

ОТЧЁТ №10051

**Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:
нежилых помещений 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17; 2-го
этажа - помещения №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17;
помещения цокольного этажа №№14-20,
находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56
по состоянию на 9 мая 2017 года**

Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК»

**Заказчик: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ
недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"**

**Собственник объектов
оценки: Владельцы инвестиционных паев Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
"ТФБ-Инвестиционный" под управлением
ЗАО "Управляющая компания "ТФБ
Капитал", данные о которых устанавливаются
на основании данных лицевых счетов
владельцев инвестиционных паев в реестре
владельцев инвестиционных паев и счетов
депо владельцев инвестиционных паев.**

Дата составления отчета: 10 мая 2017 года

Казань – 2017

В соответствии с заданием на оценку №8379/5-17 от 13.04.2017г к договору № 8379 от 26.02.16г. к договору № 8379 от 26.02.16г. специалистами ЗАО «НKK «СЭНК» произведена оценка объектов недвижимости: нежилых помещений 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17; 2-го этажа - помещения №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17; помещения цокольного этажа №№14-20, находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56, для принятия управленческих решений. Оценка проведена по состоянию на 9 мая 2017 года.

Развернутая характеристика объектов представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов оценки, находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56 по состоянию на дату оценки – 9 мая 2017 года составляет округленно:

29 228 000 руб. с учетом НДС

Сумма прописью: Двадцать девять миллионов двести двадцать восемь тысяч рублей

В том числе по объектам:

| № | Наименование | Общая площадь, кв.м | Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС) | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) |
|---|---|---------------------|---|--|
| 1 | Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17 | 160,2 | 9 730 000 | 8 245 763 |
| 2 | Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17 | 339,1 | 17 264 000 | 14 630 508 |
| 3 | Помещения цокольного этажа №№ 14-20 | 39,4 | 2 234 000 | 1 893 220 |
| | Итого: | | 29 228 000 | 24 769 491 |

Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Экспертами не проводилась как часть этой работы аудиторская или иная проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить надежность данной информации.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (с учетом изменений, существующих на дату оценки), федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО № 1, 2, 3, 7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015г., № 611 от 25.09.2014г., а также в соответствии МСО 2013 (IVS 2013), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и со стандартами и правилами Общероссийской оценочной организации Российское общество оценщиков (РОО) с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.



Если по оценке или нашим рассуждениям возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Генеральный директор ЗАО «НKK «СЭНК»



А.В. Миннахметова



Содержание и объем работ

| | |
|--|------------|
| Часть 1. Общие сведения | 6 |
| 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 6 |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 8 |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ | 9 |
| 1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ | 10 |
| 1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 12 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 13 |
| 1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ | 13 |
| 1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ. | 14 |
| 1.9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ | 15 |
| 1.10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.. | 16 |
| 1.11. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 19 |
| Часть 2. Описание объекта оценки | 21 |
| 2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА; ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ | 21 |
| 2.2. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ | 25 |
| 2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 27 |
| Часть 3. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость | 35 |
| 3.1. ЭТАПЫ АНАЛИЗА РЫНКА | 35 |
| 3.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, МАКРОЭКОНОМИКА) | 36 |
| 3.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕГИОНЕ (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ) | 37 |
| 3.4. ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН В 2016 ГОДУ | 39 |
| 3.5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНИ | 44 |
| 3.6. ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ И СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛОГИЧНОЙ ОЦЕНИВАЕМОЙ | 46 |
| 3.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА | 47 |
| Часть 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке | 48 |
| 4.1. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ | 48 |
| 4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. | 54 |
| 4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА) | 71 |
| 4.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ | 72 |
| Часть 5. Согласование результатов оценки | 109 |
| 5.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ | 109 |
| 5.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ. | 110 |



| | |
|--|------------|
| Часть 6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества..... | 113 |
| Часть 7. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности..... | 114 |
| 7.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | 114 |
| 7.2. Прочие материалы | 115 |
| Сертификат оценки..... | 117 |
| Приложения..... | 119 |
| Приложение 1. Копии документов, использованных для оценки. Копии документов оценщика и исполнителя оценки | 119 |

Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

| | |
|---|--|
| Порядковый номер Отчета об оценке | 10051 |
| Основание для проведения оценки | Задание на оценку №8379/5-17 от 13.04.2017г к договору № 8379 от 26.02.16г. Заказчик оценки: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный". Исполнитель оценки: ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК». |
| Общая информация, идентифицирующая объекты оценки | Объекты оценки: – Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17, кад.№ 16:50:011705:201, усл. №16-16-01/062/2007-181, общей площадью 160,2 кв.м.; – Помещения 2-го этаж №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, кад.№ 16:50:011705:215, усл.№ 16-16-01/169/2007-055, общей площадью 339,1 кв.м.; – Помещения цокольного этажа №№14-20, кад.№ 16:50:011705:208, усл. № 16-16-01/403/2007-155, общей площадью 39,4 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56. |
| Краткое описание имущественных прав | Право собственности (общая долевая собственность). Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев |
| Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки | Не используются. |
| Цель и задачи оценки | Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки для целей принятия управленческих решений. |
| Дата оценки | 9 мая 2017 года. |
| Период проведения работ | 13 апреля 2017 года - 10 мая 2017 года. |
| Дата составления Отчета | 10 мая 2017 года. |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | |
| <i>Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А,</i> | |



