляет высокие требования к исследованию рынка и составлению обзора сделок и предложений.

В городе Чистополь не развит сегмент рынка коммерческой недвижимости, расположенной в подвальных этажах жилых домов. Поэтому у Оценщика была вынужденная необходимость увеличения территории исследования до аналогичных городов – районных центров Республики Татарстан. Считаем возможным использование данных аналогов с учетом корректировок на местоположение.

Поэтому в рамках настоящего отчета были исследованы следующие сегменты рынка:

- рынок предложений на продажу подвальных помещений, выставленных Государственным жилищным фондом при президенте Республики Татарстан;
- рынок предложений на продажу подвальных помещений в небольших городах Республики Татарстан.

### **Обзор коммерческой недвижимости в небольших городах Республики Татарстан**

Коммерческая недвижимость – это любые нежилые объекты недвижимости, которые приносят доход владельцу от их эксплуатации им самим или арендатором. Чаще всего это помещения, которые могут использоваться в качестве магазинов, складов, офисов или для производственных целей.

Для рынка недвижимости Республики Татарстан, в целом, характерны следующие черты регионального рынка: малое количество сделок – отдельные объекты влияют на общие показатели, размытость спроса по категориям объектов, закрытость информации, разные базисы цен, «серый» рынок достигает 30%.

Можно выделить следующие секторы рынка нежилкой недвижимости Республики Татарстан: офисные, торговые, производственные, складские помещения и помещения для сферы обслуживания. Каждый из них имеет свою структуру, специфику, историю формирования и тенденции развития.

В г. Казани и других крупных городах республики коммерческая недвижимость представлена по большей части торговыми площадями, число которых в несколько раз превышает офисные и постоянно растет. Наличие в Казани большого количества качественных торговых площадей по сравнению с офисными несколько удивляет, так как это явление более типично для областей, где выше покупательская способность населения, более развита промышленность.

Рынок недвижимости Республики Татарстан динамично развивается. Регион – лидер Приволжского федерального округа по объемам нового строительства. Прирост населения наблюдается в большинстве городов республики: Казани, Набережных Челнах, Нижнекамске, Альметьевске, Зеленодольске, Елабуге и т. д. Это происходит в том числе за счет переселенцев из других областей страны. В Татарстане находится сразу две агломерации численностью более миллиона человек – Казанская и Набережночелнинская.

В ближайшие годы крупные города региона ожидает строительный бум: застройщики, работавшие на объектах Универсиады, вернулись на локальные стройки.

В республике развивается комплексное строительство. Так, в пригородах Казани планируется возведение городов-спутников, а в Набережных Челнах начинается освоение сразу нескольких микрорайонов – 63-го, Красные Челны и Междуречье. Значительная часть жилья в Татарстане строится в рамках реализации программы социальной ипотеки. Действует и программа ликвидации ветхого жилья.

Рынок коммерческой недвижимости Татарстана показывает хорошую динамику. Развитие промышленности и туризма, постоянный приток населения стимулируют ввод новых объектов в этом сегменте. Подготовка к Универсиаде принесла колоссальные инвестиции в гостиничную, спортивную и транспортную инфраструктуру региона.

Большую долю на рынке объектов, представленных к продаже, составляют помещения свободного назначения. В структуре предложения помещений к продаже объекты свободного назначения составляют 48%.



**10.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Следует учитывать, что сегмент рынка офисно-торговой объектов менее динамичен и более инертен. Т.е. движение цен начинается с определенным запозданием на изменения конъюнктуры рынка. В условиях кризиса это может иметь принципиальное значение, т.к. некоторые участники рынка не успевают в должной мере адекватно оценить изменение спроса. Например, многие продавцы при формировании цены предложения до сих пор ориентируются на докризисный уровень цен. Многие декларируемые цены не отражают текущее состояние рынка и сильно завышены.

Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации (преимущественно сайта [avito.ru](http://avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru) и т.д.).

По результатам проведенного исследования была сделана выборка предложений на продажу объектов офисно-торгового назначения, которая представлена в табл. 10.2.

**Таблица 10.2 Предложения по продаже подвальных помещений  
в небольших городах Республики Татарстан**

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
<b>Предложения на продажу подвальных помещений на торгах (справочная информация)</b>						
1	г. Чистополь, ул. Карла Либкнехта, 42А	Нежилое помещение №1000, кад.№16:54:100304:136, общей площадью 120,1 кв.м. Помещение расположено в подвальном этаже многоквартирного жилого дома, внутренняя отделка помещений отсутствует, коммуникации заведены, имеется с/у.	120,1	4 323 600	36 000	Сайт Avito.ru 8-958-747-14-12
2	г. Чистополь, ул. Карла Либкнехта, 42А	Нежилое помещение №1001, кад.№16:54:100304:135, общей площадью 154,1 кв.м. Помещение расположено в подвальном этаже многоквартирного жилого дома, внутренняя отделка помещений отсутствует, коммуникации заведены, имеется с/у.	154,1	5 547 600	36 000	Сайт Avito.ru 8-958-747-14-12
3	г. Чистополь, ул. Карла Либкнехта, 42Б	Нежилое помещение №1000, кад.№16:54:100304:141, общей площадью 121 кв.м. Помещение расположено в подвальном этаже многоквартирного жилого дома, внутренняя отделка помещений отсутствует, коммуникации заведены, имеется с/у.	121,0	4 356 000	36 000	Сайт Avito.ru 8-958-747-14-12
4	г. Чистополь, ул. Карла Либкнехта, 42Б	Нежилое помещение №1001, кад.№16:54:100304:140, общей площадью 153,7 кв.м. Помещение расположено в подвальном этаже многоквартирного жилого дома, внутренняя отделка помещений отсутствует, коммуникации заведены, имеется с/у.	153,7	5 533 200	36 000	Сайт Avito.ru 8-958-747-14-12
5	г. Мамадыш, ул. Домолазова, д. 32	Нежилое помещение №1-9,35, кад.№16:26:340117:379, общей площадью 135,6 кв.м. Помещение находится в подвальной части здания, в центре города. В помещении имеется чистовая отделка.	135,6	4 881 600	36 000	Сайт Avito.ru 8-958-747-14-12
6	г. Мамадыш, ул. Домолазова, д.32	Нежилое помещение №10, кад.№16:26:340117:382, общей площадью 148,5 кв.м. В помещении имеется чистовая отделка, также проводилась сигнализация (но не в рабочем состоянии).	148,5	5 346 000	36 000	Сайт Avito.ru 8-958-747-14-12
7	г. Мамадыш, ул. Новозаводская, д.15	Нежилое помещение №1001Н, кад.№16:26:340233:274, общей площадью 111,2 кв.м. Помещение расположено в подвальном этаже жилого дома с отдельной входной группой. Внутренняя отделка отсутствует. Помещение находится в спальном районе города, на первой линии.	111,2	4 003 200	36 000	Сайт Avito.ru 8-958-747-14-12

Таблица 10.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
<b>Предложения на продажу подвальных помещений прямой продажей</b>						
1	г. Азнакаево, ул. Пушкина, 6	Нежилое помещение, подвал общей площадью 97,1 кв. м. Удобные подъездные пути, рядом расположены: госучреждения, жилые дома. Внутренняя отделка помещения: - внутренние стены: кирпичные. Коммуникации: электричество.	97,1	600 000	6 179	Сайт Avito.ru 8-934-334-15-89
2	г. Нижнекамск, пр. Химиков, 2с1	Подвальное помещение 235 кв.м. Без отделки.	235,0	4 000 000	17 021	Сайт Avito.ru 8-958-747-72-54
3	г. Набережные Челны, посёлок ГЭС, ул. Гидростроителей, 3	Подвальное помещение 370,0 кв.м. Без отделки. Высота потолков 3 метра. Все коммуникации. Отдельный вход.	370,0	2 200 000	5 946	Сайт Avito.ru 8-958-725-41-29
4	г. Лениногорск, ул. Чайковского, 19Д	Подвальное помещение 106,5 кв.м. Отдельный вход. Без отделки.	106,5	1 292 350	12 135	Сайт Avito.ru 8-958-784-94-99
5	г. Лениногорск, ул. Чайковского, 19Д	Подвальное помещение 185,2 кв.м. Отдельный вход. Без отделки. Здание 2014 года постройки.	185,2	2 010 655	10 857	Сайт onreal.ru 8-912-290-63-10
6	г. Альметьевск, ул. Ленина, 71	Подвальное помещение 332,0 кв.м. Имеет отдельный вход. Ремонт отсутствует. Здание 1967 года постройки. Пятиэтажное здание.	332,0	3 100 000	9 337	almetievsk.vsn.ru 8-960-069-29-15
7	г. Нурлат, ул. Садовая, 1В	Подвальное помещение пл. 378 кв.м. Помещение свободного назначения. Дом 2010 года постройки.	378,0	2 522 000	6 672	Сайт Avito.ru 8-958-725-77-77
8	г. Зеленодольск, ул. Татарстан, 10	Подвальное помещение пл. 220,6 кв.м. Помещение имеет 2 входа. Дом 2002 года постройки.	220,6	1 550 000	7 026	Сайт Avito.ru 8-958-722-74-50
Минимальное значение:					5 946	-37%
Среднее значение:					<b>9 397</b>	0%
Максимальное значение:					17 021	81%

Характерной чертой кризиса на фоне резкого спада платежеспособного спроса и деловой активности является увеличение разрыва между ценами спроса и ценами предложения. Соответственно, увеличивается так называемый «торг». Реальные сделки совершаются по ценам значительно ниже цен предложений. Разрыв цен спроса и цен предложений превышает 25-30%. Соответственно, на практике торг может достигать 15% и более.

Средняя цена рынка на дату оценки 9 397 руб./кв.м. Отклонения от средней цены составляют -37%+81%. Это говорит о том, что выбранные предложения в представленном обзоре не отражают общее состояние рынка. Считаем, что выборка аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Допустимое значение для коэффициента вариации, как правило, составляет  $\pm 30\%$ .

Как указывалось, специалист-оценщик под видом потенциального покупателя опросил продавцов и риелторов по большей части объектов, предлагаемых к продаже. Изучение объектов-аналогов не выявил у них каких-либо исключительных экономических выгод или каких-либо обременений, которые могли бы те или иные аналоги «выбрасывать» из общей массы.

Проведенный анализ рынка и информации о сделках с подвальными помещениями, которые были проведены в период времени, наиболее близкий к дате оценки, позволил определить следующий мониторинг цен по небольшим городам Республики Татарстан:

- рыночная стоимость по повальным помещениям в зависимости от месторасположения, группы капитальности здания, степени физического износа, качества отделочных (строительных) работ и материалов, этажности помещений, а также в зависимости от средней высоты помещений, наличия сантехнических и электротехнических устройств (электроосвещение, отопление), колеблется в диапазоне от 5 946 до 17 021 рублей за 1 кв.м общей площади;
- крайние низкие значения показателя стоимости характерны для помещений с негативным сочетанием факторов (расположение в глубине жилого квартала, признаки полуподвала (отсутствие окон, низкие потолки и т.д.), неудовлетворительное состояние отделочных работ). Крайне высокие значения показателя стоимости характерны для помещений с положительным сочетанием факторов (красная линия, большая проходимость, действующий бизнес как торгового объекта, наличие парковки, сравнительно новый дом);
- на рынке представлены также предложения на продажу повалых помещений в городах Чистополь и Мамадыш. При этом по всем помещениям указан единый удельный показатель стоимости 36 000 руб./кв.м. Считаем, что данные цены не соответствуют рынку, т.к. не учитывают индивидуальных особенностей местоположения объектов, отделки и т.д. Поэтому данная информация представлена справочно. Эта информация характеризует верхнюю границу интервала цен;
- среднее значение рынка – 9 397 руб./кв.м.

Нижняя граница цен из указанного диапазона характерна для объектов с неудовлетворительным техническим состоянием, слабым обеспечением инженерно-техническими коммуникациями и расположенным не на первой линии основных транспортных магистралей. Т.е. нижняя граница цен из указанных диапазонов характерна для зданий с негативным сочетанием всех указанных факторов, а верхняя граница, соответственно, характерна для объектов, по которым рассматриваемые факторы оказывают преимущественно положительное влияние.

Многие имеющиеся предложения, представленные в популярных средствах массовой информации, не соответствуют рыночному уровню цен. Цены многих предложений значительно завышены. Определено это путем исследования архивов объявлений в средствах массовой информации. Многие объекты предлагаются к продаже не обоснованно долгий период времени без существенного снижения цены. Это лишний раз доказывает, что скидка на торг может составлять достаточно серьезную величину.

Указанные обстоятельства продиктовали определенные требования к отбору имеющихся предложений сопоставимых и альтернативных конкурентных аналогов для проведения достоверного сравнительного анализа. Акцент делался на предложения, которые в полной мере отражают текущее состояние и динамику рынка.

**Рынок аренды** подвальных помещений в небольших городах Республики Татарстан не развит. Имеются только единичные предложения о сдаче в аренду помещений. Единичное предложение не позволяет сформировать представление об общем уровне арендных ставок. Это обстоятельство является недостатком для применения доходного подхода.

#### ***10.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов***

При анализе рынка объекта оценки были учтены такие ценообразующие факторы как: месторасположение; дата предложения; тип предложения; переданные имущественные права; назначение; наличие коммуникаций и т.д. Каждый из ценообразующих факторов по-своему влияет на изменение стоимости. Все корректировки, используемые в настоящем отчете об оценке, обоснованы и приведены в соответствующих разделах.

Основными ценообразующими факторами для участков под коммерческое назначение являются:

Местоположение – стоимость объекта увеличивается в случае близости к основным транспортным магистралям и наличием развитой инфраструктуры. Необходимость внесения поправки на местоположение возникает в случае, когда местоположение объекта отличается от аналогичных объектов.

Этаж размещения объекта – изменение стоимости в зависимости от этажности здания, точнее от удаленности оцениваемого помещения от первого этажа. У офисных зданий наибольшую стоимость имеет первый этаж, отдаление от него снижает стоимость помещения.

Масштаб (ликвидность) – характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. реализовать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Возраст здания – корректировка, учитывающая возраст здания и влияние на физическое (техническое) состояние объекта.

Состояние отделочных работ. Данный показатель оказывает влияние на ценность объекта при условии проведения отделочных работ.



**10.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы**

Многие имеющиеся предложения, представленные в популярных средствах массовой информации, еще не успели в должной мере отразить реалии рынка на дату оценки. Цены многих предложений не соответствуют рыночным, т.е. значительно выше цен конкурентных аналогов при прочих равных условиях. Это так называемые декларируемые цены, которые не отражают общее состояние рынка.

В условиях кризиса и посткризисных явлений деловая активность в регионе остается на достаточно низком уровне. Снижение деловой активности видно по количеству объявлений, представленных в печати и Интернете.

Несмотря на отсутствие платежеспособного спроса на офисные объекты, многие участники рынка не готовы отказываться от своих объектов по сниженным ценам. Большинство продавцов предпочитают снять объекты с продажи и переключиться на сдачу объектов в аренду.

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

Продолжительность выставления некоторых объектов составляет не месяцы, а полугодия. В том случае, когда объект выставляется на открытом рынке более, чем требуется для привлечения достаточного внимания участников и потенциальных покупателей, и при этом не отчужден, заявленная цена явно завышена и не соответствует признакам рыночной.

С другой стороны, платежеспособный спрос многократно снизился и число потенциальных покупателей или просто желающих покупать офисную недвижимость относительно большой площади крайне ограничено.

Указанные обстоятельства продиктовали определенные требования к отбору имеющихся предложений сопоставимых и альтернативных конкурентных аналогов для проведения достоверного сравнительного анализа. На основе анализа периодических изданий были отсеяны предложения тех объектов, которые по завышенной цене явно выбиваются из общей массы без видимых на то причин. Таких предложений выявлено большое количество. Акцент делался на предложения, которые в полной мере отражают текущее состояние и динамику рынка.

## **11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **11.1 Анализ наиболее эффективного использования**

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- a. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- b. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- c. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- d. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Объектом оценки являются нежилые помещения, расположенные в подвальном этаже многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001 и пом. 1000.

Чаще всего подвал многоквартирного жилого здания играет роль технического этажа. Здесь размещается большинство инженерных сетей, сооружений и оборудования, поддерживающих работу внутренней инфраструктуры многоквартирного дома.

По новым противопожарным требованиям с 2021 года расположенные в многоквартирных домах цокольные и подвальные помещения станут недоступными для использования в качестве детских спортивных секций, кружков творчества, мебельных складов, мастерских и некоторых магазинов. Безопасность в домах требует контроля, с другой стороны тысячи малых предприятий и индивидуальных предпринимателей останутся без работы.

Помимо организаций, ориентированных на детский досуг, новые правила использования подвалов касаются также любых компаний, работающих с мебелью – магазинов, складов, антикварных лавок. В законе дается довольно размытая формулировка. В частности, запрещается использовать такие помещения «для хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов», что по сути вообще запрещает любую хозяйственную деятельность в подвальных помещениях.

В подземных этажах также запрещается хранить под свайным пространством зданий легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, отходы любых классов опасности и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы. Сами двери подвалов должны быть закрыты на замок с обозначением на дверях места хранения ключей.

Как было отмечено выше, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости). Анализ рынка показал, что максимальные ставки характерны для торговых помещений.

Многие введенные ограничения призваны усилить безопасность, а по факту приводят к ограничению многих видов деятельности, в т.ч. торгового назначения.

С точки зрения соответствия требованиям противопожарной безопасности, санэпидемстанции и т.д., наиболее вероятными видами использования подвальных помещений являются – в качестве низкокласных офисных помещений или складских помещений, или же помещений смешанного (свободного) назначения.

*Наиболее эффективное использование в данном случае настолько очевидно в силу текущего использования и использования соседних помещений, что не требует более детального анализа.*

**Учитывая специфику планировочных и конструктивных решений, месторасположение, окружение объекта оценки и транспортную доступность, состояние отделочных работ, этаж размещения объекта, наилучшее и наиболее эффективное использование определим, как использование оцениваемых помещений для административно-хозяйственных нужд, низкокласных офисов и складов.**

## **11.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата**

Процесс оценки включал в себя следующие этапы.

1. Сбор информации об объекте оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки:
  - натурный осмотр объекта и его окружения;
  - сбор первичной информации о составе, размерах – площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости;
  - сбор данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
  - собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта.
2. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки.
3. Анализ на наилучшее и оптимальное использование.
4. Использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объекта:
  - затратного;
  - сравнительного анализа продаж;
  - доходного.
5. Согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта, т.е. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости.

## 6. Составление письменного отчета.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

В процессе оценки запрашивается и изучается технический паспорт на объект недвижимости, а также определяется, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта.

Расчет рыночной стоимости производится с использованием трех обязательных подходов к оценке – затратного, доходного и сравнительного.

Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитуты);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта.

Далее выявляются намерения относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересы различных сторон в оцениваемой собственности.

На этом же этапе анализируются данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки. В нашем случае анализировались данные о коммунально-эксплуатационных расходах по содержанию объекта, фактические арендные ставки, величина загруженности и недоиспользования площадей объекта.

**Второй этап** в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта оценки, т.е. данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

**Третий этап** в процессе оценки – определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

**Четвертый этап** является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

*Затратный подход* основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Т.е. стоимость объекта сопоставима с затратами на приобретение по рыночной стоимости земельного участка и строительство на нем аналогичного объекта с учетом накопленного износа. При этом оценщик должен установить, какую стоимость он будет определять при определении стоимости улучшений земельного участка – стоимость восстановления или стоимость замещения.

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате будущего изменения внешнего воздействия или экономического износа.

*Подход прямого сравнительного анализа* основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

*Доходный подход* позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного времени его эксплуатации. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

**Пятый этап** заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

**Шестой этап** – составление письменного отчета об оценке и представление его заказчику.



## 12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

**Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.**

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основана на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится имущество, являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Объектом оценки является нежилое помещение, расположенное в многоэтажном нежилом здании. Исходя из этого, Оценщик считает, что не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, поскольку строительство нежилого многоэтажного здания не является способом приобретения отдельного помещения, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости помещений, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости помещения пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и помещения общего пользования).

В соответствии с п.24 Федеральных стандартов оценки (ФСО №7), 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.

Таким образом, положения Федеральных стандартов оценки (ФСО №7) допускают отказ от использования затратного подхода по отношению к нежилым помещениям, каковым является и объект оценки.

**Затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 19 ФСО-1, а также в соответствии с п. 24 ФСО-7.**

### 13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Ст. 13 ФСО-1 определяет, что 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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.

#### 13.1. Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

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

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

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

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

Применение подхода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:


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

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже офисно-торговых объектов. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости (источник информации: сайты сети Интернет).

Аналоги подбирались максимально сопоставимые с объектом оценки по местоположению, назначению, конструктивному исполнению, площади.






Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж. Поиск по объявлениям


Нижнекамск - ... - Продам - Помещение свободного назначения



## Свободного назначения, 235 м<sup>2</sup>

**4 000 000 Р** ▾

17 021 Р за м<sup>2</sup>

♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку
27 июля в 15:39



8 958 747-72-54

Написать сообщение

Отвечает около часа

**Владимир**

Компания

На Авито с октября 2012

Завершено 8 объявлений

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2477031665, 📞 411 (+9)

### О помещении

Вход: со двора	Высота потолков: <b>1.8 м</b>
Отдельный вход: есть	Отделка: <b>без отделки</b>
Общая площадь: 235 м <sup>2</sup>	Отопление: <b>центральное</b>
Этаж: <b>подвальный</b>	Тип сделки: <b>продажа</b>

### Расположение

Республика Татарстан, Нижнекамский р-н, муниципальное образование Город Нижнекамск, Нижнекамск, пр-т Химиков, 2с1 [Показать карту ▾](#)

### Описание

Продам подвал


### О здании

Готовность: <b>в эксплуатации</b>	Удалённость от дороги: <b>первая линия</b>
Тип здания: <b>другой</b>	Парковка: <b>на улице, бесплатная</b>


[https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_235\\_m\\_2477031665](https://www.avito.ru/nizhnekamsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_235_m_2477031665)



Аналог №3


Авто Недвижимость Работа Услуги Вакансии

Коммерческая недвижимость
Помещения
Домоводство



**Центральное Агентство Залогового Иущества**

Помещение, **106.5 м<sup>2</sup>** **1 033 880 Р** 9706 руб/м<sup>2</sup>

8 958 784-94-99

[Написать сообщение](#)

**Центральное Агентство Залогового Иущества**

№ 2387502455

**О помещении**

Вид: нежилое  
 Отделка: без отделки  
 Общая площадь: 106.5 м<sup>2</sup>  
 Стяжка: цементная

Отопление: без системы  
 Отопление: центральное  
 Тип здания: производ.

**Расположение**

Республика Ленинград, Ленинградский район, Ленинградское ур. Чкаловского, 10Д

[Показать карту](#)

**Описание**

Артикул: N937934

Центральное Агентство Залогового Иущества (ЦАИИ) реализует:

Готовые: 106.5 м<sup>2</sup> на полностью готовом фундаменте с планировкой и разводкой электропроводки - на продажу.

**Описание и характеристики:**

- в 5 этажном здании для 2024 года постройки
- фундамент: монолитный, стены: кирпичные, блочные
- окна: пластиковые, двери: входные - ПУК
- внутреннее отделки: без отделки
- коммуникации: проводные все коммуникации (центральные)

**Расположение и инфраструктура:**

Здание расположено на территории завода Чкаловского, на территории с развитой инфраструктурой. Обеспечивает застройку с отличным удобным подъездом, хорошей транспортной доступностью. Относится объекту общественного транспорта "Автобусная остановка" - 400 м. Территория охраняемая, благоустроенная. Парковка спроектирована на прилегающей территории.

**Периоды изменения цены:**

с 01.08.2022 = 1 290 000 руб.
с 21.08.2022 = 1 227 000 руб.
с 04.09.2022 = 1 192 000 руб.
с 11.09.2022 = 1 058 497 руб.
с 18.09.2022 = 1 033 880 руб.
с 25.09.2022 = 998 000 руб.
с 02.10.2022 = 964 000 руб.

**Центральное Агентство Залогового Иущества**

ЦАИИ (Инициатива) - первый шаг к созданию нового типа недвижимости "Инициатива Общественная"

- Площадь: 2722.0 м<sup>2</sup> / 161 280 000 Р
- Площадь: 1 этаж, 373.0 м<sup>2</sup> / 12 282 000 Р
- Площадь: 1 этаж, 244.0 м<sup>2</sup> / 20 535 000 Р

[219 объектов в базе](#)

[https://www.avito.ru/leninogorsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_106.5\\_m\\_2387502455](https://www.avito.ru/leninogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_106.5_m_2387502455)

Аналог №4

Тарифы
Пакетная загрузка
Реклама на сайте
Ипотека

vsn.ru


[Найти](#)
[Зарегистрироваться](#)
[Подать объявление](#)









### Продам производственное складское помещение 332.0 м<sup>2</sup> район Альметьевский город Альметьевск улица Ленина 71

№ 48/00207 | Объявлено вчера в 20:16 | Просмотров всего 9, сегодня 1

[★](#)
[VK](#)
[Odnoklassniki](#)
[Уведомить о нарушении](#)

Недвижимость в Альметьевске
Продажа производственных и складских помещений в Альметьевске



**цена: 3 100 000 ₽**

**агент** 89600692915

объявления № 48700207 на сайте vsn.ru

площадь: 332.0 м.кв.

адрес: р-н Альметьевский, г Альметьевск, ул Ленина, 71

**Описание**

Рада приветствовать Вас и представить Вашему вниманию уникальное и единственное в своем роде нежилое помещение, расположенное в самом центре нашего города. В непосредственной близости ПАО Татнефть. Площадь 332 м2 позволяет переоборудовать его под любые возможные нужды, а удобное размещение обеспечит грамотную логистику и доступность как для Ваших сотрудников, так и для посетителей. Помещение подвального типа достаточно теплое. Имеет отдельный вход. Ремонт отсутствует. Подключение электроэнергии доступно от щитка, который находится непосредственно в помещении. Все документы к продаже готовы! Доп. описание: черновая отделка. Номер в базе: 8009444.

[Объявление на карте](#)

<https://almetievsk.vsn.ru/sale-storage/48700207-332-0-m-3100000-rub-ul-lenina>

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю. В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв.м, расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

#### **Поправка на так называемый «торг»**

Характерной чертой кризиса на фоне резкого спада платежеспособного спроса и деловой активности является увеличение разрыва между ценами спроса и ценами предложения. Соответственно, увеличивается так называемый «торг». Реальные сделки совершаются по ценам значительно ниже цен предложений. Разрыв цен спроса и цен предложений превышает 25-30%. Рыночная же цена по определению занимает среднее положение между ценами спроса и ценами предложения. В реальности изучить цены спроса крайне затруднительно. На рынке могут присутствовать косвенные сигналы об их уровне. В качестве такого сигнала может служить амплитуда цен предложения.

Нижняя граница амплитуды цен предложения по всей видимости должна совпадать с уровнем цен спроса. Это может быть как раз те цены, по которым объекты уходят с рынка. Верхняя граница, наоборот, косвенно свидетельствует по каким ценам объекты приходят на рынок.

Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Скидки на торг в условиях кризиса существенно выросли (что подтверждается данными, представленными в средствах массовой информации). Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Существенную роль сыграла и недоступность заемных средств и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к аренде сопоставимых офисных помещений. Поправка на уторгование определялась на основании издания «Справочника оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., стр. 454.



**Рекомендуемые значения скидки на торг по справочнику оценщика, %**

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-представительские и торговые помещения. Корректировки коэффициентов, в зависимости от региональных особенностей, по состоянию на октябрь 2021 г.

**13.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков****13.1.1.1. Значения скидок на торг на активном рынке**

Таблица 446. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Средние	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Бизнес-классные офисы (Офисы класса А, В)	7,5%	7,0%	8,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,0%	8,1%	10,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,5%	6,0%	8,1%
4. Стрит-ритейл	8,0%	8,4%	9,7%
5. Объекты свободного назначения	10,0%	9,5%	10,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,7%	12,3%

В нашем случае скидка на торг при продаже аналогов принята на уровне среднего значения – 10,0%.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

- Состав передаваемых прав.
- Условия финансирования.
- Условия продажи.
- Дата продажи.
- Месторасположение.
- Конструктивное исполнение, этажность.
- Масштаб.
- Состояние отделочных работ.
- Единицы сравнения (площадь помещений).

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

**Корректировка на состав передаваемых прав.** При продаже сравниваемых объектов-аналогов передавались права собственности на недвижимость, без каких-либо обременений. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

**Корректировка на условия финансирования.** При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки.

**Корректировка на условия продажи.** Условия продажи во многих случаях были типичными, рыночными.

**Корректировка на дату продажи.** Рассчитывается по фактическим данным об изменении уровня цен на аналогичную недвижимость в конкретном регионе.

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

В нашем случае все помещения находятся на территории г. Чистополь. Сравниваемые объекты расположены в г. Лениногорск, Нижнекамск, Альметьевск. По данным объектам требуется введение корректировки на местоположение, исходя из численности жителей в городе.



Корректировка на местоположение (численность) определялась на основании издания «Справочника оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., стр. 87.

Ниже приведена зависимость цен предложений и арендных ставок на объекты офисно-торговой недвижимости от численности населенного пункта, построенные по результатам экспертного опроса.

По удельной цене полученная зависимость имеет следующий вид:  $0,6705 * S^{-0,0563}$ , стр. 221.

На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на численность по формуле:  $(0,6705 * S_{об}^{-0,0563}) / (0,6705 * S_{ан}^{-0,0563}) - 1$ , где  $S_{об}$  и  $S_{ан}$  – численность населения объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Базисные коэффициенты и ставки дисконтирования объектов недвижимости по состоянию на октябрь 2021 г.

2. Офисные объекты класса С и ниже

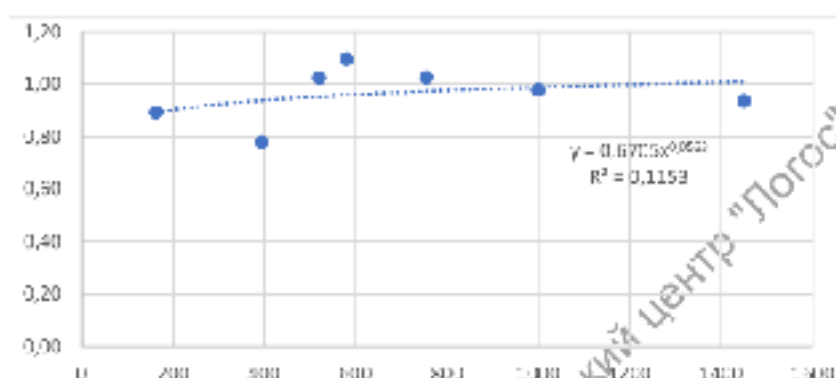


Рис. 15 Зависимость относительной удельной цены объекта (руб/кв.м) от численности населения (тыс/гол.) для цены объекта по группе: Офисные объекты класса С и ниже

Казань	71 257 391	Буйнак	120 416
Набережные Челны	1533 839	Арки	120 383
Нижнекамск	7240 020	Агрыз	119 721
Альметьевск	7158 429	Кукмор	117 796
Зеленодольск	7100 059	Васильево	116 797
Бугульма	182 488	Мензелинск	116 916
Елабуга	773 962	Маматдыш	113 880
Ленинскорск	161 693	Камские Поляны	114 832
Чистополье	159 446	Давалияш	112 695
Зайтук	139 631	Алоповоково	711 700
Азнакаево	134 197	Текуши	110 991
Нурлат	182 014	Уруссу	110 633
Бавлы	122 137	Нижняя Мантама	110 182
Меңделеевск	122 146		

**Корректировка на конструктивное исполнение (этажность).** Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене, чем объекты на 1 этаже.

Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах.

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

1. отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,95 (Источник - «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., стр. 363);
2. отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,71 (Источник - «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А., стр. 363).

Справочник «Справка оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Характеристика коэффициентов и значений для различных типов объектов. По видам объектов по состоянию на октябрь 2021 г.

#### 11.4.1. Объекты офисной недвижимости

##### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,69	0,82
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,69	0,74

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

Для расчета общей величины корректировки на распределение помещений в соответствии с этажом и функциональным назначением в начале находится коэффициент, условно именуемый как коэффициент на этаж ( $K_{эт}$ ), по каждому сравниваемому объекту. Данный коэффициент определяется по формуле:

$$K_{эт} = D_{1эт} \times K_{1эт} + D_{2эт} \times K_{2эт} + D_{подвал} \times K_{подвал},$$

где:

$K_{эт}$  – сводный коэффициент, характеризующий вклад помещений 1-ого и 2-ого этажей;

$D_{1эт}$  – доля помещений 1-ого этажа;

$K_{1эт}$  – коэффициент, отражающий соотношение стоимостей помещений 1-ого этажа;

$D_{2эт}$  – доля помещений 2-ого этажа (и выше);

$K_{2эт}$  – коэффициент, отражающий соотношение стоимостей помещений 1-ого и 2-ого этажа;

$D_{подвал}$  – доля помещений подвала;

$K_{подвал}$  – коэффициент, отражающий соотношение стоимостей помещений подвала.

На основе соотношения между значениями данного коэффициента по аналогу и объекту оценки рассчитывается поправка к цене аналога по следующей формуле:  $(K_{эт.ОО} / K_{эт.АН} - 1) * 100\%$ , где  $K_{эт.ОО} / K_{эт.АН}$  – коэффициент на этаж, рассчитанный в отношении объекта оценки и объекта аналога соответственно.

Объект оценки и все сравниваемые объекты расположены на подвальном этаже жилых домов. Введение корректировки на этаж не требуется.

**Корректировка на ликвидность (масштаб).** В качестве характеристики ликвидности объекта рассматривается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. Ликвидность того или иного объекта может быть



существенным образом снижена в виду его ряда индивидуальных характеристик, серьезным образом отличающих его от широко представленных на рынке объектов. Это удлиняет требуемый срок экспозиции. Однако в соответствии с концепцией рыночной стоимости продолжительность выставления объекта должна лишь быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей, и не может быть чрезмерной, свидетельствующей о принципиальной невозможности реализации объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого ранка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.



Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород).

В справочнике приведена зависимость удельной цены и удельной арендной ставки от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда.

По удельной цене полученная зависимость имеет следующий вид:  $1,8986 * S^{-0.177}$ , стр. 327.

На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле:  $(1,8986 * S_{об}^{-0.177}) / (1,8986 * S_{оа}^{-0.177}) - 1$ , где  $S_{об}$  и  $S_{оа}$  – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

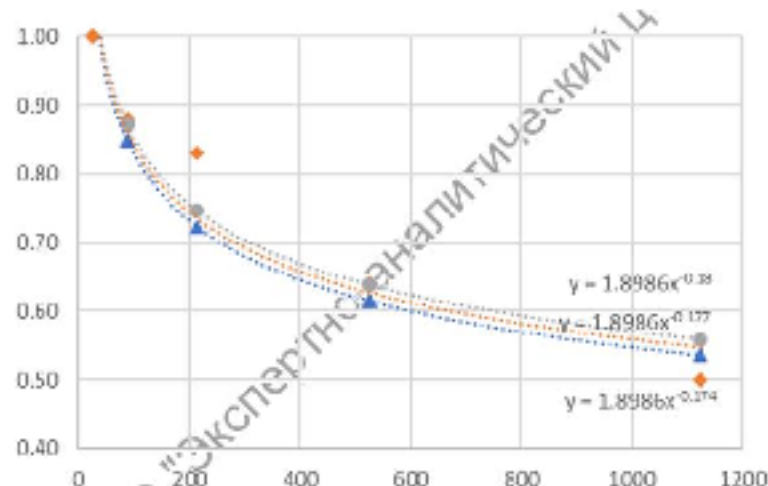


Рисунок 142. Зависимость удельной цены от площади объекта офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи. Доверительный интервал.

**Возраст здания.** Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является возраст здания. Стоимость помещений, расположенных в новых зданиях, обычно выше стоимости помещений в более старых зданиях.

Это связано с тем, что при проектировании и возведении зданий, как правило, используются более современные технологии обеспечения комфорта пользователей зданий. В новых зданиях меньше вероятности получения неудобств пользователей и владельцев от коммунальных аварий. В данном исследовании рассматривались только кирпичные, бетонные и железобетонные здания.

Корректировка введена на основании матрицы коэффициентов по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород), стр. 424.

Таблица 405. Матрица соотношений значений удельных цен кирпичных, бетонных и железобетонных зданий класса С, по элементу сравнения «Возраст здания»

Объект оценки возрастом, лет	Аналог возрастом, лет								
	до 5	от 5 до 10	от 10 до 15	от 15 до 20	от 20 до 25	от 25 до 30	от 30 до 35	от 35 до 40	от 40
до 5	1.00	1.09	1.15	1.19	1.22	1.25	1.28	1.30	1.45
от 5 до 10	0.92	1.00	1.05	1.09	1.12	1.15	1.17	1.19	1.33
от 10 до 15	0.87	0.95	1.00	1.04	1.07	1.09	1.11	1.13	1.27
от 15 до 20	0.84	0.92	0.96	1.00	1.03	1.05	1.07	1.09	1.22
от 20 до 25	0.82	0.89	0.94	0.97	1.00	1.02	1.04	1.06	1.19
от 25 до 30	0.80	0.87	0.92	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.16
от 30 до 35	0.78	0.86	0.90	0.93	0.96	0.98	1.00	1.02	1.14
от 35 до 40	0.77	0.84	0.88	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.12
от 40	0.69	0.75	0.79	0.82	0.84	0.86	0.88	0.89	1.00

**Корректировка на состояние отделочных работ.** Оцениваемые помещения и помещения аналогов могут иметь различное состояние отделочных работ, что сказывается на ценности объекта.

Оцениваемые помещения и сравниваемые объекты имеют сопоставимый уровень отделки и характеризуется как «Без отделки».

**Корректировка на единицу сравнения – площадь помещений.** Данная поправка вносится к ценам аналогов, чтобы устранить различия между объектом оценки и аналогами по площади. Поправка вносится от сопоставимых объектов к оцениваемому. Тем самым рассчитывается цена объекта-аналога, имея он ту же самую площадь, что и объект оценки.

Т.е. речь идет об абсолютной денежной корректировке. К цене же удельного показателя поправка не вносится. Для большей прозрачности расчетов в таблице приводятся как абсолютные цены, так и относительные цены (по удельному показателю).

Расчет скорректированной по данному фактору цены объекта-аналога производится путем перемножения удельного показателя цены, полученного после введения предшествующих корректировок, на площадь объекта оценки. Размер же корректировки получается путем нахождения разности между полученной ценой и ценой, сформированной после введения предшествующих корректировок.

Или по-другому, что арифметически тоже самое, расчет корректировок может быть произведен по формуле:

$$\frac{Ц}{S_i} \cdot (S_o - S_i), \text{ где}$$

- $Ц$  – цена сопоставимого объекта после введения предшествующих корректировок;  
 $S_i$  – общая площадь по внутреннему обмеру объекта-аналога, кв.м;  
 $S_o$  – общая площадь по внутреннему обмеру объекта оценки, кв.м.

#### Расчет весов по скорректированным ценам сравниваемых объектов

Процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где}$$

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок  $n$ -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим:

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Исследования показали, что чем больше корректировки по сравниваемым объектам, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

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



**Таблица 13.1 Расчет стоимости оцениваемого помещения 1  
подходом сравнительного анализа продаж**

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001 Подвальное помещение	г. Лениногорск, ул. Чайковского, 19Д Подвальное помещение	г. Нижнекамск, пр. Химиков, 2с1 Подвальное помещение	г. Лениногорск, ул. Чайковского, 19Д Подвальное помещение	г. Альметьевск, ул. Ленина, 71 Подвальное помещение
			Источник информации: сайты объявлений avito.ru, cian.ru				
			8-912-290-63-10	8-958-747-72-54	8-958-784-94-99	8-960-069-29-15	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	<b>Характеристика объекта</b>						
1.1	Состав передаваемых прав	–	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
			–	0%	0%	0%	0%
1.2	Условия финансирования	–	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно
1.3	Условия продажи	–	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.4	Дата продажи	–	–	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%
1.5	Месторасположение (численность)	–	59 446	61 695	240 020	61 695	158 429
			1,2450	1,2476	1,3468	1,2476	1,3157
	Корректировка на местоположение	–		-0,2%	-7,6%	-0,2%	-5,4%
1.6	Конструктивное исполнение	–	Нежилое помещение, подвал	Нежилое помещение, подвал	Нежилое помещение, подвал	Нежилое помещение, подвал	Нежилое помещение, подвал
	Сводный коэффициент		0,710	0,710	0,710	0,710	0,710
	Структура площадей		–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	- помещения 1 этажа	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	- помещения 2 этажа (и выше)	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- подвальные помещения	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
1.7	Масштаб	–		в 1,6 раза больше	в 2 раза больше	в 1,1 раза меньше	в 2,8 раза больше
	Коэффициент масштаба	–	0,816	0,753	0,722	0,831	0,680
	Корректировка на масштаб	–		8,3%	13,0%	-1,8%	20,1%
1.8	Возраст здания	лет	8	8	н/д	8	55
		–	–	1,00	1,00	1,00	1,33
		–	–	0%	0%	0%	33%
1.9	Состояние отделочных работ	–	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
		–		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1.10	Площадь объекта	кв.м	118,0	185,2	235,0	106,5	332,0
1.11	Цена предложения	руб.	–	2 010 655	4 000 000	1 292 350	3 100 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб.	–	10 857	17 021	12 135	9 337
	Корректировка на торг	%	–	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%

Таблица 13.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
1.12	Цена продажи	руб.	–	1 810 000	3 600 000	1 163 000	2 790 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб.	–	9 773	15 319	10 920	8 404
2	<b>Корректировка цен продажи, руб.</b>						
2.1	Передаваемые права	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 810 000	3 600 000	1 163 000	2 790 000
2.2	Условия финансирования	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 810 000	3 600 000	1 163 000	2 790 000
2.3	Условия продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 810 000	3 600 000	1 163 000	2 790 000
2.4	Дата продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 810 000	3 600 000	1 163 000	2 790 000
2.5	Месторасположение (численность)	–	–	-3 780	-272 043	-2 429	-149 801
	Скорректированная цена	–	–	1 806 220	3 327 957	1 160 571	2 640 199
2.6	Конструктивное исполнение	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 806 220	3 327 957	1 160 571	2 640 199
2.7	Масштаб	–	–	150 010	431 573	-20 874	530 500
	Скорректированная цена	–	–	1 956 230	3 759 530	1 139 697	3 170 698
2.8	Возраст здания	–	–	0	0	0	1 046 330
	Скорректированная цена	–	–	1 956 230	3 759 530	1 139 697	4 217 029
2.8	Внутренняя отделка	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 956 230	3 759 530	1 139 697	4 217 029
2.9	Площадь объекта	–	–	-709 820	-1 871 766	123 066	-2 718 205
	Скорректированная цена	–	–	<b>1 246 410</b>	<b>1 887 764</b>	<b>1 262 763</b>	<b>1 498 824</b>
	Удельный вес	-	–	<b>0,27</b>	<b>0,25</b>	<b>0,29</b>	<b>0,19</b>
	- показатель совокупной корректировки	%	–	9%	21%	2%	58%
3	<b>Стоимость по методу сравнения продаж (округленно)</b>	<b>руб.</b>	–	<b>1 457 000</b>			
4	Стоимость 1 кв.м	руб.	–	12 347			