14,15,15А,16,17

| | |
|--|---|
| А) Затратный подход | Не применялся |
| Б) Сравнительный подход | 10 089 716 руб. с учетом НДС |
| В) Доходный подход | 8 891 548 руб. с учетом НДС |
| Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (помещений 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17) | 9 730 000 руб. с учетом НДС Девять миллионов семьсот тридцать тысяч рублей |

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17

| | |
|--|---|
| А) Затратный подход | Не применялся |
| Б) Сравнительный подход | 17 738 999 руб. с учетом НДС |
| В) Доходный подход | 16 155 616 руб. с учетом НДС |
| Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (помещений 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17) | 17 264 000 руб. с учетом НДС Семнадцать миллионов двести шестьдесят четыре тысячи рублей |

Помещения цокольного этажа №№14-20

| | |
|--|--|
| А) Затратный подход | Не применялся |
| Б) Сравнительный подход | 2 360 887руб. с учетом НДС |
| В) Доходный подход | 1 939 593руб. с учетом НДС |
| Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (помещений 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17) | 2 234 000 руб. с учетом НДС Два миллиона двести тридцать четыре тысячи рублей |

| № | Наименование | Общая площадь, кв.м | Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС) | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) |
|---|---|---------------------|---|--|
| 1 | Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17 | 160,2 | 9 730 000 | 8 245 763 |
| 2 | Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17 | 339,1 | 17 264 000 | 14 630 508 |
| 3 | Помещения цокольного этажа №№ 14-20 | 39,4 | 2 234 000 | 1 893 220 |
| | Итого: | | 29 228 000 | 24 769 491 |

Ограничения и пределы применения полученного результата

Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком оценки для целей принятия управленческих решений.

Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.

Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки.

Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии).

Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей

- Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17, кад.№ 16:50:011705:201, усл. №16-16-01/062/2007-181, общей площадью 160,2 кв.м.;
- Помещения 2-го этаж №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, кад.№ 16:50:011705:215, усл.№ 16-16-01/169/2007-055, общей площадью 339,1 кв.м.;
- Помещения цокольного этажа №№14-20, кад.№ 16:50:011705:208, усл. № 16-16-01/403/2007-155, общей площадью 39,4 кв.м.

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56.

Характеристики объектов оценки подробнее указаны в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах (копии всех документов представлены в Приложении к отчету).

Имущественные права на объекты оценки.

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

Общая долевая собственность.

Собственники: Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Согласно данным справочной информации по объектам недвижимости в режиме online сайта Росреестра РФ на оцениваемые объекты имеются следующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда.

Стоимость объектов оценки рассчитывалась из предположения об

отсутствии обременений (ограничений) прав.

| | |
|--|--|
| Цель оценки | Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки для целей принятия управленческих решений. |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | <p>Результат оценки используется для целей принятия управленческих решений.</p> <p>Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.</p> <p>Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.</p> <p>Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).</p> |
| Вид стоимости | Рыночная (справедливая) стоимость. |
| Дата оценки | 9 мая 2017 года. |
| Срок проведения оценки | 13 апреля 2017 года - 10 мая 2017 года. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | Нет |
| Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости) | 6 месяцев с даты оценки объекта (в соотв. п. 1.6.Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.) |

1.3. Сведения о заказчике оценки

| | |
|--------------------------------------|--|
| Организационно-правовая форма | Закрытое акционерное общество |
| Полное наименование | Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" |
| Краткое наименование | ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" |
| ОГРН | 1067746696951 |
| Дата присвоения ОГРН | 13.06.2006г. |
| Адрес | 420111, г. Казань, ул. Чернышевского, д. 43/2. |

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике

| | |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество | Ермолаева Елена Олеговна |
| Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки | Трудовой договор б/н от 17.12.2012г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НKK «СЭНК») Задание на оценку №8379/5-17 от 13.04.2017г к договору № 8379 от 26.02.16г. между Заказчиком и Исполнителем оценки. |
| Местонахождение оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика | 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, 24. Тел.: (843) 526-00-00, Эл.почта: ermolaeva@senk.ru |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Дата включения оценщика в реестр членов ООО «РОО» 21.12.2007г., рег.№ 002076. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0016099 от 23 декабря 2013г. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0003 от 09.07.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение – 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. |
| Местонахождение оценщика | 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, 24. |
| Профессиональные знания в области оценочной деятельности | Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются Дипломом НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 983636 от 18.02.2007г. (Регистрационный номер 0087). Свидетельство о повышении квалификации, рег. номер 331/2013 от 15.02.2013 г. «Институт Управления и права» (г.Казань). |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах». Полис №433-548-078963/16 от 08.12.2017г., период страхования – с 01.01.2017г. по 31.12.2017г, обе даты включительно, франшиза отсутствует. Лимит ответственности - 30 000 000 руб. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | С 2006 года (11 лет). |
| Информация о деятельности оценщика | С момента включения в реестр членов РОО (21.12.2007г.) более 2-х лет по настоящее время жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В СРО «РОО» отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков. (http://srogo.ru). Выписка, представленная общероссийской общественной |