**Таблица 13.2 Расчет стоимости оцениваемого помещения 2  
подходом сравнительного анализа продаж**

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
			г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001 Подвальное помещение	г. Лениногорск, ул. Чайковского, 19Д Подвальное помещение	г. Нижнекамск, пр. Химиков, 2с1 Подвальное помещение	г. Лениногорск, ул. Чайковского, 19Д Подвальное помещение	г. Альметьевск, ул. Ленина, 71 Подвальное помещение
			Источник информации: сайты объявлений avito.ru, cian.ru				
			8-912-290-63-10	8-958-747-72-54	8-958-784-94-99	8-960-069-29-15	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	<b>Характеристика объекта</b>						
1.1	Состав передаваемых прав	–	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
			–	0%	0%	0%	0%
1.2	Условия финансирования	–	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно
1.3	Условия продажи	–	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.4	Дата продажи	–	–	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%
1.5	Месторасположение (численность)	–	59 446	61 695	240 020	61 695	158 429
			1,2450	1,2476	1,3468	1,2476	1,3157
	Корректировка на местоположение	–		-0,2%	-7,6%	-0,2%	-5,4%
1.6	Конструктивное исполнение	–	Нежилое помещение, подвал	Нежилое помещение, подвал	Нежилое помещение, подвал	Нежилое помещение, подвал	Нежилое помещение, подвал
	Сводный коэффициент		0,710	0,710	0,710	0,710	0,710
	Структура площадей		–	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	- помещения 1 этажа	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	- помещения 2 этажа (и выше)	%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- подвальные помещения	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
1.7	Масштаб	–		в 1,3 раза больше	в 1,6 раза больше	в 1,4 раза меньше	в 2,3 раза больше
	Коэффициент масштаба	–	0,785	0,753	0,722	0,831	0,680
	Корректировка на масштаб	–		4,1%	8,6%	-5,6%	15,5%
1.8	Возраст здания	лет	8	8	н/д	8	55
		–	–	1,00	1,00	1,00	1,33
		–	–	0%	0%	0%	33%
1.8	Состояние отделочных работ	–	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
		–		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1.9	Площадь объекта	кв.м	147,2	185,2	235,0	106,5	332,0
1.10	Цена предложения	руб.	–	2 010 655	4 000 000	1 292 350	3 100 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб.	–	10 857	17 021	12 135	9 337
	Корректировка на торг	%	–	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%



Таблица 13.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
1.11	Цена продажи	руб.	–	1 810 000	3 600 000	1 163 000	2 790 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб.	–	9 773	15 319	10 920	8 404
2	<b>Корректировка цен продажи, руб.</b>						
2.1	Передаваемые права	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 810 000	3 600 000	1 163 000	2 790 000
2.2	Условия финансирования	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 810 000	3 600 000	1 163 000	2 790 000
2.3	Условия продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 810 000	3 600 000	1 163 000	2 790 000
2.4	Дата продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 810 000	3 600 000	1 163 000	2 790 000
2.5	Месторасположение (численность)	–	–	-3 780	-272 043	-2 429	-149 801
	Скорректированная цена	–	–	1 806 220	3 327 957	1 160 571	2 640 199
2.6	Конструктивное исполнение	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 806 220	3 327 957	1 160 571	2 640 199
2.7	Масштаб	–	–	74 930	287 282	-64 616	408 808
	Скорректированная цена	–	–	1 881 150	3 615 239	1 095 956	3 049 007
2.8	Возраст здания	–	–	0	0	0	1 006 172
	Скорректированная цена	–	–	1 881 150	3 615 239	1 095 956	4 055 179
2.8	Внутренняя отделка	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	1 881 150	3 615 239	1 095 956	4 055 179
2.9	Площадь объекта	–	–	-385 981	-1 350 715	418 830	-2 257 220
	Скорректированная цена	–	–	<b>1 495 169</b>	<b>2 264 524</b>	<b>1 514 786</b>	<b>1 797 959</b>
	Удельный вес	-	–	<b>0,28</b>	<b>0,25</b>	<b>0,28</b>	<b>0,19</b>
	- показатель совокупной корректировки	%	–	4%	16%	6%	54%
3	<b>Стоимость по методу сравнения продаж (округленно)</b>	<b>руб.</b>	–	<b>1 752 000</b>			
4	Стоимость 1 кв.м	руб.	–	11 902			

**Таблица 13.3. Сводные результаты расчетов  
по сравнительному подходу**

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Сравнительный подход, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001	118,0	1 457 000	12 347
2	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1000	147,2	1 752 000	11 902
ИТОГО:		265,2	<b>3 209 000</b>	12 100

**Стоимость объекта оценки при расчете сравнительным подходом  
округленно составляет:**

**3 209 000 (Три миллиона двести девять тысяч) рублей.**

## 14. *Доходный подход*

**Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

### **14.1. Методика оценки стоимости объекта оценки на основе доходного подхода**

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

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

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие:

- только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат инвестиций и т. д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных.

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

В соответствии с международными стандартами оценки (ч. 2, доп. 1, п. 8 «Доходная недвижимость и механизм инвестиций»), для применения доходного подхода в первую очередь необходимо определить потенциальную способность недвижимости приносить доход. Определяющим фактором являются мотивы приобретения объекта и вытекающий из них текущий способ его использования.

Мотивы, по которым приобретается недвижимость как таковая, включают:

- использование в качестве жилья (удовлетворение физических запросов);
- соображение престижа (удовлетворение психологических запросов);
- средство страхования сбережений от обесценения (в условиях инфляции);
- получение дохода.

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

Существуют две основные формы получения дохода от операций с недвижимостью:

- периодический арендный доход;
- выручка от продажи объекта в конце периода владения.

Для расчета стоимости объекта доходным подходом выбирают метод дисконтирования денежных потоков либо метод капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) подразумевает:



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

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

Возможны следующие источники получения дохода от объекта недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

объекта оценки либо помещений объектов-аналогов. В любом случае принятые арендные ставки должны соответствовать рыночным ставкам арендной платы.

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

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

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

Выбор арендной ставки при сдаче в аренду площадей объекта производится по среднерыночным ставкам на соответствующий вид помещений с учетом месторасположения объекта оценки, интенсивности транспортно-пешеходных потоков, а также конструктивного и планировочного исполнения здания. Недозагрузка связана с потерями во время смены арендатора, несвоевременными платежами.

Рассчитывается величина чистого дохода на дату оценки. Далее определяется ставка дисконта и ставка капитализации. Последняя конструируется на основе ставки дисконтирования с учетом принимаемой в расчет модели возврата капитала, ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Величина чистого денежного потока на основе ставки капитализации пересчитываются в текущую стоимость.

Для расчета стоимости объекта доходным подходом, как правило, используется метод капитализации дохода (метод прямой капитализации), метод капитализации по расчетным моделям, метод дисконтирования денежных потоков либо метод капитализации дохода.

**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.

Метод прямой капитализации (ПК-метод) по своей сути является методом сравнительного анализа (в оценке бизнеса аналогичный метод – отраслевых мультипликаторов – относят к сравнительному подходу) и лишь по традиции в оценке недвижимости рассматривается в рамках доходного подхода.

Оценка недвижимости ПК–методом выполняется с использованием соотношения:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \quad \text{где:}$$

NOI – типичный (соответствующий рынку) чистый операционный годовой доход оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки;

R – ставка капитализации, определенная методом рыночной экстракции.

Достоинством ПК-метода является то, что, при своей математической простоте он на основе рыночных данных учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень чистого дохода (NOI) и желаемую текущую отдачу.

При наличии требуемой информации о близких аналогах ПК-метод является надежным методом доходного подхода к оценке стабильно функционирующей недвижимости.

Применение ПК-метода в отечественной оценочной практике ограничивается недостатком (или полным отсутствием) заслуживающих доверия одновременных данных о ценах продажи, арендных ставках и операционных расходах аналогичных объектов. Недостаток такой информации серьезно осложняет (либо не позволяет провести) надежный расчет ставки капитализации для объекта оценки на основе анализа рыночных данных (рыночной экстракции), обязательного при применении этого метода согласно п.23в ФСО № 7.

**Метод капитализации по расчетным моделям** применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится 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.

**Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП)** подразумевает:

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

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

Возможны следующие источники получения дохода от объекта недвижимости:

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

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

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



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

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

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

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

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

Метод капитализации доходов применяется, если:

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

#### **14.2 Расчет объекта оценки доходным подходом**

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

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

Первичной целью оценки валового дохода является прогнозирование вероятных доходов, приносимых оцениваемой недвижимостью. Прогноз валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_0 \times S, \text{ где:}$$

- ПВД – потенциальный годовой валовой доход;  
 S – арендопригодная площадь;  
 C<sub>0</sub> – ставка за 1 кв. м. арендопригодной площади в год.

Рыночная ставка арендной платы – наиболее вероятная ставка арендной платы, по которой объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны



сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

### Обоснование арендных ставок

Рынок аренды подвальных помещений в небольших городах Республики Татарстан не развит. В результате исследования рынка было выявлено единичное предложение к аренде подвального помещения в г. Бугульма. Учитывая, что рынок продаж подвальных помещений в целом по городам республики однороден, считаем возможным применения арендных ставок по г. Бугульма для расчетов объекта оценки.

**Avito** Лето недвижимость работа услуги авто

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям

Бугульма - Коммерческая недвижимость - Сдать - Складное помещение

## Сдаем склад около центрального рынка, 100 м<sup>2</sup>

50 Р в месяц за м<sup>2</sup> 50 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без налога

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 956 740-70-47

Написать сообщение Отвечает за профиль на сайте

Коммерческая недвижимость, 16 объявлений  
 На Avito с декабря 2011  
 Заслужено 20 благодарностей  
 Сертификат Avito 10 000 000

Позвоните по телефону

### О помещении

Общая площадь: 100 м<sup>2</sup> | Тип помещения: торговый  
 Тип: складной

### Расположение

Республика Татарстан, Бугульминский р.н., Бугульма, ул. Хусамья  
 Ямаева, 13 [Показать карту](#)

### Описание

Сдаем в аренду складное помещение различной площади в центре города (от 34 кв.м до 350 кв.м) находящиеся в подвальном помещении по адресу: г. Бугульма, ул. Ямаева, д. 13 (находясь ЦЕНТРАЛЬНОГО РЫНКА)

Склады подходят для хранения различных групп товаров от продовольственных до промышленных. (Средняя температура на складе около +15 градусов)

Удобный открытый двор для разгрузочных работ

На первом этаже здания имеются торговые площади различной квадратуры (от 50 до 200 кв.м) для организации торговли.

Имеется электричество, организованы отдельные участки электричества

Условия договорные. Оплата удобная обсуждается при осмотре помещения  
 Предоставляется аренда на длительный срок.

[https://www.avito.ru/bugulma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdaem\\_sklad\\_okolo\\_tsentralnogo\\_rynka\\_100\\_m\\_2284978703](https://www.avito.ru/bugulma/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaem_sklad_okolo_tsentralnogo_rynka_100_m_2284978703)

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

Убытки от незанятости помещений и неплатежей учитывают уменьшение потенциального дохода, относимого на пустующие помещения, ротацию арендаторов и неплатежи арендной платы. Годовая сумма арендной платы обычно меньше годового потенциального валового дохода, поэтому при оценке доходного объекта недвижимости, как правило, учитывают убытки от незанятости помещений и неплатежей. Данную поправку обычно рассчитывают как процент от потенциального валового дохода, который варьируется в зависимости от типа и характеристик физического объекта, качественного состава арендаторов, текущего и прогнозного спроса и предложения, а также общих и местных экономических условий.

Процент недозагрузки определен по данным «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., к.т.н., научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2021 г.) (стр. 32).

В данном случае, учитывая масштабы помещений, принято среднее значение из интервала процента недозагрузки – 12,5%.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного дохода. Полная версия.

## 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Таблица 3. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Активный рынок. Усредненные данные по городам России, и группы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В <sup>+</sup> )	10,0%	9,1% 10,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	12,5%	11,4% 13,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	10,5%	9,8% 11,4%
4. Стрит-ритейл	10,0%	9,3% 10,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,8% 13,2%

Расчет действительного валового дохода приведен в следующей таблице.

**Таблица 14.3 Расчет действительного валового дохода  
по нежилому помещению 1**

Назначение помещений и объектов	Арендная ставка, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Потенциальный валовой доход, руб.	Недозагрузка	Действительный валовой доход, руб.	Арендная ставка, приведенная к общей площади, руб./кв.м
Помещения подвального этажа	50	118,0	5 900	12,5%	5 163	44

**Таблица 14.4 Расчет действительного валового дохода  
по нежилому помещению 2**

Назначение помещений и объектов	Арендная ставка, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Потенциальный валовой доход, руб.	Недозагрузка	Действительный валовой доход, руб.	Арендная ставка, приведенная к общей площади, руб./кв.м
Помещения подвального этажа	50	147,2	7 360	12,5%	6 440	44



### Расчет ставки дисконтирования

Под термином «ставка дисконта» или «ставка дисконтирования» понимается процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) в текущую стоимость.

Ставка дисконтирования отражает, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой – требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Принимая решение об инвестировании средств в недвижимость, предприниматель сравнивает все альтернативные возможности инвестиций, анализирует доходность по альтернативным инвестициям с сопоставимым уровнем риска.

Так, участники рынка недвижимости принимают к сведению банковские ставки по кредитам, которые в настоящее время колеблются от 12% до 20%. Минимальная процентная ставка ограничивается ключевой ставкой Центрального банка РФ, которая на дату оценки составляет 8,0% годовых (введена с 23.07.2022).

Последнее заседание Совета директоров датируется 22 июля 2022 года. На нем принято решение: ключевая ставка ЦБ РФ в 2022 году на сегодня будет находиться на уровне 8,00%. Параметр был изменен – понижен на 1,50%. Он внедрен в действие с 25 июля 2022 года.

The screenshot shows a news article on the website banki.ru. The article title is "В АСВ рассказали, как изменились депозитные ставки крупных банков за полгода". The author is Ася Шамкина, and the source is Banki.ru. The article text states that 90 out of 100 largest banks lowered their deposit rates in the second quarter. It also mentions that the average deposit rate for one-year ruble deposits decreased by 0.2 percentage points from 8% to 7.8% over the first half of the year. A red box highlights this summary information.

**В АСВ рассказали, как изменились депозитные ставки крупных банков за полгода**

ЛЕНТА НОВОСТЕЙ | 11.08.2022 18:21 | 48 184 | Время чтения: 2 минуты

**АВТОР**  
Ася Шамкина  
Автор аналитических материалов  
Banki.ru

**ИСТОЧНИК**  
Banki.ru

Из 100 крупнейших «депозитных» банков 90 снизили ставки во II квартале. Об этом сообщается в опубликованном Агентством по страхованию вкладов «Мониторинге застрахованных вкладов за первое полугодие 2022 года».

АСВ в числе прочего отслеживает процентные ставки по вкладам в 100 крупнейших российских банках. Этот анализ показал, что в первом полугодии 2022 года доходность рублевых вкладов следовала за ключевой ставкой Банка России. После повышения ключевой ставки 28 февраля до 20% все банки, участвующие в мониторинге, повысили ставки по вкладам. Максимального значения (13%) средний размер ставок по вкладам в рублях сроком на один год достиг к концу марта 2022 года. В дальнейшем по мере стабилизации ситуации и снижения ключевой ставки банки пересматривали условия по вкладам. Так, во II квартале 2022 года 90 из 100 банков снизили ставки по вкладам. В результате по состоянию на 1 июля 2022 года средний уровень процентных ставок по вкладам вернулся к значениям на начало года, констатирует АСВ.

В целом за первое полугодие ставки по вкладам в рублях сроком на один год снизились на 0,2 п. п. (с 8% до 7,8%). Средневзвешенный уровень ставок по аналогичным вкладам за указанный период увеличился на 0,9 п. п. (с 7,5% до 8,4%), говорится в релизе.

**Материалы по теме**

- ВТБ увеличил ставки по вкладам
- АСВ: выплаты вкладчикам Кросна-АСВ: выплаты вкладчикам Кросна-Банка начнутся на неделе 26 августа
- «Придется принять риски». Аналитик Banki.ru рассказал, как получить более высокий доход по вкладам
- Сбербанк понизил ставки по накопительным счетам

<https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10970541>

Считаем, что среднерыночный уровень доходности по альтернативным инвестициям, которые по уровню риска сопоставимы с инвестициями в недвижимость, колеблется около 8,4% годовых.

В нашем случае, ставка дисконта рассчитывается методом кумулятивного построения. За основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск, премия за низкую ликвидность и премия за управление инвестициями в рассматриваемом секторе рынка.

Безрисковая ставка – это норма сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

По своему экономическому содержанию безрисковая ставка доходности должна обеспечивать уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции. Уровень инфляции по годам по данным Росстата:

- 2011 год – 6,1%
- 2012 год – 6,6%
- 2013 год – 6,5%
- 2014 год – 11,4%
- 2015 год – 12,9%
- 2016 год – 5,4%
- 2017 год – 2,5%
- 2018 год – 4,3%
- 2019 год – 3,0%
- 2020 год – 4,9%
- 2021 год – 8,4%.

Как видно, среднее значение инфляции за последние 10 лет составило 6,5%. Здесь следует отметить, что общий рост уровня цен не должен рассматриваться только в разрезе индекса потребительских цен, который чаще всего декларирует Правительство РФ. Для целей настоящего отчета большее значение имеет прогнозируемый рост цен на строительные-монтажные работы, а также в целом по всем отраслям экономики.

Инфляция в России по итогам года будет ниже 14%, заявили «Известиям» в Минэкономразвития. Это существенно меньше майского прогноза ведомства в 17,5%.

На замедление роста цен повлияет фиксируемая второй месяц подряд дефляция, уточнили в министерстве. Опрошенные «Известиями» эксперты согласны с новым прогнозом Минэкономразвития. Согласно проведенному опросу аналитиков, стоимость товаров и услуг в России вырастет на 13,8%. При этом дефляционный тренд может продлиться до сентября включительно.

## Ощутимо ниже

С учетом фиксируемой второй месяц подряд дефляции на потребительском рынке рост цен на конец 2022 года будет ощутимо ниже майского прогноза в 17,5%, рассказали в Минэкономразвития.

Мы ожидаем инфляцию ниже 14%, заявили в ведомстве.

Там уточнили, что новый прогноз социально-экономического развития министерство представит в соответствии с графиком бюджетного процесса.

Ожидания Минэка по увеличению стоимости товаров и услуг в пределах 14% укладывается в вилку Центробанка. По прогнозу регулятора, цены в 2022 году вырастут на 13-15%.

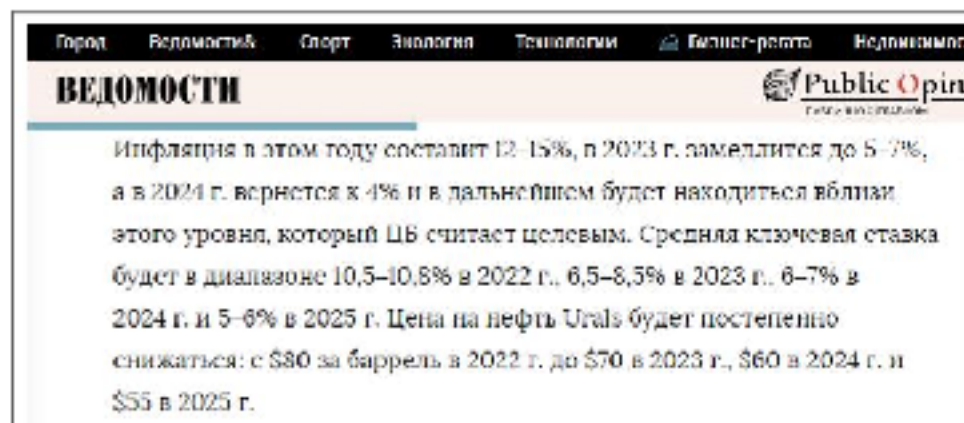
<https://iz.ru/1378239/iuliia-eliseeva-inna-grigoreva/tceny-gruz-minck-sprognoziroval-inflatciiu-nizhe-14-po-itogam-2022-go>



Министерство экономического развития РФ 12.08.2022 спрогнозировало уровень инфляции по итогам 2022 года ниже 14%.

Следует отметить, что значение инфляции 14% является нетипичным для Российской Федерации. Во многом высокое значение инфляции связано с последствиями внешних санкций, введенных странами Евросоюза и США в отношении России.

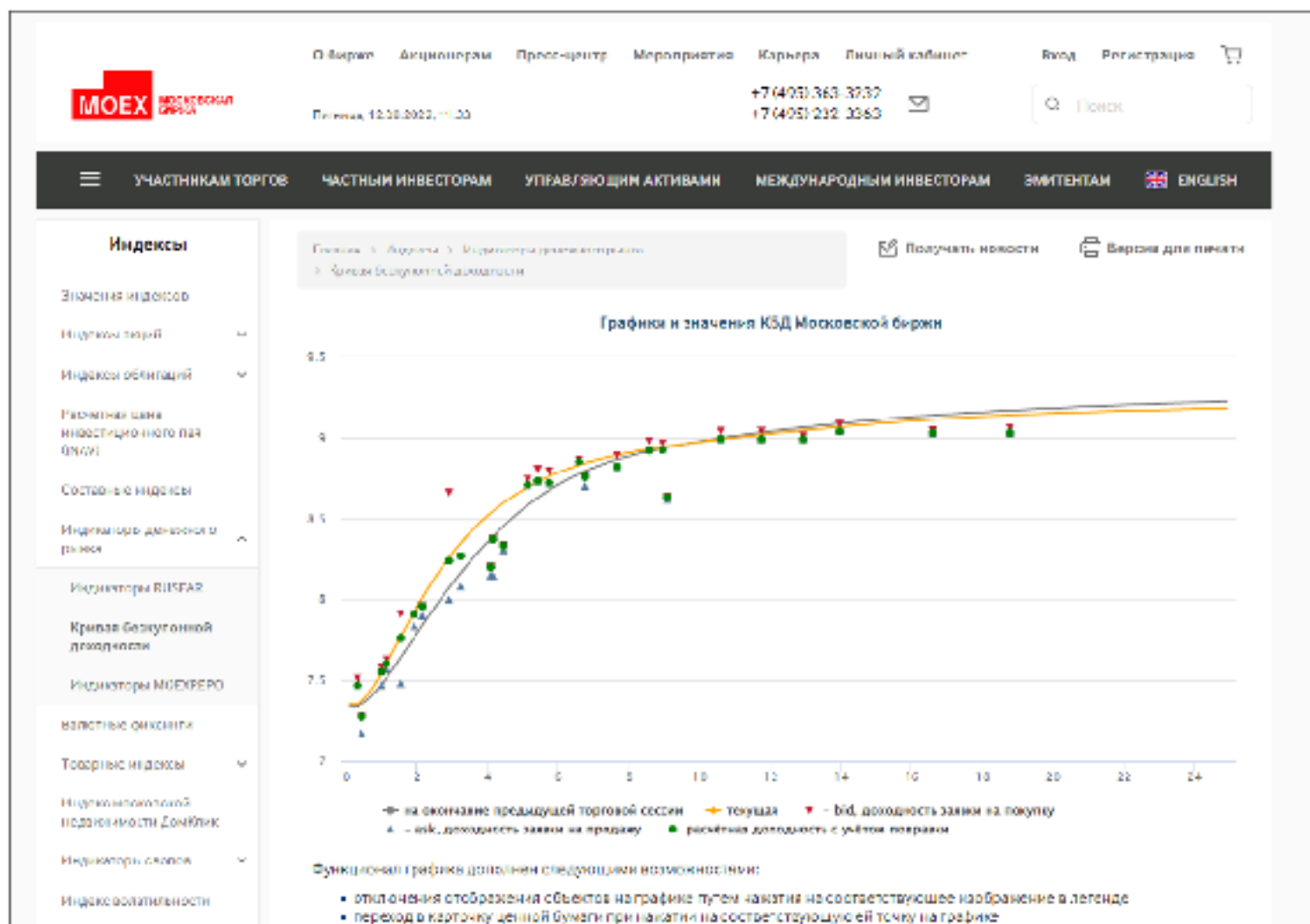
По прогнозу Центрального банка России инфляция в 2022 году составит 12-15%, в 2023 г. замедлится до 5-7%, а в 2024 г. вернется к 4% и в дальнейшем будет находиться вблизи этого уровня, который ЦБ считает целевым. Данные ставки являются более консервативными и более типичными для рынка.



<https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2022/08/14/935939-tsb-razvitiya-ekonomiki>

При построении прогноза денежного потока используется ставка для среднесрочного периода прогнозирования, со сценарием, предусматривающим постепенное восстановление экономики.

Безрисковая ставка должна быть выше прогнозируемого уровня инфляции на 1-2 процентных пункта. Допускается применение в качестве безрисковой ставки показателей доходности по облигациям федерального займа, исходя из предположения, что последние приблизительно соответствуют прогнозируемому уровню инфляции (средней величине за предстоящие года + надбавка).



<https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>



Как видно из представленных данных, показатели бескупонной доходности в последний полгода колеблются преимущественно в диапазоне 7,5-9,5%. Исходя из принципа осторожности, для расчетов принята ставка по верхней границе.

Расчет ставки дисконта приведен в таблице 14.5.

Таблица 14.5 Расчет ставки дисконта

Наименование показателя	Значение	Диапазон	Скидка от стоимости на риск
Безрисковая ставка	9,5%	-	-
Суммарная премия за риск инвестиций	5,5%	от 5% до 19%	65%
Премия за риск инвестиций в объект недвижимости	2,6%	от 4% до 10%	30%
Премия за низкую ликвидность	2,1%	от 1% до 8%	25%
Премия за управление инвестициями	0,8%	от 0% до 5%	10%
<i>Примечание: Средняя ставка капитализации</i>	8,4%	-	-
<b>Ставка дисконта</b>	<b>15,0%</b>	-	-

Повышающие корректировки, вводимые к величине безрисковой ставки и отражающие премии (компенсации) за риск получения прогнозируемых доходов, заключаются в следующем:

1. Премия за риск инвестиций в объект недвижимости в отличие от “безрисковых” вложений (например, депозиты российских банков высшей категории надежности, государственные облигации) связана с вероятностью неполучения предполагаемых доходов и невозмещения первоначально вложенных средств. Данная поправка включает риски, связанные с опасностью гибели или порчи недвижимости, политической ситуацией, изменением законодательства, маркетингом (непредсказуемость изменения конкуренции со стороны аналогичных объектов, арендных ставок).

Среди источников риска инвестиций в недвижимость, с одной стороны, есть характерные для всех инвестиций на рынке, а с другой стороны, есть уникальные и присущие только инвестициям в недвижимость. Для объектов недвижимости характерен секторный риск, под которым понимается вероятность того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики, а именно в секторе недвижимости, могут повлиять на стоимость объекта. Более того, для каждого типа недвижимости амплитуды и тенденции ценовых колебаний могут существенно отличаться друг от друга. Здесь следует заметить, что несмотря на хорошо известные закономерности цикличности экономической активности, точное предсказание моментов смены ценовых тенденций достаточно проблематично. Кроме того, внутри стандартных циклов колебаний, как правило, имеют место случайные неожиданные флуктуации, связанные с воздействием различных факторов.

Одним из основных качеств инвестиций в недвижимость является фиксированное местоположение объекта, что вызывает региональный риск. Вероятность воздействия изменения ситуации в отдельном регионе на объект недвижимости нельзя устранить путем ее перемещения в другой регион в отличие от альтернативных инвестиций.

Вероятность возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического, функционального и экономического износов недвижимости вызывает также дополнительный риск.

При эксплуатации недвижимости могут возникнуть экологические факторы, которые повлияют на стоимость недвижимости. Учитывая возрастающие требования к экологии окружающей среды, в некоторых случаях данный вид риска может иметь значительную величину.

Существует вероятность изменения законодательства, в том числе налогового. Налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения. Недвижимость в высшей степени подвержена налоговому риску.

Изменения политики зонирования и планирования местных (городских) властей могут также существенно сказаться на стоимости недвижимости. Это касается, например, решений в области транспортного строительства и охранных зон.

Другой специфический риск для объектов недвижимости как объектов инвестиций – это юридический риск. Данный тип риска отражает вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректности отдельных статей договоров аренды, например, о пересмотре арендной платы или о распределении расходов по эксплуатации, и т. п.

По результатам финансово-экономического кризиса 2008-2009 гг., последствий влияния коронавируса Covid-19 наглядно можно проследить влияние данного риска. В некоторых сегментах рынка арендные ставки снизились до 70%. Цены же упали не пропорционально арендным ставкам. Падение цен в разных сегментах составляло до 30%. Именно эта величина как раз и отражает влияние рисков инвестиций в объекты недвижимости. Считаем, что в нынешних условиях не приходится ожидать падения цен более чем на 30%.

Считаем, что скидка на данные факторы риска должна составить 30%.

Рыночная стоимость недвижимости методом капитализации определяется по формуле:  $PV = I/R$ , где  $PV$  – рыночная стоимость,  $I$  – доход,  $R$  – ставка капитализации. На основе соотношения премии за риск и ставки капитализации без учета данной премии можно определить вводимую скидку к получаемой величине стоимости. Так, если  $PV_i$  представить как стоимость без учета соответствующей премии за тот или иной риск в ставке капитализации, то введение соответствующей премии снижает стоимость в процентном выражении на величину, определяемую по формуле:

$$PV_i / PV - 1 = \frac{I / R}{I / (R - P_r)} - 1 = (R - P_r) / R - 1.$$

Таким образом, скидку от стоимости по доходному подходу в результате введения той или иной премии за риск со знаком «плюс» можно определить по следующей формуле:

$$C_1 = 1 - \frac{R - P_r}{R}, \text{ где}$$

- $C_1$  – скидка от стоимости на риск инвестирования, %;
- $R$  – ставка капитализации (с учетом всех рисков);
- $P_r$  – премия за определенный риск.

Учитывая, что среднерыночная норма доходности составляет 8,4% годовых, а скидка на риск инвестиций в подобную недвижимость принята в размере 30%, исходя из практики прошедшего кризиса 2008-2009 гг., последствий влияния коронавируса Covid-19, то безрисковая ставка должна быть увеличена ориентировочно на 2,6% ( $=8,4\% * 30\% / 100\%$ ).

Поэтому принимаем премию за риск инвестиций в объект недвижимости равной 2,6 %.

2. Премия за низкую ликвидность отражает положение оцениваемого объекта на рынке недвижимости с точки зрения его ликвидности. Для индивидуального инвестора риск низкой ликвидности может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес он не сможет продать недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь. На рынке нежилой недвижимости наиболее ликвидным товаром являются помещения с небольшой площадью. Крупные нежилые объекты имеют крайне низкую ликвидность и требуют от 3 до 6 месяцев для проведения адекватного маркетинга в соответствии с концепцией определения рыночной стоимости. Также данная поправка учитывает местоположение объектов и привлекательность их с

точки зрения будущих доходов. Исходя из вышеизложенного, считаем, что время продажи объекта оценки составит несколько месяцев.

На основе соотношения премии за риск и ставки капитализации без учета данной премии можно определить вводимую скидку к получаемой величине стоимости. При этом расчет ведется по следующей формуле:

$$C_1 = 1 - \frac{R - P_r}{R}, \text{ где}$$

- $C_1$  – скидка от стоимости на риск инвестирования;
- $R$  – ставка капитализации (с учетом всех рисков);
- $P_r$  – премия за определенный риск.

Учитывая, что среднерыночная норма доходности составляет 8,4% годовых, то скидка от стоимости на фактор времени не должна превысить 8,4% ( $=8,4\%/12\text{мес.} \cdot 12\text{мес.}$ ), т.е. ставка капитализации должна была бы увеличена не более чем на 0,7% ( $=8,4\% \cdot 8,4\%/100\%$ ). И то только при том, что срок экспозиции составит год.

В тоже время это будет действовать только в том случае, если участники рынка достаточно достоверно представляют себе средний уровень цен на данный тип недвижимости. Считаем, что для офисных объектов это не вполне оправдано. Чем меньше на рынке предложений определенного типа недвижимости, тем сложнее потенциальному покупателю и в целом участникам рынка определиться в среднем уровне цен. Относительно подобных зданий участникам рынка крайне тяжело определиться, насколько заявленная цена соответствует среднерыночному уровню цен. Поэтому для привлечения к предложению внимания достаточного числа потенциальных покупателей требуется адекватная довольно-таки значительная скидка, отражающая возможный разбег цен предложений от среднерыночного уровня. Исследования рынка показали, что по подобным объектам разбег цен составляет не менее 25%.

Таким образом, для достаточно быстрой продажи объекта оценки требуется снизить стоимость на 25%. Соответственно, увеличение ставки капитализации на риск ликвидности должно составить 2,1% ( $=8,4\% \cdot 25\%/100\%$ ).

3. Премия за управление инвестициями зависит от того, насколько инвестиционные вложения в объекты недвижимости аналогичные оцениваемому объекту требуют сложного компетентного управления или чрезвычайных капитальных затрат.

Риск управления недвижимостью. Доход, который инвестор планирует получать от инвестиций в недвижимость, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объекта инвестиций. В первую очередь, под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, поддержание высокого уровня предоставляемых услуг, контроль соблюдения арендаторами обязательств, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта – эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью. Риск управления недвижимостью почти уникален для недвижимости, так как для альтернативных инвестиций на финансовом рынке риск управления минимален.

Риск управления недвижимостью выражается в возможном неправильном выборе профиля деятельности (планировки, отделки, размещения узлов и точек коммуникаций). При смене вида хозяйственной деятельности возможно потребуются ввести изменения в систему инженерного



обеспечения здания, устройство полов, смещение перегородок и т.п. В тоже время необходимо учесть саму вероятность возникновения необходимости смены профиля деятельности.

Риск управления инвестициями принимаем равным 0,8% (скидка на риск 10%).

### **Обоснование ставки капитализации**

Следующая информация представлена по данным сайта экспертного сообщества Банки.ру <https://www.banki.ru/news/columnists/?id=10952034>.

Пандемия COVID-19 существенно повлияла на инвестиционную привлекательность конкретных видов недвижимости в России. Сейчас наибольшей популярностью пользуются склады, затем — офисы. Торговая и гостиничная недвижимость менее популярны, хотя отдельные объекты могут быть весьма привлекательными.

Рынок помещений свободного назначения, или стрит-ритейл, — это в основном коммерческие помещения на первых этажах жилых домов. Сегмент традиционно пользуется спросом у частных инвесторов и показывает значительный рост. В Москве в первом полугодии 2021 года Росреестр зафиксировал только на первичном рынке увеличение сделок с помещениями свободного назначения в 2,2 раза к аналогичному периоду 2020 года и почти в 1,8 раза к первому полугодью 2019-го. Рост интереса инвесторов к сегменту и относительно высокий чек для вхождения привели к появлению рынка коллективных инвестиций, когда для покупки объекта привлекаются несколько клиентов. Схема максимально упрощена, но имеет ряд недостатков, главный — низкая ликвидность доли, которую в случае выхода из проекта трудно продать.

Одна из особенностей рынка торговых центров в России — дефицит качественных торговых площадей в городах. Сейчас фокус смещается от крупных ТРЦ к формату «магазин у дома», а также к объектам вроде транспортно-пересадочных узлов. Негативный информационный фон, сопровождающий рынок торговой недвижимости, подталкивает целевых инвесторов к поиску дистресс-активов и снижает интерес к остальным.

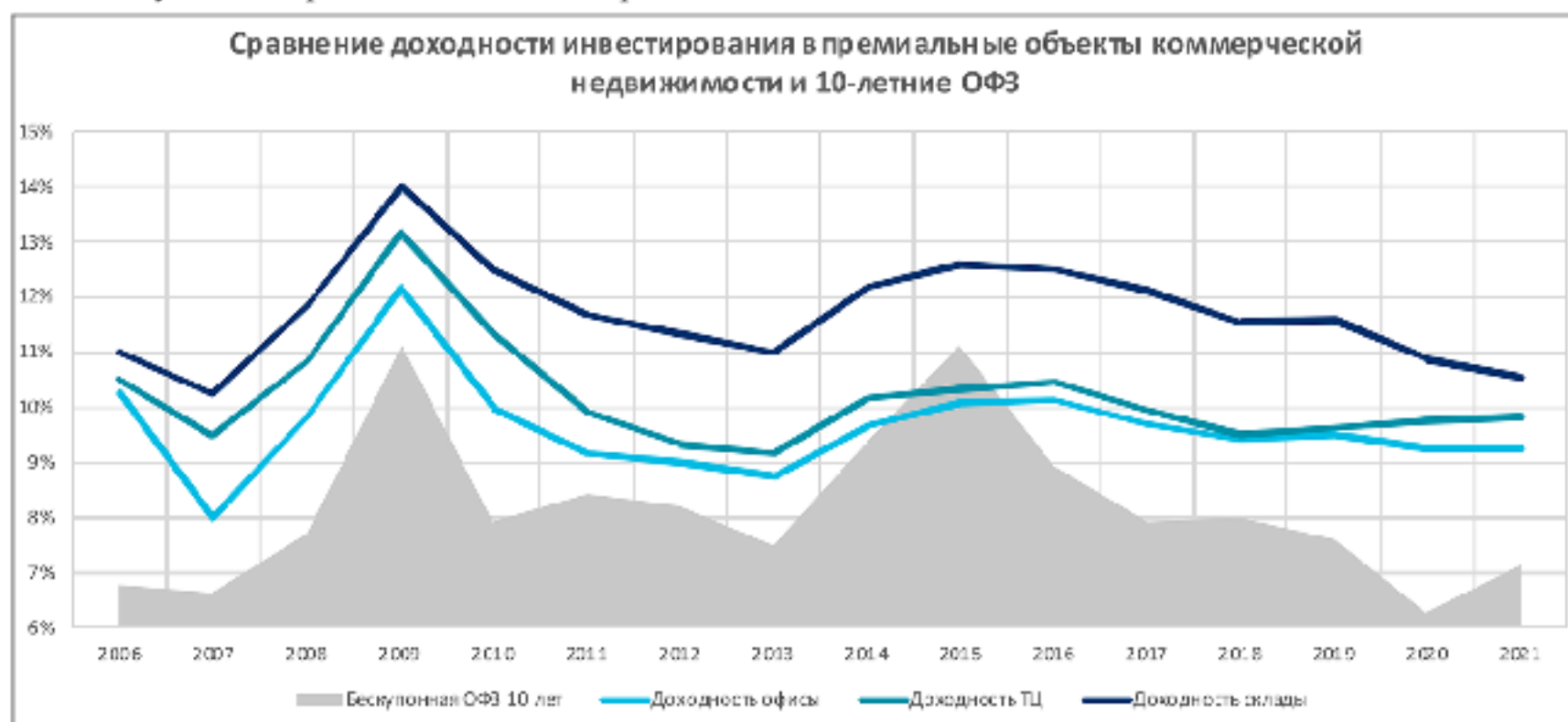
Рынок офисной недвижимости находится в равновесном состоянии. После 2014 года девелоперы осторожно подходят к строительству офисных помещений, что привело к небольшому дефициту крупных площадей класса А. Строительство поддерживают крупные арендаторы. Дефицит качественного предложения позволяет новым проектам выходить на рынок. Иная картина — с бизнес-центрами В-класса. Даже в крупных городах идет конкуренция свободных помещений с офисами класса В. Находясь примерно в одной ценовой категории, помещения свободного назначения имеют ряд преимуществ — в частности, их легче обслуживать. На этом фоне региональный рынок офисов В-класса стагнирует.

В период пандемии значительно вырос спрос на склады со стороны арендаторов и инвесторов. Основная причина — рост интернет-торговли: по данным Data Insight, в 2020 году в России он составил 78%. Крупнейшие сделки в 2020-2021 годах также обеспечили онлайн-ритейлеры. Развитие интернет-магазинов изменило структуру торговли — часть функций ТЦ на себя забрали склады, что позволило ритейлерам снизить издержки на аренду, но привело к борьбе за последнюю милю.

**На российском рынке коммерческой недвижимости инвесторы обычно ожидают доходность на уровне 10%, что соответствует 10-летней окупаемости инвестиций. На такой средний индикатор ориентируется рынок.** В реальности доходность ликвидной недвижимости находится в пределах 8-12% в зависимости от качества объекта и привлекательности места. Сильный рост цен новостроек при сохранившихся ставках аренды сделал приобретение квартир для получения дохода от сдачи еще менее привлекательным. Даже до пандемии и последнего скачка цен средняя

доходность от сдачи жилья была на уровне 4-6% и только в лучших локациях могла достигать 10%. Тем не менее стабильный рост цен привлекает в сегмент спекулятивных покупателей, которые рассматривают аренду как дополнительный доход.

Результаты представлены на диаграмме ниже.



Одновременно благодаря развитию электронных банковских сервисов и активному выходу застройщиков на рынок заимствований растет популярность инвестиционных инструментов (акции, облигации и паи), дающих доходность, близкую к физической покупке жилья.

В ближайшие годы высокий спрос на склады продолжит снижать их доходность, а снижение популярности ТЦ, напротив, приведет к росту доходности. При этом среднерыночная доходность останется на уровне 10%. На рынке новостроек в 2022 году ожидается снижение средних цен в пределах 5-10% год к году из-за роста ставок по ипотеке на фоне стагнирующих доходов и завершения ажиотажного спроса на жилье. С 2023 года цены на первичном рынке продолжают расти темпами 4-6% в год. Тем не менее средняя доходность от сдачи в аренду квартир останется ниже 5-6%, так как ставки аренды не будут успевать за ростом цен.

Экономика России в целом испытывает нелегкие времена. В таких условиях инвесторы соглашаются временно пойти на уступки и смириться с более низкой доходностью.

Те инвесторы, которые уверены в том, что в перспективе доходность резко возрастет, достаточно спокойно идут на уступки арендаторам и временно соглашаются на низкие арендные ставки. Отсюда возникает ощущение низкой доходности.

### ***Расчет ставки капитализации***

Не всегда в основе типичной мотивации субъектов рынка лежит получение дохода и не только возможность получения дохода определяет стоимость объекта. Поэтому метод рыночной экстракции применим для расчета ставки капитализации только по тем объектам, которые носят ярко выраженный доходный характер. Т.е. когда большая часть участников рынка при принятии решения о цене объекта ориентируется именно на доходность актива. На практике все же основой при принятии решения для большинства участников выступает прямое сравнение. Причем сектор доходной недвижимости и сектор некоммерческой недвижимости взаимосвязаны. Поэтому результаты метода рыночной экстракции не могут служить обоснованием того, что ставка дисконтирования в условиях кризиса снизилась.