| | |
|--|---|
| | организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Ермолаеву Е.О. представлена в Приложении настоящего отчета. |
| Сведения о независимости оценщика | <p>Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Оценщик НЕ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, НЕ состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика НЕ производилось.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> |
| Сведения об исполнителе оценки | |
| Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор | Закрытое акционерное общество. |
| Полное наименование организации | ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК». |
| ОГРН | 1021602831227. |
| Дата присвоения ОГРН | 14.10.2002. |
| Юридический адрес организации | 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24 |
| Контактная информация юридического лица | Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: info@senk.ru |
| Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя оценки | Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах»: полис №433-548-080291/16 от 15 декабря 2016 г., сроком действия с 01.01.2017 по 31.12.2019 г. Лимит ответственности – 500 000 000 руб. |
| Сведения о независимости исполнителя оценки | <p>Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось.</p> <p>Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта</p> |

оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

| | |
|--|--|
| Привлеченные для оценки специалисты (за исключением оценщика) | Специалисты, за исключением оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались. |
| Привлеченные для оценки организации | Организации, за исключением исполнителя оценки, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались. |

1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Согласно федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное».
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из

иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объекты оценки не обременены никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

1.6. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377662 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377660 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377663 от 25.12.2009 г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения второго этажа №№1-12,12а, 13,13а, 13б, 14,14а, 15, 16,16а, 17 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения цокольного этажа №№14-20 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения первого этажа №№1-7, 13, 13а, 14,15,15а,16,17 по состоянию 12.03.09г.
- Справка о балансовой стоимости исх.№0424/2 от 24.04.2017г.

1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ
- ФСО 1,2,3,7.
- МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011, который практически соответствует требованиям МСО 2013, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013, Международным стандартам финансовой отчетности

(IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

- Стандарты СРО «РОО».
- Материалы об объектах аналогах, использованных в рамках сравнительного подхода, в сети интернет: объявления о продаже недвижимости на сайте АВИТО (www.avito.ru). Ссылки на конкретные объявления указаны в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.
- Материалы в сети интернет, использованные при анализе рынка объекта оценки: <http://economy.gov.ru>, <http://invest.rukazan.ru/obzor/>, <http://www.tatre.ru>, <http://cpei.tatarstan.ru/rus/reviews.html>.
- Материалы в сети интернет: справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <https://rosreestr.ru>.
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Фотоснимки объектов оценки. Источник: ЗАО «НКК «СЭНК».
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4)

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

При проведении оценки объектов оценки в настоящем отчете были использованы следующие стандарты, **обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности** в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с учетом поправок, действующих на дату оценки):

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297)

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).

МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011, который практически соответствует требованиям МСО 2013, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013, Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации Российское общество оценщиков (РОО).

Обоснование применяемых стандартов

Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, соответственно данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины, определения и применялись методы оценки в соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011.

Так как оценщик, работающий на основании трудового договора, состоит в саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», то использовались также стандарты СРО ООО «РОО» (в действующей редакции) и не противоречащие им разъяснения.

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки.

Справедливая стоимость - это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Определение и применение справедливой стоимости в соответствии с МСФО рассматриваются в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Оценки, проводимые для включения их результатов в финансовую отчетность, должны подготавливаться в соответствии с требованиями применимых стандартов финансовой отчетности. К ним также применяются принципы, содержащиеся в Общих стандартах (МСО 101, 102 и 103), за исключением случаев конкретной модификации этих принципов положениями соответствующих стандартов бухгалтерского учета или настоящего стандарта

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в соответствие с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
- Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);

Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку инвестиционной недвижимости для целей МСФО, являются:

- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционная недвижимость»;
- Принципы МСО «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- МСО 300 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;

Оценка инвестиционной недвижимости в рамках данного Отчета производится для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.9. Определение вида оцениваемой стоимости.

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

1.10. Основные термины и определения, используемые в оценочной деятельности.

СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

ЦЕНА - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

МЕТОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ) - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

ДОПУЩЕНИЕ – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ - итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки – установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ – взаимодействие оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки, результатом которых является определение стоимости объекта оценки.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

ИЗНОС - уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС– износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого превышают дополнительную стоимость объекта недвижимости, получаемую в результате его устранения.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО 13).

Инвестиционная собственность по IAS (40) «ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»– это собственность, представленная следующими видами активов:

- 1 земля;
- 2 здания;
- 3 часть здания;
- 4 земля и здания.

Владелец собственности (или арендатор, по договору финансовой аренды), получает арендную плату или прирост стоимости капитала, или и то и другое.

К инвестиционной собственности не относится собственность, принадлежащая владельцу или арендатору:

1. используемая владельцем или арендатором в производстве, поставках товаров, услуг или в административных целях;
2. предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД – это собственность, используемая владельцем (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) в коммерческих целях. К ним применяется МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

1.11. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

| | |
|--|------------------|
| 1. Заключение с Заказчиком договора об оценке | Проведено |
| 2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки | Проведено |
| 3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик | Проведено |

объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об
Объекте оценки

| | |
|---|-----------|
| 4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Проведено |
| 5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки | Проведено |
| 6. Осуществление расчетов | Проведено |
| 7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки | Проведено |
| 8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке | Проведено |

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки

Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)

Отражено

Сопоставление данных об Объекте оценки

Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)

Проведено

Установление данных об обременениях на Объект оценки

Установление наличия/отсутствия обременений на Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).

Проведено

Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым

Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).

Проведено

Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества

Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).

Проведено

Сбор сведений о расходах

Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).

Не проведено, использованы сведения о типичных операционных расходах

Часть 2. Описание объекта оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

| | |
|-----------------------|--|
| Объекты оценки | <p>Объекты оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17, кад.№ 16:50:011705:201, усл. №16-16-01/062/2007-181, общей площадью 160,2 кв.м.; – Помещения 2-го этаж №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, кад.№ 16:50:011705:215, усл.№ 16-16-01/169/2007-055, общей площадью 339,1 кв.м.; – Помещения цокольного этажа №№14-20, кад.№ 16:50:011705:208, усл. № 16-16-01/403/2007-155, общей площадью 39,4 кв.м. <p>Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56.</p> |
|-----------------------|--|

| | |
|-----------------------|---|
| Местоположение | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56. |
|-----------------------|---|

| | |
|------------------|---|
| Вид права | <p>Общая долевая собственность.</p> <p>Собственники: Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p> |
|------------------|---|

| | |
|--|---|
| Сведения о балансовой стоимости имущества | Данные предоставлены Заказчиком (справка №0424/2 от 24.04.2017г.) |
|--|---|

| № п/п | Объект оценки | Балансовая стоимость, по состоянию на 9.05.2017г., руб. |
|-------|---|---|
| 1 | Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17, кад.№ 16:50:011705:201, общей площадью 160,2 кв.м. | 8 131 356 |
| 2 | Помещения 2-го этаж №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, кад.№ 16:50:011705:215, общей площадью 339,1 кв.м. | 14 254 237 |
| 3 | Помещения цокольного этажа №№14-20, кад.№ 16:50:011705:208, усл. № 16-16-01/403/2007-155, общей площадью 39,4 кв.м | 1 916 102 |

| | |
|--|---|
| Сведения об обременениях (ограничениях), связанных с объектами оценки | <p>Согласно данным справочной информации по объектам недвижимости в режиме online сайта Росреестра РФ на оцениваемые объекты имеются следующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда.</p> <p>В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правоприязаний.</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| Сведения о физических свойствах объектов оценки (информация о физических свойствах объектов) | Подробное описание местоположения объектов оценки, подробное описание объектов оценки, конструктивных элементов и их состояние приведены далее в Отчете. |
| Сведения об износе | Износ объектов оценки определялся экспертно, исходя из внешнего и внутреннего осмотра и составляет 20%. |
| Сведения об устареваниях | По мнению оценщика, планировочные и конструктивные решения соответствуют современным требованиям СНиП и потребителей. На наш взгляд, объекты оценки не обладают функциональным и внешним износом. |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки | Нет. |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки | Частично эксплуатируются в качестве офисных помещений. |
| Техническое состояние | Техническое состояние - хорошее. |
| Состояние отделки | Чистовая отделка. |
| Коммуникации | Все необходимые коммуникации. |
| Отдельный вход | Есть. |
| План/эспликация | Представлен. |
| Соответствие планировки поэтажному плану | Планировка оцениваемых помещений соответствует поэтажному плану БТИ. |
| Правоустанавливающие и технические документы | Оценщику были предоставлены следующие документы: <ul style="list-style-type: none">– Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377662 от 25.12.2009 г.– Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377660 от 25.12.2009 г.– Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377663 от 25.12.2009 г.– Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения второго этажа №№1-12,12а, 13,13а, 13б, 14,14а, 15, 16,16а, 17 по состоянию 12.03.09г.– Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения цокольного этажа №№14-20 по состоянию 12.03.09г.– Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения первого этажа №№1-7, 13, 13а, 14,15,15а,16,17 по состоянию 12.03.09г. |



– Справка о балансовой стоимости исх.№1101/2 от
01.11.2016г.

Замечания к документам Нет

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

Количественные характеристики нежилых помещений.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Адрес | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лео- Булачная, д.56 |
| Условный номер | 16-16-01/062/2007-181 |
| Кадастровый номер | 16:50:011705:201 |
| Литера по плану | A1 |
| Наименование | Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17 |
| Назначение | нежилое |
| Год постройки | н.д. |
| Этажность здания | Жилой дом с административными помещениями 8 этажей |
| Этаж расположения помещений | 1 этаж |
| Общая площадь объекта оценки, кв.м | 160,2 |
| Полезная площадь объекта оценки, кв.м | 160,2 |
| <hr/> | |
| Адрес | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лео- Булачная, д.56 |
| Условный номер | 16-16-01/169/2007-055 |
| Кадастровый номер | 16:50:011705:215 |
| Литера по плану | A1 |
| Наименование | Помещения №№1- 12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17 |
| Назначение | нежилое |
| Год постройки | н.д. |
| Этажность здания | Жилой дом с административными помещениями 8 этажей |
| Этаж расположения помещений | 2 этаж |
| Общая площадь объекта оценки, кв.м | 339,1 |
| Полезная площадь объекта оценки, кв.м | 339,1 |

| | |
|---------------------------------------|--|
| Адрес | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56 |
| Условный номер | 16-16-01/403/2007-155 |
| Кадастровый номер | 16:50:011705:208 |
| Литера по плану | А1 |
| Наименование | Помещения цокольного этажа №№ 14-20 |
| Назначение | нежилое |
| Год постройки | н.д. |
| Этажность здания | Жилой дом с административными помещениями 8 этажей |
| Этаж расположения помещений | цоколь |
| Общая площадь объекта оценки, кв.м | 39,4 |
| Полезная площадь объекта оценки, кв.м | 39,4 |