Считаем, что в нынешних условиях для расчета ставки капитализации и ставки дисконтирования применим именно кумулятивный метод, т.к. метод рыночной экстракции дает по ним заниженный результат.

Ставка капитализации может быть получена методом рыночной экстракции, либо расчетным путем на основе математической зависимости со ставкой дисконта (модель Гордона).

**В данном случае мы использовали модель Гордона, которая отражает зависимость между ставкой дисконта и ставкой капитализации.**

**Ставка капитализации по своему экономическому содержанию соответствует ставке дисконта, а метод капитализации является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков.**

При использовании модели Гордона должны быть соблюдены следующие условия:

- темпы роста дохода должны быть стабильны;
- темпы роста дохода не могут быть больше ставки дисконта.

В случае соблюдения данных условий традиционная формула ценообразования по доходному подходу преобразуется следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{CF_i}{(1+r)^i} = \frac{CF_0 \cdot (1+g)}{r-g} = \frac{CF_1}{r-g}, \text{ где}$$

$CF_1$  – денежный поток в первый год постпрогнозного периода;

$g$  – ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде.

Данная формула получила название модели Гордона. В соответствии с классической моделью Гордона предполагается получение дохода в течение неограниченного периода времени.

Стоимость объектов недвижимости изменяется под влиянием физического износа и инфляции, поэтому необходимо ввести корректировку, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств (норму возврата капитала) и дополнительный доход от роста цен на саму недвижимость.

Выведем формулу, чтобы при расчете ставки капитализации учесть данные обстоятельства: одновременно снижение стоимости под влиянием физического износа и ее рост под влиянием инфляции.

В этом случае традиционная формула ценообразования по доходному подходу преобразуется следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \sum_{i=1}^{\infty} \frac{Y_i}{(1+r)^i} = \frac{CF_0 \cdot (1+g_1)}{r-g_1} + \frac{Y_0 \cdot (1+g_2)}{r-g_2} = \frac{CF_1}{r-g_1} + \frac{Y_1}{r-g_2}, \text{ где}$$

$CF_1$  – денежный поток (чистый операционный доход) в первый год постпрогнозного периода;

$Y_1$  – дополнительный доход от роста цен на недвижимость также в первый год постпрогнозного периода;

$g_1$  и  $g_2$  – ожидаемые темпы роста денежного потока и самой недвижимости соответственно в постпрогножном периоде.

Т.к. мы приняли допущение, что цены на недвижимость растут с постоянным (стабильным) темпом  $g_2$ , то дополнительный доход  $Y_1$  должен быть равен  $PV \cdot g_2$ .

Соответственно, вышеприведенная формула упрощается до следующего вида:

$$PV = \frac{CF_1}{r-g_1} + \frac{Y_1}{r-g_2} = \frac{CF_1}{r-g_1} + \frac{PV \cdot g_2}{r-g_2}$$

Преобразуем равенство таким образом, чтобы величину  $PV$  выразить через  $CF_1$ .



$$PV = \frac{CF_1}{(r - g_1) \cdot \left(1 - \frac{g_2}{r - g_2}\right)}$$

Стоимость реверсии объекта недвижимости определяется по формуле:

$$V = \frac{G}{R}, \text{ где}$$

- V – стоимость реверсии объекта недвижимости;  
 G – денежный поток, который может быть получен в первый год постпрогнозного периода;  
 R – ставка капитализации.

Соответственно, ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = (r - g_1) \cdot \left(1 - \frac{g_2}{r - g_2}\right).$$

Данная формула исходит из допущения, что объект недвижимости будет приносить доход в течение неограниченного периода времени. Если принять, что по истечении n лет объект оценки полностью утрачивает способность приносить доход от аренды и дополнительный доход от роста цен на рынке недвижимости, то формула будет иметь более сложный вид.

$$PV = \left[ \frac{CF_0 \cdot (1 + g_1)}{r - g_1} - \frac{CF_1 \cdot \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}}{r - g_1} \right] + \left[ \frac{PV \cdot g_2}{r - g_2} - \frac{PV \cdot g_2 \cdot \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}}{r - g_2} \right]$$

$$PV = CF_1 \cdot \left[ (r - g_1) \cdot \frac{1 - \frac{g_2}{r - g_2} + \frac{g_2}{r - g_2} \cdot \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}}{1 - \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}} \right]$$

Соответственно, ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = (r - g_1) \cdot \frac{1}{1 - \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}} \cdot \left(1 - \frac{g_2}{r - g_2} + \frac{g_2}{r - g_2} \cdot \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}\right)$$

$$R = (r - g_1) \cdot \frac{1}{1 - \frac{(1 + g_1)^n}{(1 + r)^n}} \cdot \left[1 - \frac{g_2}{r - g_2} \cdot \left(1 - \frac{(1 + g_2)^n}{(1 + r)^n}\right)\right]$$

Первый множитель в выражении отражает влияние того фактора, что доходы от аренды с течением времени увеличиваются. Второй множитель – то, что доходы недвижимость приносит в течение ограниченного периода времени. А третий множитель учитывает одновременно возможность дополнительного дохода от роста цен на недвижимость также в течение определенного периода времени. Аналогичная формула приведена в «Справочнике оценщика недвижимости» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2014 г., Том. 2, стр. 168).

Т.е. ставка капитализации конструируется на основе ставки дисконтирования с учетом принимаемой в расчет модели возврата капитала, ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. Расчет ставки капитализации приведен в таблице 14.6.

Таблица 14.6 Расчет ставки капитализации

№ п/п	Наименование показателя, характеристика	Формула расчета / Источник информации	Ед. изм.	Значение показателя
<b>Влияние фактора темпов роста ЧОД</b>				
1	Ставка дисконта	$r$	-	15,0%
2	Среднегодовой темп роста чистого операционного дохода в постпрогнозный период	$g_1$	-	3,0%
3	Ставка капитализации без учета темпов роста стоимости объекта оценки	$r-g_1$	-	<b>12,0%</b>
<b>Влияние фактора ограниченности доходов во времени</b>				
4	Оставшийся экономический срок жизни к концу прогнозируемого периода владения	$n$	лет	85
5	Промежуточный расчет	$((1+g_1)/(1+r))^n$	-	0,0001
6	Промежуточный расчет	$1-((1+g_1)/(1+r))^n$	-	0,9999
7	Коэффициент, учитывающий ограниченность доходов во времени	$1/((1+g_1)/(1+r))^n$	-	1,0001
8	Ставка капитализации без учета темпов роста стоимости объекта оценки	п. 3 * п. 7	-	<b>12,0%</b>
<b>Влияние фактора роста цен на рынке недвижимости</b>				
9	Оставшийся экономический срок жизни к концу прогнозируемого периода владения	$n$	лет	85
10	Среднегодовой темп роста цен на рынке недвижимости в постпрогнозный период	$g_2$	-	3,0%
11	Промежуточный расчет	$g_2/(r-g_2)$	-	0,251
12	Промежуточный расчет	$((1+g_2)/(1+r))^n$	-	0,0001
13	Промежуточный расчет	$1-((1+g_2)/(1+r))^n$	-	0,9999
14	Промежуточный расчет	п. 11 * п. 13	-	0,2510
15	Коэффициент приведения, учитывающий влияние роста цен на рынке недвижимости	$1 - \text{п. 14}$	-	<b>0,7490</b>
16	<b>Ставка капитализации (R)</b>	<b>R</b>	-	<b>8,95%</b>

Эффективный срок жизни (или эффективный возраст) – это срок жизни объекта, определенный на аналитической основе (экспертным путем) исходя из его внешнего вида, технического состояния, экономических и других факторов. Эффективный возраст объекта недвижимости должен учитывать его экономическую полезность.

Эффективный возраст объекта оценки принимается:

- равным его фактическому (хронологическому) возрасту при условии нормальной технической эксплуатации по соответствующим нормам и правилам и при условии надлежащего технического состояния;
- больше его фактического (хронологического) возраста при условии плохой технической эксплуатации и техническом состоянии ниже, чем надлежащее;
- и меньше его фактического возраста при условии хорошей технической эксплуатации и техническом состоянии выше, чем надлежащее.

В данном случае средний хронологический возраст зданий составляет 8 лет. С учетом технического состояния основных конструктивных элементов, отсутствия отделки, эффективный возраст объектов – 15 лет. Исходя из нормативного срока эксплуатации капитальных зданий с железобетонными перекрытиями (100 лет), принимаем оставшийся экономический срок жизни равным 85 лет.

Среднегодовой темп роста недвижимости и арендного дохода приняты на уровне 3,0% в год (города с населением до 500 тыс.чел. и уровнем доходов ниже среднего) по данным Справочника оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость, стр. 119.

Таблица 75. Ожидаемый рост (падение) удельных цен (арендных ставок) в следующем году. Удельные арендные ставки. Все респонденты. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,3%	-0,8%	5,4%
2	Санкт-Петербург	2,8%	0,4%	5,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,9%	-0,3%	6,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,0%	7,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	2,5%	-1,1%	6,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	2,5%	-2,7%	7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	3,0%	-0,8%	6,8%
8	Курортные регионы	15,0%	4,3%	25,7%
9	Дальневосточные регионы	2,5%	-1,3%	6,3%

Рассчитанная ставка капитализации соответствует рыночным данным и подтверждается доходностью по жилым помещениям, расположенным в г. Чистополь.

Подвальные помещения также расположены в многоквартирных жилых домах, а рассчитанное значение капитализации находится в интервале значений ставок по жилым помещениям. Ставка капитализации по жилым помещениям, расположенным в многоквартирных домах, составляет 7,3%-10,5% (табл. 14.7).

Проведенные расчеты подтверждают соответствие рассчитанной ставки капитализации рыночным данным.



**Таблица 14.7 Ставки капитализации по жилым помещениям  
в г. Чистополь (справочно)**

№ п/п	Предложение на продажу	Цена предложения/ арендная плата, руб.	Общая площадь, кв.м	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Квартира Чистополь, ул. Мебельная, 17	1 470 000	40,3	36 476
2	Квартира Чистополь, ул. Мебельная, 15	15 000	47,0	319
	Расчет ставки капитализации			<b>10,5%</b>
3	Квартира Чистополь, ул. Мира, 24	1 600 000	33,0	48 485
4	Квартира Чистополь, ул. Мира, 24	13 000	35,0	371
	Расчет ставки капитализации			<b>9,2%</b>
5	Квартира Чистополь, ул. Привалова, 75	1 790 000	39,8	44 975
6	Квартира Чистополь, ул. Привалова, 75	15 000	55,0	273
	Расчет ставки капитализации			<b>7,3%</b>

Распечатки объявлений приведены в приложении к настоящему отчету.

#### **Капитализация чистого дохода**

Метод капитализации дохода определяет рыночную стоимость недвижимости путем конвертации дохода за один год, ближайший к дате оценки, в стоимость при помощи коэффициента капитализации.

Этапы оценки рыночной стоимости методом капитализации дохода следующие:

расчет годового чистого операционного дохода;

расчет коэффициента (ставки) капитализации;

расчет рыночной стоимости недвижимости по формуле

$C = \text{ЧОД} / R$ , где  $C$  – рыночная стоимость недвижимости; ЧОД – чистый операционный доход;  $R$  – коэффициент капитализации.

Понятие чистого операционного дохода, его составляющие и расчет уже рассмотрены в предыдущих разделах.

Коэффициент капитализации ( $R$ ) – это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость.

Как уже было указано, капитализация является частным случаем дисконтирования при определенных условиях. По той причине, что принимаемые при выводе формулы данного метода допущения на практике не реализуемы, то для нивелирования возникающих несоответствий в ставку доходности на вложенный капитал вводятся поправки.

Т.е. ставка капитализации конструируется на основе ставки дисконтирования с учетом принимаемой в расчет модели возврата капитала, ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Коэффициент капитализации включает ставку доходности инвестора на вложенный капитал, норму возврата капитала, поправку на ожидаемые изменения дохода, поправку на инфляционные

ожидания в секторе недвижимости, а в ряде случаев и поправку, отражающую отсутствие прямой зависимости между доходами и рыночной стоимостью.

Ставка доходности инвестора на вложенный капитал – это норма дохода, которую владелец недвижимости рассчитывает получить, исходя из уровня рисков, присущих оцениваемой недвижимости. Экономическое содержание данного показателя и методы его расчета были рассмотрены ранее.

Таким образом, на основе рассчитанного чистого дохода в первый год и ставки капитализации определяется стоимость объекта оценки.

**Таблица 14.8 Расчет стоимости по методу капитализации по нежилому помещению 1**

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Прогнозное значение
1	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./мес.	5 163
2	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./год	61 950
3	Ставка капитализации	%	8,95%
4	<b>Стоимость методом капитализации</b>	<b>руб.</b>	<b>692 000</b>

**Таблица 14.9 Расчет стоимости по методу капитализации по нежилому помещению 2**

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Прогнозное значение
1	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./мес.	6 440
2	Чистый операционный доход (ЧД)	руб./год	77 280
3	Ставка капитализации	%	8,95%
4	<b>Стоимость методом капитализации</b>	<b>руб.</b>	<b>863 000</b>

**Таблица 14.10 Сводные результаты расчетов по доходному подходу**

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Доходный подход, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001	118,0	692 000	5 864
2	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1000	147,2	863 000	5 863
ИТОГО:			1 555 000	

**Стоимость объекта оценки при расчете доходным подходом округленно составляет:**

**1 555 000 (Один миллион пятьсот пятьдесят пять тысяч) рублей.**

### **14.3. Обоснование отказа от результата по доходному подходу при согласовании подходов**

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

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

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

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

В некоторых случаях, отказ от применения подхода может быть связан с нецелесообразностью или плохой применимостью результатов подхода для данного типа объекта оценки. Основные случаи отказа от применения подходов связаны с низкой достоверностью возможных результатов.

Отказ от использования какого-либо подхода к оценке допускается, если таковой не отражается негативно на точности получаемого результата. Отказ от того или иного подхода к оценке допустим, если мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается соответствующий подход к оценке. Необходимость применения методов того или иного подхода снижается в той степени, в какой они перестают отражать модель поведения участников рынка.

Результат по доходному подходу в максимальной степени соответствует рыночной стоимости только в том случае, когда потеря арендного дохода неизбежно ведет к полной или достаточно существенной потере стоимости объекта. Так, если гипотетически предположить, что допустимо было бы поставить перед новым собственником ограничение (обременение), влекущее невозможность сдачи объекта недвижимости в аренду, то не в отношении всякой недвижимости это обстоятельство отразилось бы на рыночной стоимости.

Рассмотрим ситуацию, когда оценщик принял решение рассчитать стоимость объекта оценки, в отношении которого доступна рыночная информация об арендных ставках аналогичных объектов. Предположим, он смог последовательно рассчитать арендные платежи, валовый доход, недозагрузку и операционные расходы, что позволило получить величину чистого дохода. Далее необходимо рассчитать ставку капитализации. Последнюю рекомендуется рассчитывать методом рыночной экстракции. Но природу или точнее экономическое содержание ставки капитализации и самого метода капитализации отражает классическая формула (модель) Гордона. Последняя связана с рядом известных допущений. Чтобы устранить различия между реальностью и данными допущениями возникает необходимость учесть в ставке капитализации некоторые обстоятельства, самые критичные



из которых – это возможность дополнительного дохода от роста цен на саму недвижимость и наличие остаточной стоимости объекта после потери арендного дохода. Данные проблемы детально рассматриваются Лейфером Л.А. в Справочнике оценщика недвижимости (Том. 2, 2014 г.).

Насколько доход от роста цен на саму недвижимость более существенен, чем непосредственно доход от аренды, настолько причинно-следственная связь между арендой и стоимостью ослабевает. Возможность сохранения значительной остаточной стоимости объекта после потери арендного дохода также существенным образом снижает ставку капитализации, достоверность результата доходного подхода и нивелирует влияние арендных доходов на итоговую величину рыночной стоимости.

При исследовании рынка были выявлены предложения офисно-торговых объектов к аренде. **Обстоятельство о том, что объект оценки способен приносить доход не вызывает сомнения.** Однако наличие причинно-следственной связи между доходами от аренды и ценами на торговую недвижимость в подвальном этаже жилого дома вызывает обоснованные сомнения. Ожидаемый доход от роста цен на саму недвижимость более существенен, чем непосредственно доход от аренды, поэтому причинно-следственная связь между арендой и стоимостью ослаблена. Кроме того, возможность сохранения значительной остаточной стоимости объекта после потери арендного дохода также существенным образом снижает эту связь и соответственно влияние результата доходного подхода на итоговую величину рыночной стоимости.

Торговая, офисная недвижимость формально позиционируется как коммерческая, учитывая ее явное противопоставление жилой недвижимости. Однако не всякая такая недвижимость позиционируется как доходная.

В нашем случае в качестве объекта оценки выступают нежилые подвальные помещения. Зачастую такие помещения приобретаются для хозяйственных целей, для собственных нужд. Участники рынка при принятии решения о цене такой недвижимости не всегда ориентируются на ее доходность.

В результате исследования рынка были выявлены предложения в аренду аналогичных помещений. Однако прогнозировать степень загрузки и доходы от объекта в целом не представляется возможным с надлежащей степенью достоверности и надежности. Спрогнозировать общую величину доходов относительно всего объекта, а также стабильность денежных потоков крайне затруднительно.

Действующие ставки по аналогичным объектам имеют достаточно низкие значения (50 руб./кв.м). Коэффициенты капитализации, рассчитываемые путем рыночной экстракции, принимают настолько низкие значения, что значительно снижает степень достоверности результатов по доходному подходу.

В отношении офисной недвижимости, расположенной в подвальных этажах зданий, доходный подход не применим по тем же самым причинам, что и в отношении квартир. Казалось бы, рынок аренды и тех и других объектов развит, и они однозначно приносят доход. Однако мотивы приобретения такой недвижимости большинства участников рынка не связаны с извлечением дохода. Применение доходного подхода заведомо даст заниженный результат (ровно как и по квартирам).

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

Поэтому при согласовании подходов, из принципа осторожности, принято решение об отказе от использования расчетов по доходному подходу при согласовании подходов.

## **15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **15.1 Описание процедуры согласования результатов оценки, полученных разными подходами к оценке**

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

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

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

### **15.2 Процедура согласования результатов оценки, полученных разными подходами к оценке**

Объектом оценки является нежилое помещение, расположенное в многоэтажном нежилом здании. Исходя из этого, Оценщик считает, что не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, поскольку строительство нежилого многоэтажного здания не является способом приобретения отдельного помещения, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости помещений, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости помещения пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и помещения общего пользования).

В соответствии с п.24 Федеральных стандартов оценки (ФСО №7), 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.

Таким образом, положения Федеральных стандартов оценки (ФСО №7) допускают отказ от использования затратного подхода по отношению к нежилым помещениям, каковым является и объект оценки.

На основании вышесказанного, считаем допустимым отказ от использования затратного подхода.

Доходный подход. В отношении торговой недвижимости, расположенной в подвальных этажах зданий, доходный подход не применим по тем же самым причинам, что и в отношении квартир. Казалось бы, рынок аренды и тех и других объектов развит, и они однозначно приносят доход. Однако мотивы приобретения такой недвижимости большинства участников рынка не связаны с извлечением дохода. Применение доходного подхода заведомо даст заниженный результат (ровно как и по квартирам). Учитывая то обстоятельство, что доходному подходу и без того присущи недостатки субъективности (при прогнозировании уровня загрузки, определении ставки дисконтирования и капитализации), применение доходного подхода в данном случае приведет к существенным погрешностям. Поэтому при согласовании подходов, из принципа осторожности, принято решение об отказе от использования расчетов по доходному подходу при согласовании подходов.

Другим использованным подходом является сравнительный. Степень развития рынка недвижимости на дату оценки, наличие достаточного объема информации по сделкам с административными и торговыми объектами для проведения достоверного сравнительного анализа, положительно влияет на достоверность результата сравнительного подхода. В сложившихся условиях этот подход дает достоверный результат. Как следствие, при согласовании подходов сравнительному подходу присвоено 100%.

Рыночная стоимость объект оценки на дату оценки составляет: 3 209 000 (Три миллиона двести девять тысяч) рублей.



Таблица 15.1 Согласование подходов

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Результаты расчетов по						Согласованная величина, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
			затратному подходу, руб.	уд.вес	сравнительному подходу, руб.	уд.вес	доходному подходу, руб.	уд.вес		
1	Нежилое помещение 1	118,0	отказ	0,00	1 457 000	1,00	692 000 (отказ)	0,00	<b>1 457 000</b>	12 347
2	Нежилое помещение 2	147,2	отказ	0,00	1 752 000	1,00	863 000 (отказ)	0,00	<b>1 752 000</b>	11 902
ИТОГО:					3 209 000		1 555 000		<b>3 209 000</b>	

### 15.3 Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Статьей 3 Закона об оценке установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Для каждого объекта, оборачивающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. Важно понимать, что рыночная сделка может быть совершена по значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен.

В п. 30 ФСО №7 отмечено: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Для целей выполнения данного пункта ФСО №7 Оценщиком была использована методика, изложенная в Практических рекомендациях по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, авторы: Ильин М.О., к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет», Лебединский В.И., к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет».