Качественные характеристики помещений и здания

| Наименование | Характеристика | Признаки физического износа / техническое состояние |
|--|--|---|
| Фундаменты | Железобетонный | Удовл. |
| Стены | Кирпичные | Удовл. |
| Перекрытия/Покрытие | Ж/б плиты | Хорошее |
| Крыша/Кровля | Мягкая | Хорошее |
| Полы | Линолеум, плитка | Хорошее |
| Проемы | Двойные створчатые (ПВХ) / металлические, филленчатые, ПВХ | Хорошее |
| Отделочные работы | Штукатурка, окраска, плитка, подвесной потолок "Армстронг" | Хорошее |
| Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация | Хорошее |

Характеристика местоположения Объектов оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность

Объект оценки расположен в историческом центре города Казани, в Вахитовском районе, на первой линии улицы Лево-Булачная.

Транспортная доступность объекта оценки – отличная.

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)

Ближайшие улицы: Парижской Коммуны, Право-Булачная, Николая Столбова, Московская.

Ближайшие заметные объекты – Казанский Приволжский (федеральный) университет, оздоровительный комплекс «Комбинат Здоровье», гостиница «Лучано».

Деловую активность района можно охарактеризовать как высокую.

Типичное использование окружающей недвижимости – офисные и административные и торговые здания, жилые дома.

Положительные характеристики территории и объекта оценки:

- Высокая деловая и покупательная активность;
- Наличие коммуникаций – электричество, водоснабжение, отопление, канализация.

Отрицательные характеристики территории:

- Отсутствие бесплатной парковки.

Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры

(медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)

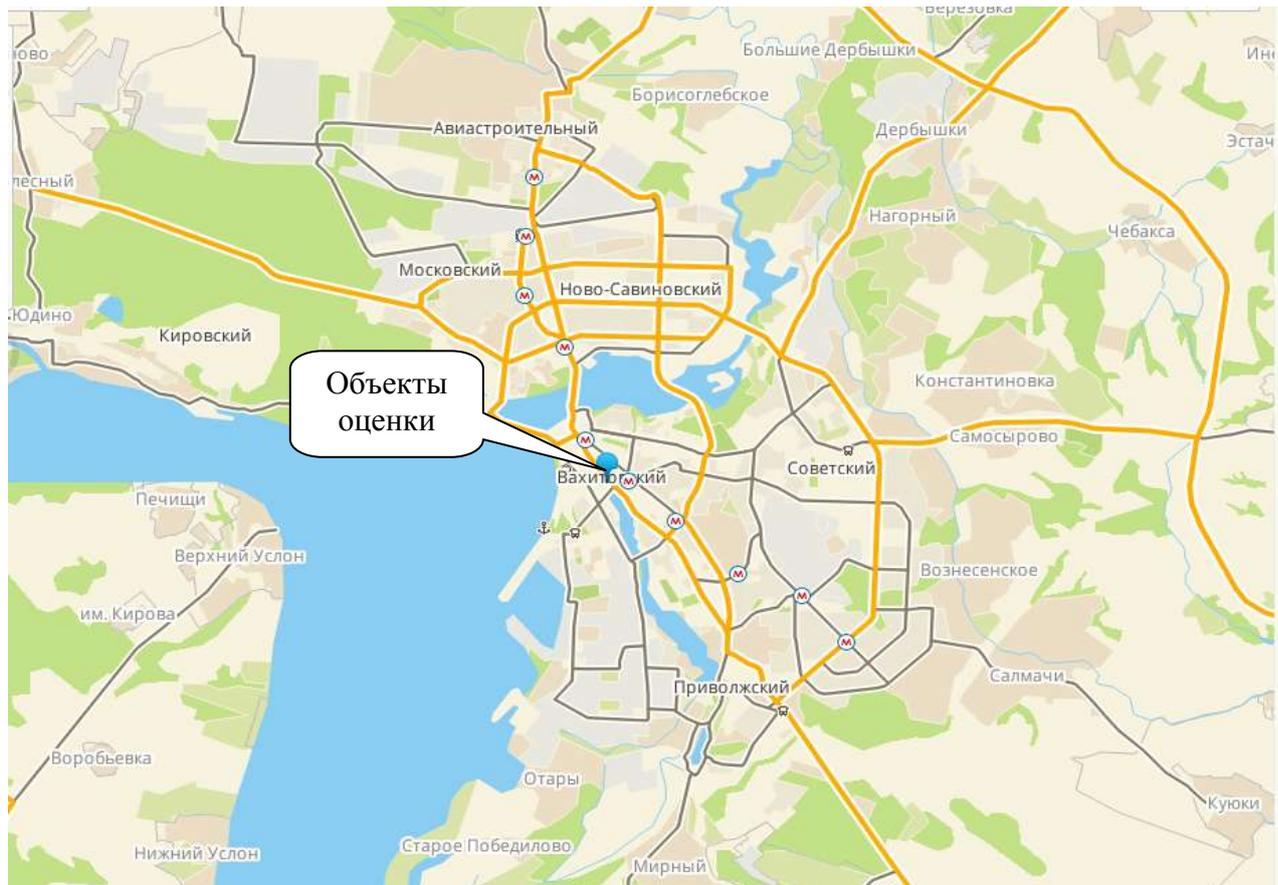
Застройка близлежащего окружения – высокой плотности, торгово-офисная, жилые дома.