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

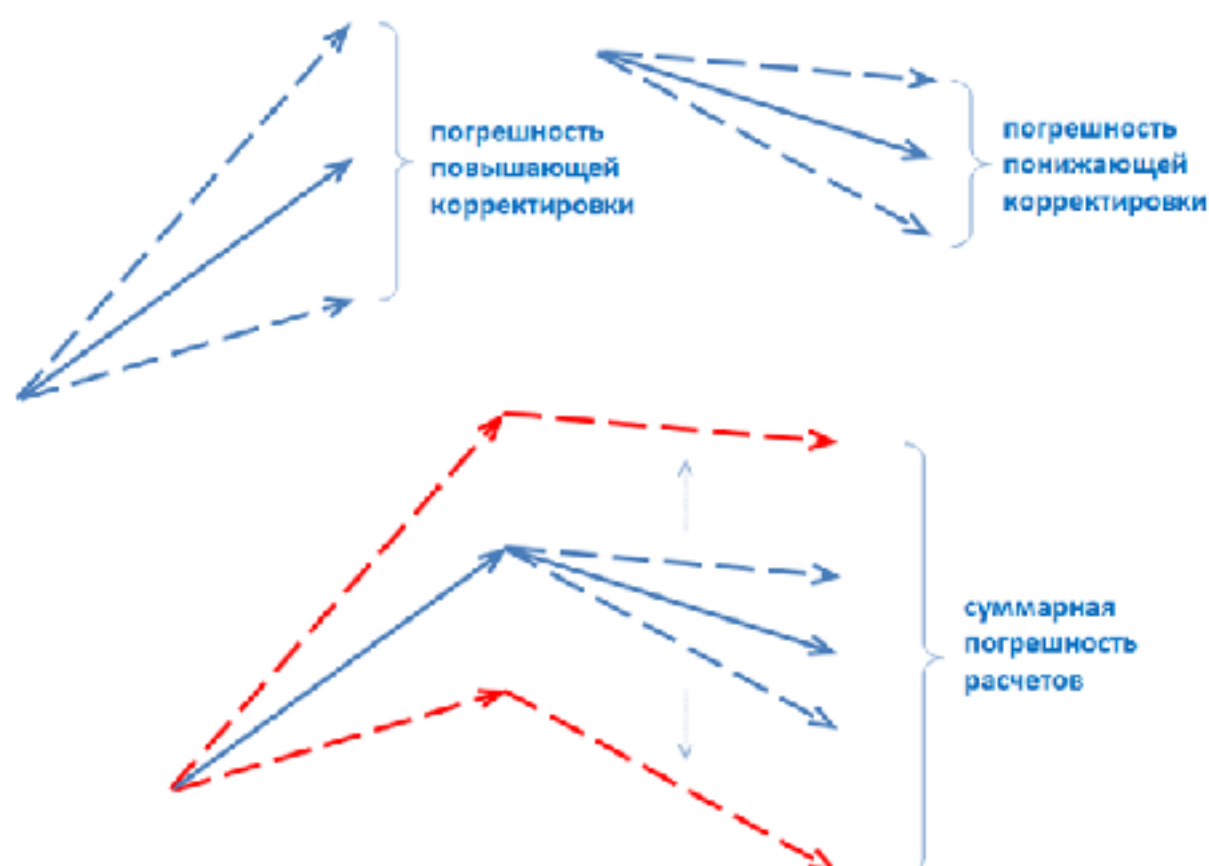
Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчетах, имеют свои рыночные разбросы, обусловленные указанными выше объективными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчета – каждая методика расчета привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

Графически процесс формирования погрешности на примере метода сравнения продаж в сравнительном подходе к оценке показан на рис. 15.1, 15.2.



Рис. 15.1. Общая схема внесения корректировок



**Рис. 15.2. Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчета при двух корректировках**

С некоторым упрощением суммарная погрешность расчетов может быть определена по следующей формуле:

$$\rho = \sum_{i=1}^n K_i \times D_{K_i}, \quad (1)$$

где:  $\rho$  - суммарная погрешность расчета, %;

$K_i$  - размер  $i$ -ой корректировки, %;

$D_{K_i}$  - погрешность внесения  $i$ -ой корректировки.

В реальной оценочной практике расчет статистическими методами затруднен в связи со сложностью определения показателей  $D_{K_i}$ . Вместе с тем можно указать определенные ориентиры. Например, поверхностный анализ данных «Электронного справочника оценщика» на портале «Оценщики и Эксперты» показывает, что при уровне доверия 0,9 погрешность корректировок, вносимых на основе экспертного мнения, составляет порядка 33% (наиболее вероятная величина корректировки лежит в диапазоне: математическое ожидание  $\pm 1/3$  математического ожидания). При расчетном обосновании корректировок их точность обычно выше.

Дополнительно возникает вопрос соотношения диапазонов, обусловленных рыночной конъюнктурой и погрешностью расчетов. Например, рыночный разброс цен, обусловленный объектно-рыночными аспектами, составляет 20%, а суммарная погрешность расчетов – 30%. Что должен брать оценщик за основу суждения о возможных границах интервала: 20%, 30% или их комбинацию? Можно предположить, что величина суммарной погрешности не будет превышать максимального значения по двум показателям. Например, если оценивается стандартная однокомнатная квартира в городе-миллионнике, разброс цен находится на уровне  $\pm 5\%$  (см. таблицу

далее). Если суммарная погрешность расчетов превысит данную величину, интервал можно расширить.

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка – табл. 15.2.

**Таблица 15.2 Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)**

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

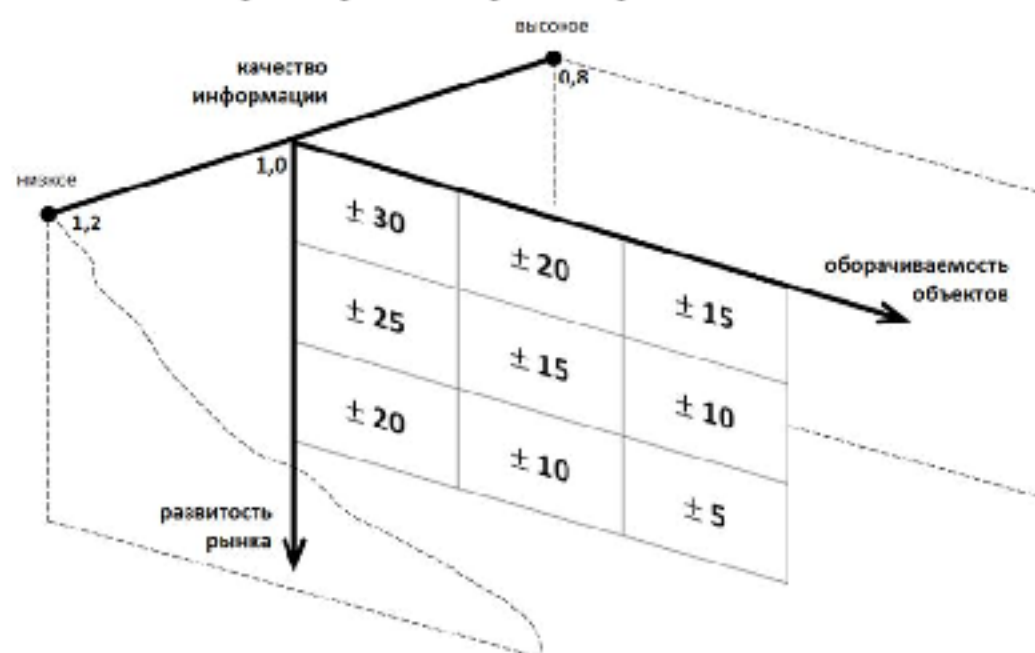
$$i = i_{1,2} \times k_3, \quad (2)$$

где:  $i$  - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$  - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

$k_3$  - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы – рис. 15.3.



**Рис. 15.3. 3D-матрица интервалов стоимости**

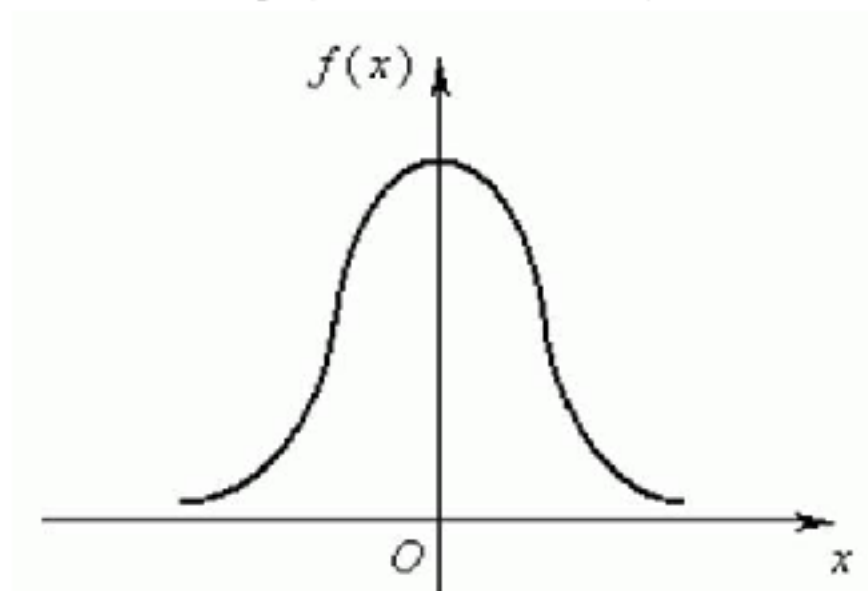


В аналитическом виде наиболее распространенные виды интервалов можно представить следующим образом:

- величина  $b$  лежит в интервале от  $a$  до  $c$ , не включая их. Это открытый интервал, который обозначается как  $(a; c)$ ;
- величина  $b$  лежит в интервале от  $a$  до  $c$ , включая их. Это закрытый интервал, который обозначается как  $[a; c]$ .

Поскольку в законе об оценочной деятельности не конкретизирован вид интервала, можно рекомендовать указывать более общий закрытый интервал – использовать оборот «включительно».

В эконометрике (разделе математической статистики, занимающейся изучением зависимостей между величинами экономического характера, прежде всего стоимостью) общепринято упрощение, в соответствии с которым вероятностный характер рыночной стоимости описывается в виде нормального (гауссова) распределения – рис. 15.4. Таким образом, в большинстве оценочных ситуаций, если у Оценщика нет оснований считать иначе, границы интервала целесообразно отображать симметрично относительно результата оценки, полученного в отчете об оценке.



**Рис. 15.4. Распределение Гаусса (нормальное распределение)**

Отметим, что в некоторых работах эмпирически доказывается, что не всегда распределение рыночных цен соответствует нормальному. Например, в одном из источников отмечено, что подавляющее большинство распределений в малочисленных группах цен на гомогенные товары нельзя определить как нормальные, хотя их можно рассматривать как приблизительно симметричные (исследование было посвящено рынку крупной и мелкой бытовой техники, электроники, компьютерных комплектующих и периферии, сантехники, инструмента и пр.).

Не ставя под сомнение полезность подобных исследований, отметим, что любое моделирование, в т.ч. экономико-математическое, к которому относится и оценка стоимости, рассматривает объект моделирования с некоторым разумным упрощением. В подавляющем большинстве случаев, если у Оценщика нет оснований считать иначе, упрощение рыночного распределения до уровня нормального видится оправданным, поскольку, с одной стороны, позволяет применить развитый статистико-математический аппарат анализа подобных распределений, а с другой – не вносит существенного искажения в результаты моделирования.

Правила оформления математических элементов в научной литературе показывают, что интервал обычно указывается одним из трех способов:

- 1) указание граничных значений интервала – от  $a$  до  $c$ ;

2) указание результата с возможным относительным разбросом – **b** в диапазоне +/- 10%;

3) указание результата с возможным абсолютным разбросом – **b** в диапазоне +/- 2 323.

Пункт 16 ФСО №3 дает Оценщику право округлять итоговый результат оценки. При этом законодательство об оценочной деятельности не содержит запрета на округление промежуточных результатов оценки или других величин, указанных в отчете об оценке – информацию о границах интервала рекомендуется представлять в округленном виде.

Приведем расчет интервала (нижней и верхней границы) по объектам, входящим в состав объекта оценки; качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «среднее», значение 1,0.

Для определения ширины интервала принимаем оборачиваемость активов: высокая (коммерческие объекты малого масштаба). Объект оценки – нежилые помещения в жилых многоквартирных домах.

Развитость рынка низкая: депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров.

Поэтому, учитывая низкую развитость рынка в регионе и специфику высокой оборачиваемости активов определим диапазоны, в которых может находиться рыночная стоимость (+/-15%), табл. 15.2.

Соответственно, ширина интервала определяется как произведение: +/-15% x 1,0 = +/-15%.

Считаем, что в данном случае возможные границы интервала рыночной стоимости объекта оценки, укладываются в диапазон  $\pm 15\%$  от итоговой величины стоимости.

Далее приведен расчет границ интервала по объектам, входящим в состав объекта оценки.

**Таблица 15.3 Расчет границ интервала стоимости объекта оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Нижняя граница, руб.	Верхняя граница, руб.
1	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001	118,0	<b>1 457 000</b>	1 238 450	1 675 550
2	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1000	147,2	<b>1 752 000</b>	1 489 200	2 014 800
ИТОГО:			<b>3 209 000</b>	2 727 650	3 690 350

Из представленных расчетов следует, что стоимость объекта оценки может находиться в интервале: от 2,73 млн. руб. до 3,69 млн. руб.

## 16. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

Таблица 16.1 Результаты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001	16:54:110102:274	118,0	<b>1 457 000</b>	12 347
2	Нежилое помещение, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1000	16:54:110102:277	147,2	<b>1 752 000</b>	11 902
ИТОГО:				<b>3 209 000</b>	

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных по адресам: Республика Татарстан, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001 и пом. 1000, составляет:

**3 209 000 (Три миллиона двести девять тысяч) рублей.**

Оценщик

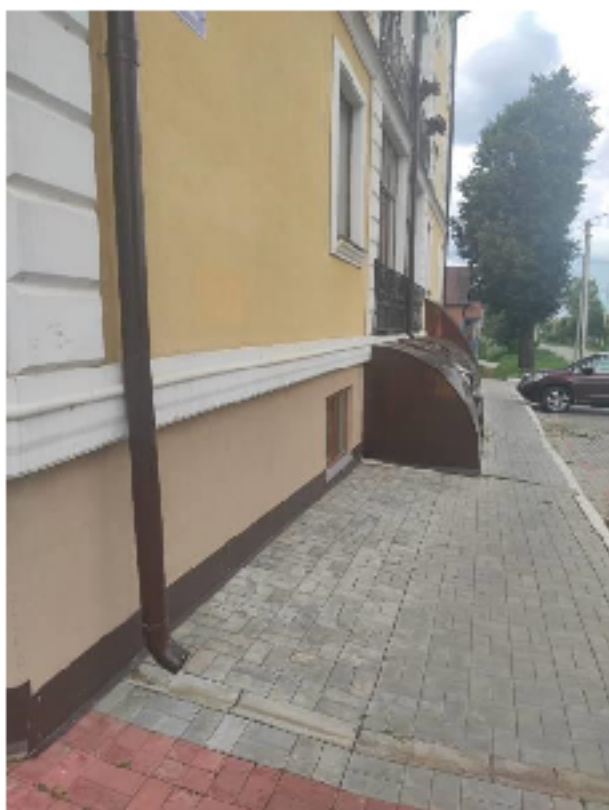
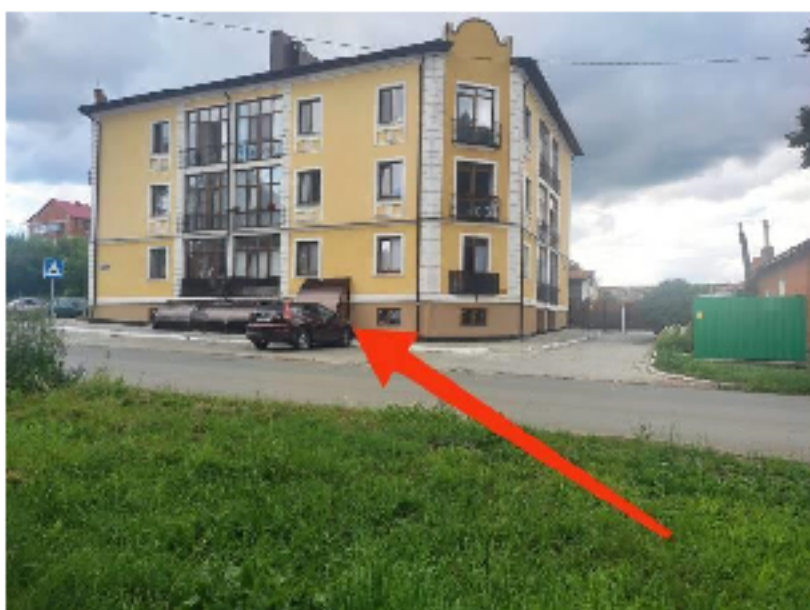
Р.Ф. Рафиков

## 17. ПРИЛОЖЕНИЯ

- ✓ *Фотографии объекта оценки*
- ✓ *Копии распечаток предложений на продажу квартир и сдачи в аренду квартир*
- ✓ *Копии правоустанавливающего документа.*
- ✓ *Копии технического паспорта.*
- ✓ *Заключения специальных экспертиз: отсутствуют (эксперты не привлекались)*
- ✓ *Копии документов, содержащих информацию об Оценщике.*



Фотографии объекта оценки



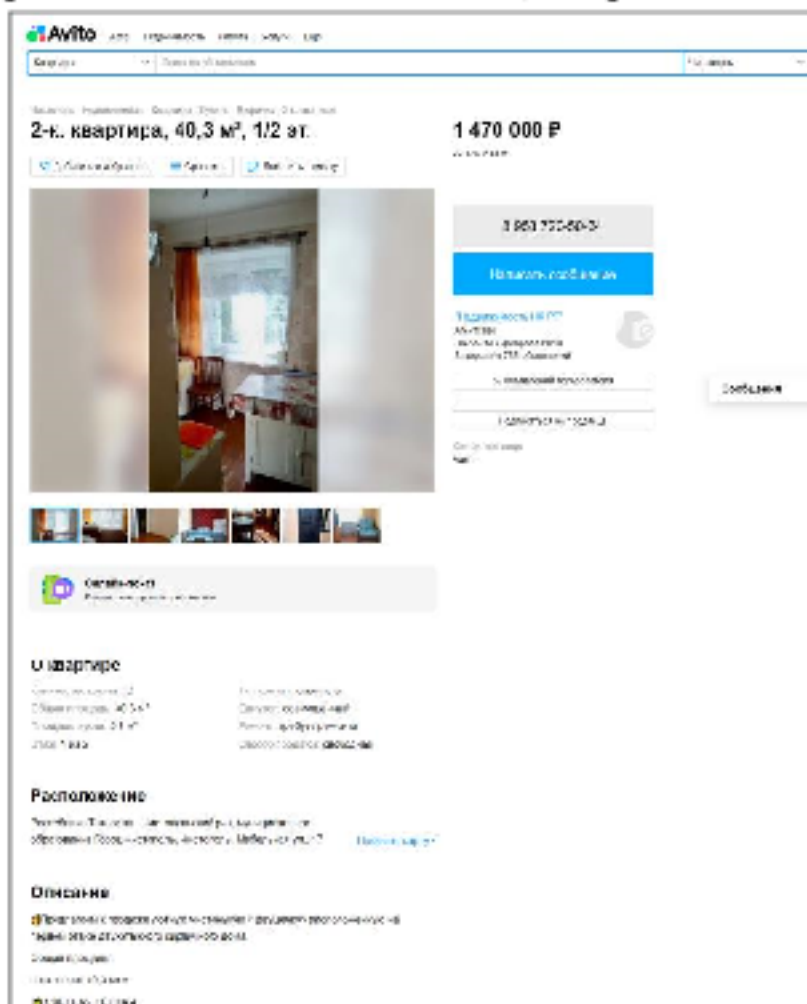




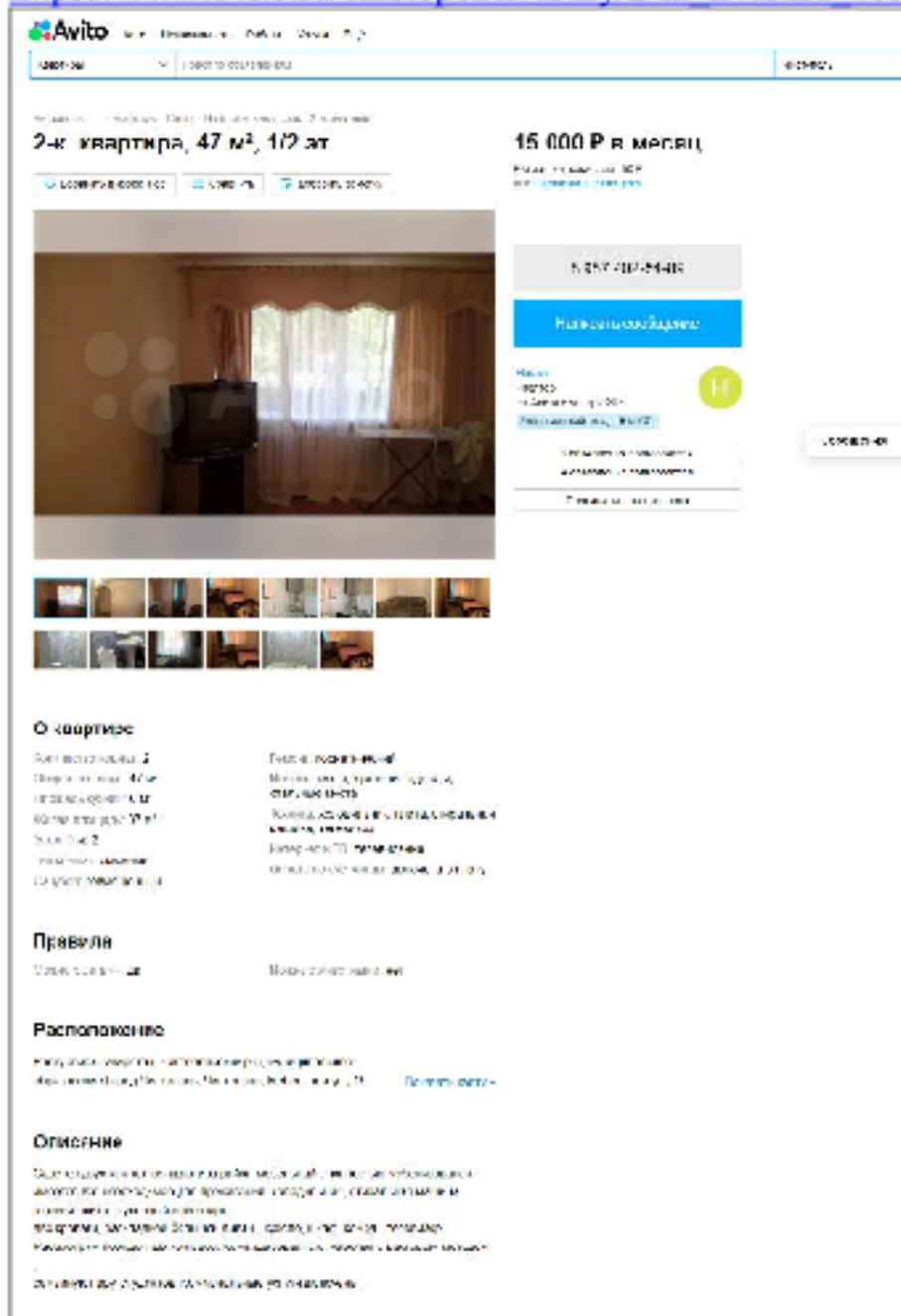




Копии распечаток предложений на продажу квартир и сдачи в аренду квартир для расчета ставки капитализации в рамках доходного подхода