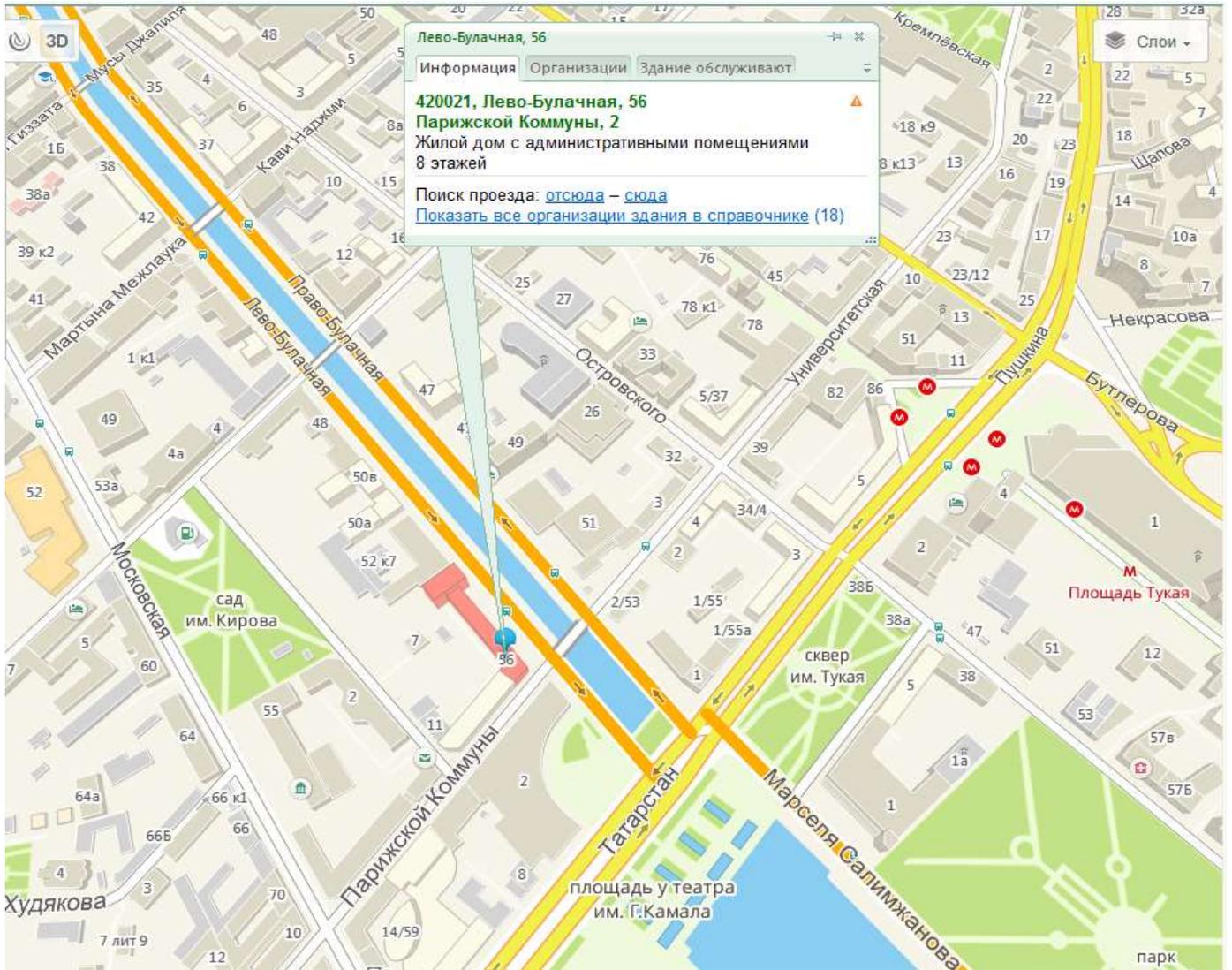
Социальная инфраструктура: развита (исторический центр города).

Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом

Нет

2.2. Расположение объекта оценки на карте





Источник – информационно-справочная система 2ГИС.

2.3. Фотографии объекта оценки













2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Согласно Федеральному стандарту № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», 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.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованию, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Обычно анализируется два варианта: ННЭИ земельного участка как условно незастроенного и ННЭИ существующих улучшений. Анализ ННЭИ земельного участка не проводился, так как земельный участок застроен по принципу ННЭИ.