[https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_403m\\_12et\\_2480656265](https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/2-k_kvartira_403m_12et_2480656265)



[https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/2-k\\_kvartira\\_47m\\_12et\\_2475515772](https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/2-k_kvartira_47m_12et_2475515772)



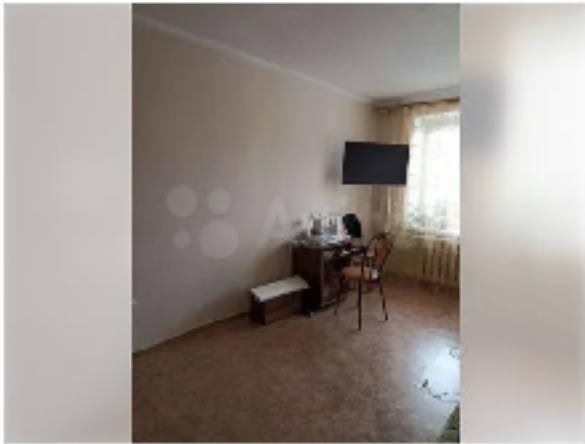
**Avito** Карты Новостройки Рейтинги Услуги ДАД

Квартиры Поиск по объявлениям

Число комнат: 1 Подъезд: 5 Водяной счетчик: нет Прочее: 1 Санузел: 1

**1-к. квартира, 33 м<sup>2</sup>, 4/5 эт.** **1 600 000 Р**  
за объявление

3 Дисконт объявлению 3 Совет от Avito 3 Дисконт объявлению



8 958 724-54-18

**Дарья**  
Настоящая риэлтор  
На Avito с 06.08.2018 2221

Подключиться к программе

**О квартире**

Количество комнат: 1	Состояние: отличное
Общая площадь: 33 м <sup>2</sup>	Возраст здания: 2000
Площадь кухни: 5 м <sup>2</sup>	Тип дома: панельный
Этаж: 4 из 5	Способ продажи: срочный
1 этаж: вид из окна: панорама	

**Расположение**

Республика Татарстан, Набережные Челны, район: Чистопольский район, город: Чистополь, ул. Мира, 28 [Посмотреть карту](#)

[https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_33m\\_45et\\_2472485445](https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/1-k_kvartira_33m_45et_2472485445)

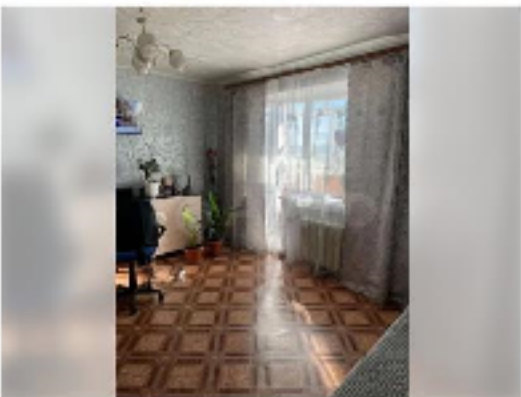
**Avito** Карты Новостройки Рейтинги Услуги ДАД

Квартиры Поиск по объявлениям

Число комнат: 1 Подъезд: 5 Водяной счетчик: нет Прочее: 1 Санузел: 1

**1-к. квартира, 35 м<sup>2</sup>, 5/5 эт.** **13 000 Р в месяц**  
за объявление

3 Дисконт объявлению 3 Совет от Avito 3 Дисконт объявлению



8 917 921-00-33

**Дарья**  
Настоящая риэлтор  
На Avito с 06.08.2018 2221

Подключиться к программе

**О квартире**

Количество комнат: 1	Состояние: отличное
Общая площадь: 35 м <sup>2</sup>	Возраст здания: 2000
Площадь кухни: 5 м <sup>2</sup>	Тип дома: панельный
Площадь санузла: 2 м <sup>2</sup>	Способ продажи: срочный
Этаж: 5 из 5	Материал в отделке: керамический

**Правила**

Минимум объявлений: 1	Минимум объявлений: 1
Минимум объявлений: 1	Минимум объявлений: 1

**Расположение**

Республика Татарстан, Набережные Челны, район: Чистопольский район, город: Чистополь, ул. Мира, 28 [Посмотреть карту](#)

**Описание**

Полностью готовый дом, 10/11 этаж, вид из окна

[https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_35m\\_55et\\_2198919040](https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/1-k_kvartira_35m_55et_2198919040)





Копии документов, содержащих информацию об Оценщике



**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Рафиков Руслан Фаимович**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 164302969505**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**08 апреля 2011 года, регистрационный № 007294**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

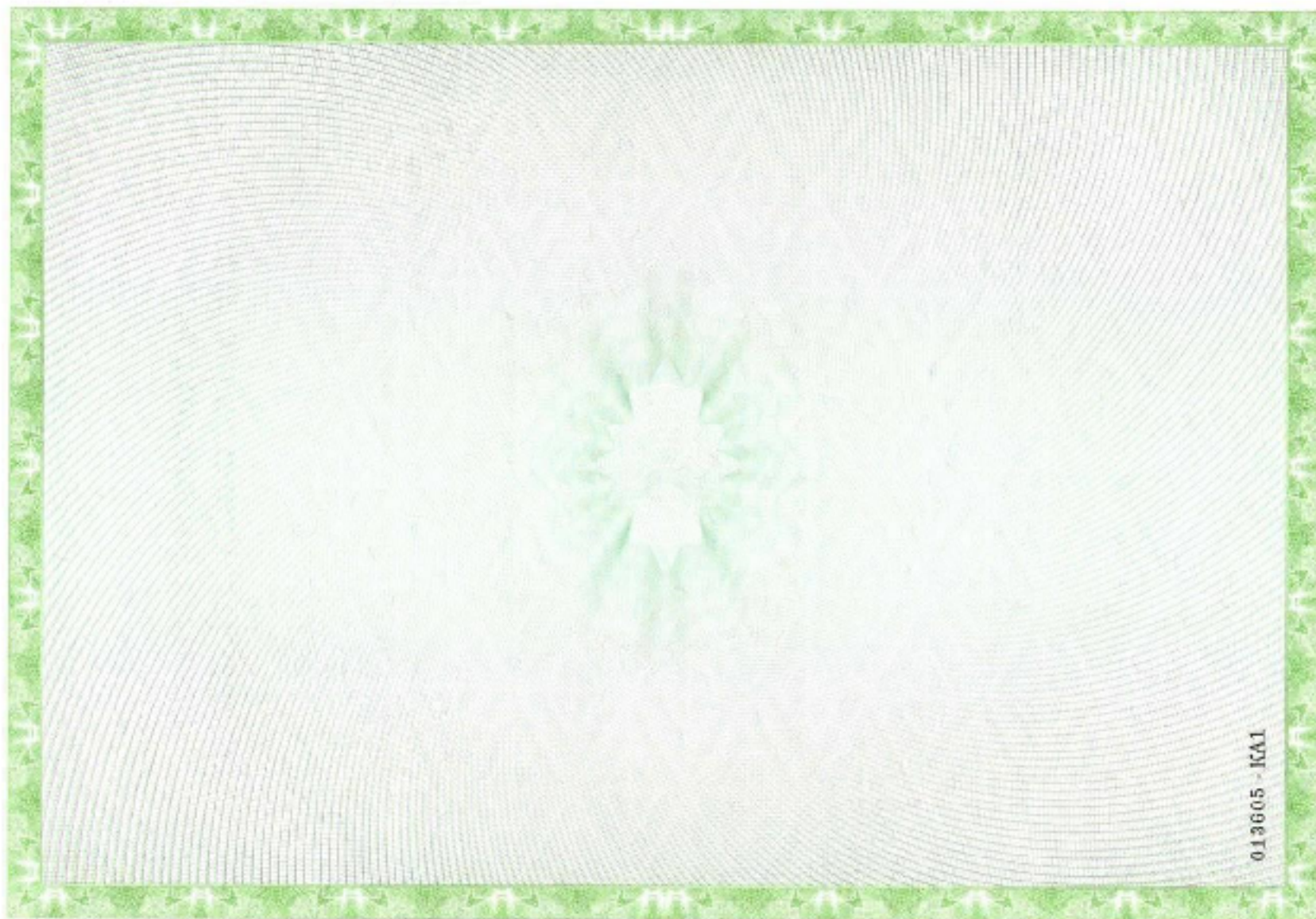
**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

**0002051 \***

ООО «ЭЦА» г. Москва, 2021 г., формат А4

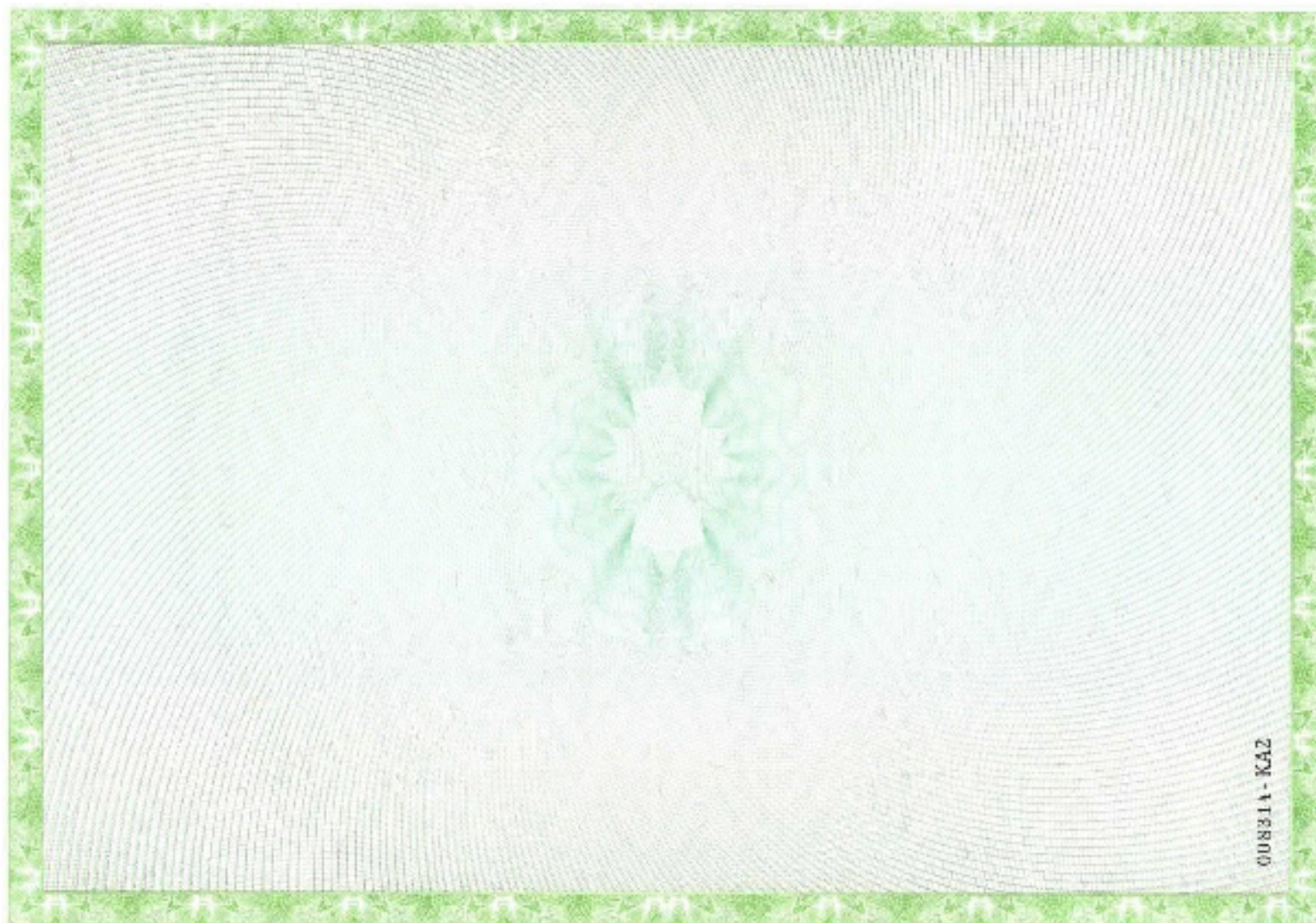




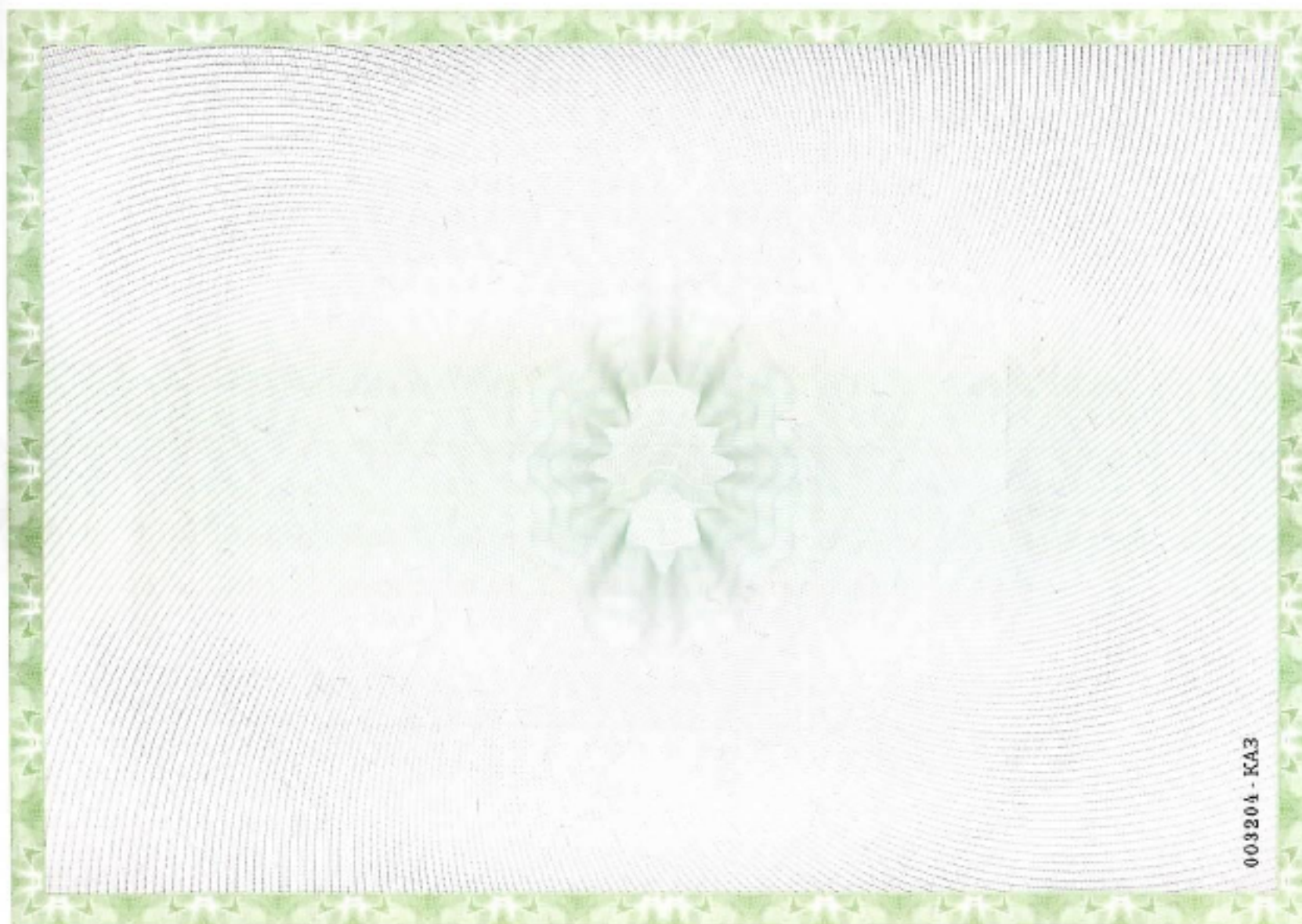
013605 - КА1











003204 - КАЗ



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019778-3 от 31 мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан Рафикову Руслану Фаимовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

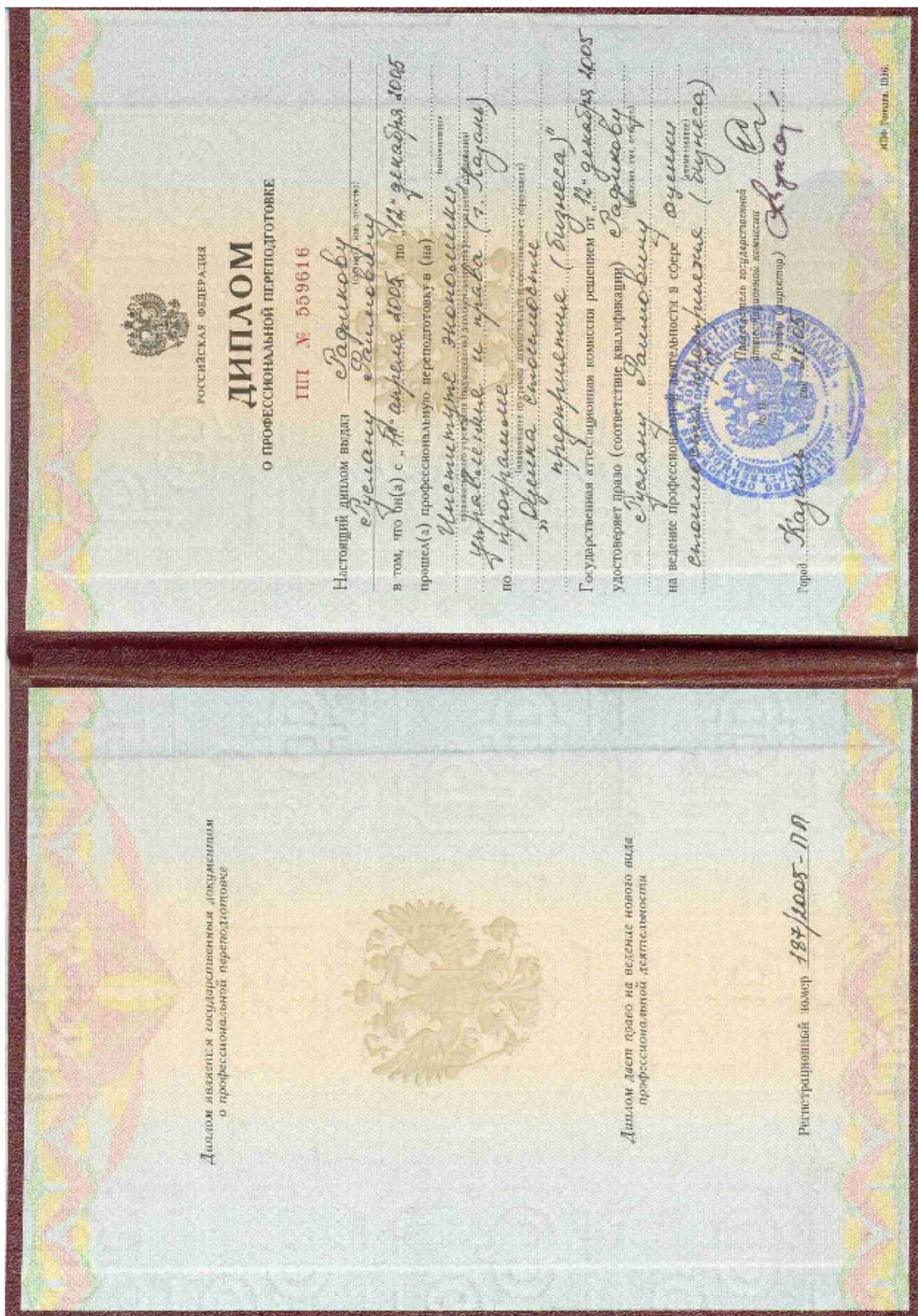
от 31 мая 2021 г. № 201

Директор  А.С. Бужкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 31 мая 2024 г.