Главные отличительные особенности объекта оценки:

- Встроенные помещения в административном здании.
- Расположение в узнаваемом месте, отличная транспортная доступность;
- Наличие коммуникаций;
- Техническое состояние, конструктивные характеристики и уровень отделки соответствуют офисным помещениям.

Исходя из вышесказанного, наиболее эффективным использованием оцениваемых помещения мы считаем его использование, в первую очередь, в качестве офисных помещений.

Это использование, по мнению оценщика, и является наиболее эффективным для целей оценки.

Анализ факторов наиболее эффективного использования

| Фактор | Характеристика | Варианты использования |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| Законодательная разрешенность | Практически любое | Нежилое |
| Физическая осуществимость | Практически любое. | Нежилое |
| Финансовая осуществимость | Осуществимо практически любое из возможных направлений | Нежилое |
| Максимальная эффективность | Ставки аренды за торговые и административные площади существенно выше ставок аренды за производственные и складские помещения. Расположение здания, в котором находятся помещения на первой линии; а также характер использования соседних площадей позволяют использовать объекты оценки как в качестве офисных помещений. Поэтому мы полагаем, что оптимальным станет использование объектов оценки в качестве офисных помещений. | Офис |

Данное определение эффективного и наилучшего использования объектов оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объектов и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

Часть 3. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

3.1 Этапы анализа рынка

| Этап анализа | Реализация |
|---|--|
| 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 | Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости: ВВП страны, региона: Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости Инфляция: Рост инфляции – рост стоимости недвижимости Кредитные ставки: Рост кредитных ставок – снижение стоимости. Разрешения на застройку, объемы строительства: Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости. Описание макроэкономической и социальной динамики, описание региона расположения объекта оценки приведены в разделах 3.2-3.4 |
| Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. | Сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемая недвижимость: торговые помещения. |
| 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 | См. разделы 3.5, 3.7. |
| 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 | См. раздел 3.6. |
| Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, | См. раздел 3.8.- 3.10 |

Этап анализа
Реализация

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

3.2 Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика)

| Основные показатели развития экономики, % г/г | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|-------|---------------------|-----------|---------------------|
| | 2015 | | | 2016 | | |
| | окт. | янв.-окт. | сент. | окт. | окт. м/м* | янв.-окт. |
| ВВП ¹⁾ | -3,6 | -3,7 | -0,7 | -0,5 | 0,0 | -0,7 |
| Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾ | 0,7 | 11,2 | 0,2 | 0,4 | | 4,5 |
| Промышленное производство ³⁾ | -3,6 | -3,3 | -0,8 | -0,2 | 0,3 | 0,3 |
| Обрабатывающие производства | -5,9 | -5,3 | -1,6 | -0,8 | 0,5 | -0,9 |
| Производство продукции сельского хозяйства | 7,0 | 2,7 | 1,7 | 2,4 | 0,1 | 2,9 |
| Объёмы работ по виду деятельности «Строительство» | -4,9 | -5,1 | -6,8 | -0,8 | 1,6 | -5,0 |
| Ввод в действие жилых домов | -12,3 | 5,0 | -3,6 | -13,0 | -3,9 | -6,4 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾ | -6,8 ⁵⁾ | -4,5 ⁵⁾ | -1,5 | -5,9 | -0,7 | -5,3 |
| Реальная заработная плата работников организаций | -10,5 | -9,2 | 1,9 | 2,0 ⁵⁾ | 0,1 | 0,5 ⁵⁾ |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 33357 | 33107 | 35843 | 36200 ⁶⁾ | | 35770 ⁶⁾ |
| Уровень безработицы | 5,5 | | 5,2 | 5,4 | 5,5 | |
| Оборот розничной торговли | -11,3 | -9,2 | -3,6 | -4,4 | -0,5 | -5,3 |
| Объём платных услуг населению | -2,4 ³⁾ | -1,8 ³⁾ | -0,6 | -2,1 | -0,5 | -0,7 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 27,0 | 287,3 | 25,5 | 26,5 ⁶⁾ | | 226,0 ⁶⁾ |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 16,9 | 159,0 | 18,2 | 18,1 ⁶⁾ | | 154,5 ⁶⁾ |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 46,8 | 53,6 | 44,2 | 47,7 | | 40,5 |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устраниением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

 Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

3.3 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)

Татарстан – одна из наиболее развитых в экономическом плане республик Российской Федерации. Республика Татарстан расположена в центре российской Федерации на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек Европы – Волги и Камы. Известна как крупнейший научный, образовательный и промышленный центр, получивший признания не только в России, но и во всем мире. Площадь республики составляет 67 836,2 кв.км (0,4% общей площади Российской Федерации). На территории проживает 3 760,8 тыс. человек (2,6% населения России) 77 национальностей. Из них городского населения 2,8 млн. человек, сельского – 0,96 млн. человек. Численность трудовых ресурсов составляет 2,4 млн. человек (1,9% от трудовых ресурсов России), численность занятого населения превысила 1,8 млн. человек.

В состав республики входят 999 муниципальных образований, в том числе 2 городских округа, 43 муниципальных района, 38 городских поселений, 916 сельских поселений.