003204 - КАЗ





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 559616

Настоящий диплом выдан Сусану Рашимову (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 12.12.2005 по 12 декабря 2005

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте Экономики, Управления, Юриспруденции и права (И.У.Ю.П.)

по Программе "Юридика" (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 12 декабря 2005

удостоверяет право (соответствие квалификации) Сусану Рашимову

на ведение профессиональной деятельности в сфере Юриспруденции (бизнеса)

Город Казань

Регистрационный номер 187/2005-ПД

Подпись государственной аттестационной комиссии

Резюме (директор) А.А. Ахметов

№ 11

2005

ИП № 559616

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 187/2005-ПД



**ДОГОВОР**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-548-001491/22**

«10» января 2022 г.

г. Казань

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Рафиков Руслан Фаизович Паспортные данные: серия 9204, номер 476770, выдан ОМ Лично-2 Советского р-на г. Казани от 13.05.2003 г. Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, кв. 135
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Петушья, 12 стр.2.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):</b>	3.1. С «23» января 2022 года по «22» января 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. 9 600 (Девять тысяч шестьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 23.01.2022 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
<b>7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
<b>8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
<b>9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
<b>11. УВЕДОМЛЕНИЯ:</b>	11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	rafikov@list.ru	OsniKazani@ingos.ru
телефонная связь:	8-967-745-79-97	8(843) 567-27-67 доб. 474, 435

СТРАХОВАТЕЛЬ: Рафиков Руслан Фаизович

От Страхователя:  Р.Ф. Рафиков

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Е.В. Титов  
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»  
в Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 1 от 15.01.2023 г.



## ДОГОВОР

## ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-112842/21

«10» ноября 2021 г.

г. Казань

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Экспертно-аналитический центр "Логос" Юридический адрес: 421001, РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, оф. 135 ИНН: 1657201731
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
<b>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	3.1. С «26» ноября 2021 года по «25» ноября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
<b>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):</b>	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
<b>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 29 325 (Двадцать девять тысяч триста двадцать пять) рублей за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику: 1. За период с «26» ноября 2021 г. по «25» мая 2022 г. сумма премии составляет 14 663,00 (Четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят три и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «26» ноября 2021 года; 2. За период с «26» мая 2022 г. по «25» ноября 2022 г. сумма премии составляет 14 662,00 (Четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят два и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «26» мая 2022 года. 5.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществить страховую выплату и отплатить случаи, произошедшие с указанного момента прекращения договора страхования. Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» ноября 2021 года. Страховая защита по настоящему Полису распространяется также на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (Специалистами страхователя) в период с «26» ноября 2015 года по «22» января 2017 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей, в период с «23» января 2017 года по «25» ноября 2017 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей, и период с «26» ноября 2017 года по «25» ноября 2020 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей и в период с «26» ноября 2020 года по «25» ноября 2021 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и

Страхователь

Страховщик



каждому страховому случаю в размере **50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.**

**7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

**8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

**9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

**10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

**11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с завластной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

**12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь



Страховщик



2

### 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

### 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – rafikov@list.ru, со стороны Страховщика – OseKazan@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8-967-745-79-97, со стороны Страховщика – 8(843) 567-27-67 д.б. 474, 435.

### 15. ПОДПИСИ СТОРОН

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
**ООО «ЭАЦ «ЛОГОС»**

От Страхователя:  
Директор



Р.Ф. Рафиков

**СТРАХОВЩИК:**  
**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

Начальник отдела страхования специальных рисков  
Филиала СПАО «Ингосстрах» в РТ (Татарстан)  
Доверенность № 3 от 15.01.2021 г.





Копии документов, предоставленных Заказчиком оценки

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
лично или по почте, право регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г.			
Кадастровый номер: 16:54:110102:274			
Номер кадастрового квартала:	16:54:110102		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.01.2015		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Татарстан, р-н. Чистопольский, с. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1001		
Площадь, м <sup>2</sup> :	118		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	222119,9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:54:110102:270		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям несамого дома социального использования или несамого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Онуфриенко Юрий Вячеславович (представитель правообладателя), Правообладатель: ООО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан», ОГРН 1055153558		
Главный специалист-эксперт	Л.М. Першина		
Полное наименование должности	инженер, фамлия		





Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г.			
Квартальный номер: 16:54:110102:274			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558, ОГРН: 1081690028408
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 16:54:110102:274-16/204/2022-18 01.07.2022 14:51:32
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка и объекта незавершенного строительства, № 1/2013-ус, выдан 17.01.2013 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № RU 16542000-240, выдан 19.12.2014 Соглашение о расторжении договора купли-продажи с рассерочной платой № Ч-20/04/19 от 29 апреля 2019 года и возврате Покупателем Продавцу исполненного по договору, № б/н, выдан 24.06.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данных отсутствуют
5	Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	



Главный специалист-эксперт	Л.М. Першина
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г.			
Кадастровый номер: 16:54:110102:274			
6	Заявленные в судебном порядке права и требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приоритетности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

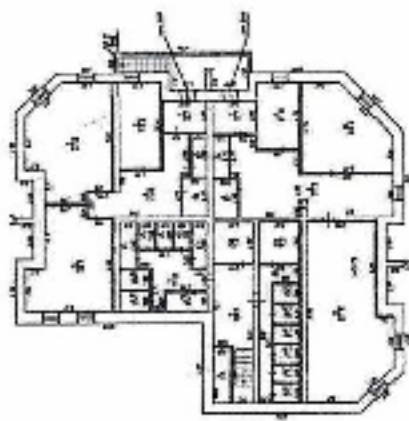



Главный специалист-эксперт	Л.М. Першина
полное наименование должности	интервалы, фрагменты

М.П.

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, малопо-моста на этаже (плане этажа)

Помещение			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г.			
Кадастровый номер: 16:54:110102:274		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
Главный специалист-эксперт		Л.М. Першина	
полное наименование должности		инженер, ф.и.о.	
		М.П.	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
информационные органы государственной регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

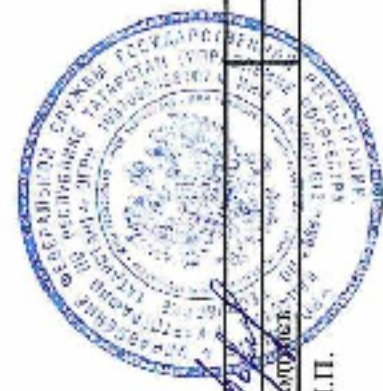
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 4
Лист № 1 раздела 1	Всего разделов: 3
Лист № 1 раздела 1	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г.	
Кадастровый номер:	16:54:110102:277
Номер кадастрового квартала:	16:54:110102
Дата присвоения кадастрового номера:	14.01.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, р-н Чистопольский, г. Чистополь, ул. Урицкого, д. 62, пом. 1000
Площадь, кв.м:	147.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2770752.96
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:54:110102:270
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям пассажного дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Онуфриенко Юрий Вячеславович (арестован в правоохранительных органах), Правообладатель: от имени заявителя - Акционерное общество "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН 1655157558
Главный специалист-эксперт	Л.М. Першина
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г.			
Кадастровый номер: 16:54:110102:277			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Активство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан", ИНН: 1655157558, ОГРН: 1081690028408
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:54:110102:277-16:204/2022-18 01.07.2022 14:51:32
3	Документы-основания	3.1	Соглашение о расторжении договора купли-продажи с расерочкой платежа № Ч-26/04/19 от 29 апреля 2019 года и возврате Покупателем Продавцу исполненного по договору, № б/в, выдан 24.06.2022 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, № КУ 16542000-240, выдан 19.12.2014 Договор купли-продажи земельного участка и объекта незавершенного строительства, № 1/2013-ус, выдан 17.01.2013 данные отсутствуют
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	



Главный специалист-эксперт	Л.М. Перлина
полное наименование должности	инженер, фановый
	М.П.



Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г.			
Кадастровый номер: 16:54:110102:277			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правовыяснения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

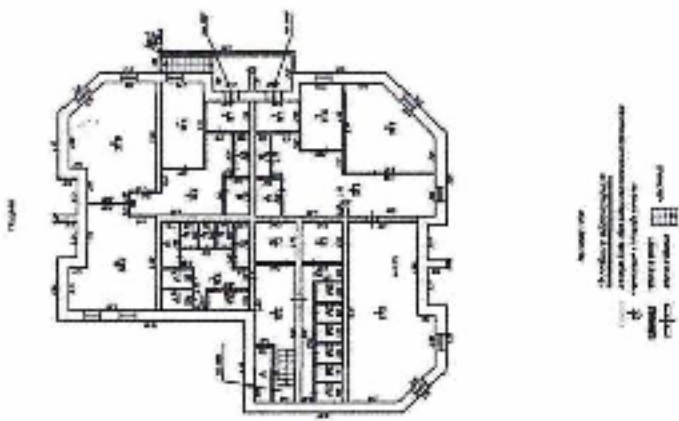



Главный специалист-эксперт	Л.М. Першина
Полное наименование должности	инициалы, фамилия



Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
01.07.2022г.			
Кадастровый номер: 16:54:110102:277			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			
			
Главный специалист-эксперт		Л.М. Першина	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

## Республика Татарстан

ООО «ЧИСТОПОЛЬСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

(наименование организации технической инвентаризации)

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Индекс, субъект Российской Федерации	422980 РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН					
Район	ЧИСТОПОЛЬСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ					
Муниципальное образование	тип	город				
	наименование	ЧИСТОПОЛЬ				
Населенный пункт	тип	город				
	наименование	ЧИСТОПОЛЬ				
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица				
	наименование	УРИЦКОГО				
Номер дома	62					
Номер корпуса						
Номер строения						
Литера	А,а,а1					
Иное местоположение						
Инвентарный номер	Ч-00302					
Кадастровый номер земельного участка						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на

"25" сентября 2014 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Директор



(Багаутдинова Р. Г.)

Фамилия И. О.



## I. Архитектурно планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта \_\_\_\_\_

Год постройки 2014 переоборудовано в \_\_\_\_\_ году  
надстроено

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_ Число этажей 3

Кроме того имеется: подвал 355,3

Строительный объем 5604 куб.м. Число лестниц 1 шт.; их уборочная площадь 52,3 кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. Польз. 148,2 кв. м

Общая площадь здания (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лест. кл.) 1548,3 кв. м

из нее: Жилые помещения: общая площадь квартир (по СНиП 2.08.02-89\*) 1044,8 кв. м

Общая площадь квартир (по ЖК РФ ст.15 п. 5.) 1044,8 кв.м

Площадь квартир 1044,8 кв. м, в том числе жилая площадь 599,3 кв.м

### Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат

1-комнатных				2-комнатных				3-комнатных				4-комнатных				5 и более комнат				Всего			
количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь			количество	площадь		
	общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая		общая	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
по СНиП 2.08.02-89*																							
2	80,0	80,0	39,9	11	847,6	847,6	485,4	1	117,2	117,2	74,0									14	1044,8	1044,8	599,3
по ЖК РФ ст.15 п. 5.																							
2	80,0	80,0	39,9	11	847,6	847,6	485,4	1	117,2	117,2	74,0									14	1044,8	1044,8	599,3

### Распределение площади жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей

В квартирах				В помещениях коридорной системы				В общежитиях				Из площади квартир расположено:											
												В мансардных этажах				В цокольных этажах							
Кол-во жилых		площадь		Кол-во жилых		площадь		Кол-во жилых		площадь		Кол-во жилых		площадь		Кол-во жилых		площадь		Кол-во жилых		площадь	
квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая	квартир	комнат	квартир	жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
14	29	1044,8	599,3																				



## II. Техническое описание здания или основной пристройки

Литера А

Год постройки 2014

Число этажей 3

Год реконструкции (капитального ремонта)

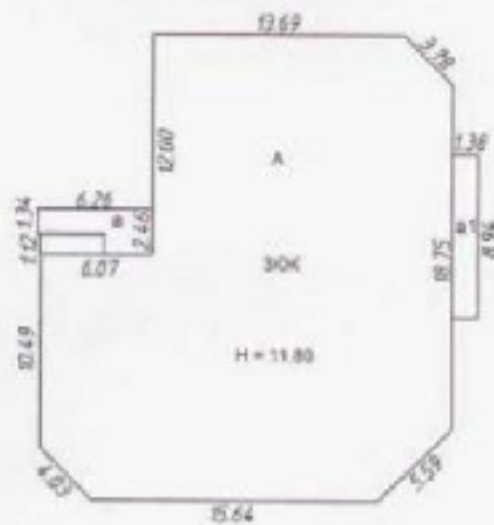
Группа капитальности I

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	
1	2	3	
1	Фундаменты	железобетонные блоки	
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	
	б) перегородки	кирпичные	
3	Перекрытия	чердачное	
		междуэтажное	
		надподвальное	
4	Крыша	профнастил	
5	Полы	цементная стяжка	
6	Проемы	оконные	
		дверные	
7	Отделка	наружная	
		внутренняя	
8	Отопление	печи	
		калорифельные	
		АГВ	есть
		другое	
		центральное	
	Электро-сантехнические устройства	Напольные электроплиты	
		водопровод	(центральное)
		канализация	(центральное)
		ванны	есть
		гор. вод.	(автономное)
		электро-освещение	есть
		газоснабжение	(центральное)
		печное отопление	
		телевидение	
		радио	
телефон			
вентиляция	есть		
лифты			
мусоропровод			
сигнализация			
9	Прочие работы	отсутствуют	

Физический износ здания в % = 0 %

# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

город Чистополь Р-Н Чистопольский  
 улица Урицкого дом № 62  
 иное местоположение \_\_\_\_\_



улица Урицкого, дом № 62

ООО "ЧИСТОПОЛЬСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"			
	ФИО	Подпись	Дата
Составил	Спирина И.В.		25.09.2014 г.
Проверил	Спирина И.В.		25.09.2014 г.
Копировал	Спирина И.В.		25.09.2014 г.
Масштаб: 1:500			





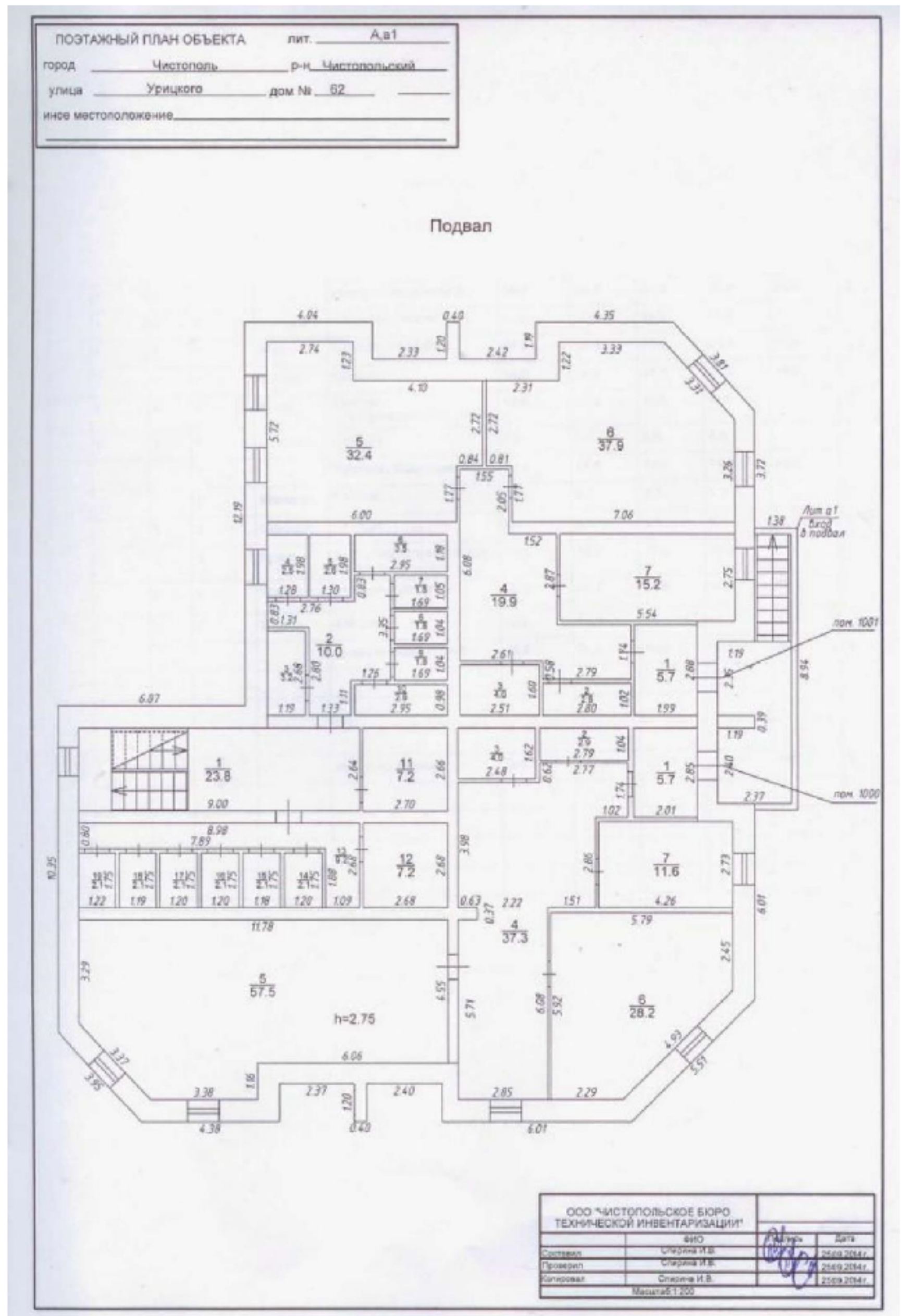


**Экспликация к поэтажному плану строения**  
 По улице(перекрестку) Ленина (улицы),62

расположено в городе ЧИСТОПОЛЬ

Дел в здания и здания по этажу	Этаж	№№ помещений и/или квартир и/или помещений в здании	№№ помещений и/или квартир и/или помещений в здании	№№ помещений и/или квартир и/или помещений в здании	Назначение частей помещений, жилых квартир, квартирных помещений, спальных комнат, большинство лавок, кухни, кладовые и т.д.	Формулы расчета частей помещений	Общая площадь м.кв.м.	Площадь по внутреннему обмеру в вертикальных измерениях в г.ч. горизонтальной под лестницей										Высота помещения по внутреннему обмеру	Самостоятельный эксплуатирование на площади	Примечание		
								м.кв.м.		в т.ч. площадь		в т.ч. площадь		в т.ч. площадь		в т.ч. площадь					Полы, бульвары, перуны, вспомогательные этажи	Балконы и/или (карголки)
								в т.ч. площадь	в т.ч. площадь	в т.ч. площадь	в т.ч. площадь	в т.ч. площадь	в т.ч. площадь	в т.ч. площадь	в т.ч. площадь	в т.ч. площадь	в т.ч. площадь					
1	2					6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
A	Подвал				Коридор	9,00*2,64	23,8							23,8								
	Подвал				Коридор	1,33*1,11+2,52*2,59+1,14*0,83+1,31*0,83	10,0							10,0								
	Подвал				Сарай	1,19*2,68	3,2							3,2								
	Подвал				Сарай	1,28*1,98	2,5							2,5								
	Подвал				Сарай	1,30*1,98	2,6							2,6								
	Подвал				Сарай	2,95*1,18	3,5							3,5								
	Подвал				Сарай	1,69*1,05	1,8							1,8								
	Подвал				Сарай	1,69*1,04	1,8							1,8								
	Подвал				Сарай	1,69*1,04	1,8							1,8								
	Подвал				Сарай	2,95*0,98	2,9							2,9								
	Подвал				Помещение	2,70*2,66	7,2							7,2								
	Подвал				Помещение	2,68*2,68	7,2							7,2								
	Подвал				Коридор	1,09*1,88+8,68*0,80	9,2							9,2								
	Подвал				Сарай	1,20*1,75	2,1							2,1								
	Подвал				Сарай	1,18*1,75	2,1							2,1								
	Подвал				Сарай	1,20*1,75	2,1							2,1								
	Подвал				Сарай	1,20*1,75	2,1							2,1								
	Подвал				Сарай	1,19*1,75	2,1							2,1								







### V. Стоимость здания, особые отметки

Полная балансовая стоимость \_\_\_\_\_ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа \_\_\_\_\_ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г. \_\_\_\_\_ итог по ст.8 раздела V \_\_\_\_\_ руб.

Особые отметки:	
аресты и запрещения:	
наличие землеотводных документов:	
наличие разрешения на строительство:	
наличие проектно-сметной документации:	
акт-ввода в эксплуатацию:	

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Позтажный план	1:200	4	
2	Экспликация к позтажному плану		9	
3	Ситуационный план-схема	1:500	1	

Паспорт выдан:	
Руководитель:	Багаутдинова Р. Г.
М.П.	Подпись _____ фамилия _____

Работу проверил:		Спирина И.В.	25.09.2014 г.
	подпись	Ф.И.О.	дата
Работу выполнил:		Спирина И.В.	25.09.2014 г.
	подпись	Ф.И.О.	дата
Работу копировал:			г.
	подпись	Ф.И.О.	дата