Столица Республики Татарстан – г. Казань (1130,7 тыс.чел.), крупнейший промышленный, научный и культурный центр России. Крупнейшие города республики – Набережные Челны (507,9 тыс.чел.) и Нижнекамск (226,6 тыс.чел.).

По уровню социально-экономического развития Татарстан входит в группу российских регионов с высоким уровнем развития. Основу экономики составляют промышленность и сельское хозяйство.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, машиностроение и металлопереработка, электроэнергетика, пищевая, легкая промышленность, промышленность строительных материалов, лесная и деревообрабатывающая промышленность.

По объемам промышленного производства республика традиционно входит в «пятерку» лидеров среди субъектов Российской Федерации.

В 2009 году республика Татарстан занимала 5 место среди субъектов Российской Федерации по объему промышленного производства (1 место в ПФО), 6 место по объему работ, выполненных по виду деятельности «строительство» (1 место в ПФО), 5 место по строительству жилья (2 место в ПФО), 9 место по обороту розничной торговли (2 место в ПФО), кроме того, Республика вошла в число регионов с самыми низкими ценами.

Крупнейшие предприятия Республики Татарстан: ОАО «Татнефть им. В.Д.Шашина» (г. Альметьевск), ОАО «Нижнекамскнефтехим», ОАО «Нижнекамскшина», ОАО «ТАНЭКО», ОАО «ТАИФ-НК» (г. Нижнекамск), ОАО «КамАЗ» (г. Набережные Челны), ОАО «Соллерс – Набережные Челны», ОАО «Генерирующая компания» (г. Казань), ОАО «Сетевая компания» (г. Казань), ОАО «Газпром Трансгаз Казань» (г. Казань), ОАО «Казаньоргсинтез», ОАО «Казанское моторостроительное производственное объединение», ОАО «Казанский вертолетный завод», ОАО «Казанское авиационное производственное объединение имени С. П. Горбунова», ОАО «Казанькомпрессормаш», ОАО «Казанский медико-инструментальный завод», ОАО «Красный Восток», ОАО «Нэфис косметикс» (г. Казань), ОАО «Вамин Татарстан» (г. Казань), ООО «ТНГ – Групп» (г. Бугульма), ЗАО «Эссен продакшн АГ» (г. Елабуга).

Татарстан – это единственный субъект Федерации, у которого есть инвестиционная стратегия: долгосрочные (на 5 лет и более) комплексные программы социально-экономического развития. Республика Татарстан является одним из наиболее благоприятных для инвестирования регионов Российской Федерации. По результатам экспертных оценок, Татарстан занимает пятое место среди 89 российских регионов по рейтингу регионального инвестиционного климата. В числе важных факторов, обеспечивающих высокую инвестиционную привлекательность Татарстана – политическая стабильность и обеспечение максимальной защиты от инвестиционных рисков.

Конкурентные преимущества Республики Татарстан:

- благоприятное экономико-географическое положение;

- развитая минерально-сырьевая база;
- высокий научно-технический и промышленный потенциал;
- высокий уровень развития человеческого капитала;
- развитая социальная инфраструктура;
- межконфессиональное согласие.

Казанская агломерация – расположена в северо-западной части республики по обоим берегам Волги, в ее состав входят городской округ Казань и шесть муниципальных районов: Верхнеуслонский, Высокогорский, Зеленодольский, Лаишевский, Пестречинский, Атинский. В районе сосредоточены предприятия химического и нефтехимического производства, предприятия оборонно-промышленного комплекса, лесопереработки, легкой и пищевой промышленности.

Развитие казанской агломерации обусловлено стратегией развития столицы республики и связано с расширением ее влияния, как «точки роста», за пределы казанской агломерации. Развитию её транспортной, инфокоммуникационной и социальной инфраструктуры будет во многом способствовать то обстоятельство, что Казань готовится стать столицей Международной летней Универсиады-2013.

Расширение сети высокоскоростных магистралей создаст условия для формирования в структуре казанской агломерации новых мест расселения с высоким качеством жизни и деловой инфраструктуры, что в совокупности с мощным научно-образовательным потенциалом столицы и научно-инновационной инфраструктурой создаст основу для рационального размещения новых высокотехнологических производств в обрабатывающих отраслях экономики, современных транспортно-логистических и сервисно-управленческих комплексов.

Набережночелнинская агломерация – расположена в северо-восточной части Татарстана по обоим берегам реки Камы, включает городской округ Набережные Челны и девять муниципальных районов: Агрызский, Актанышский, Мензелинский, Муслимовский, менделеевский, Елабужский, Нижнекамский, Тукаевский, Заинский.

Главными отраслями промышленности являются машиностроение (автомобилестроение, электротехническая промышленность) и химическая и нефтехимическая промышленность.

Набережночелнинская агломерация в ближайшей перспективе является основой для развития всей экономики Республики Татарстан, благодаря сформированным на ее территории двум кластерам – автомобилестроительному (базовые предприятия – ОАО «КамАЗ» и ГК «Соллерс») и нефтеперерабатывающему (базовые предприятия – ОАО «Нижнекамскнефтехим» и ОАО «ТАНЭКО»). Основой для развития этих двух кластеров станет создание автокомпонентного производства, развитие малого нефтеперерабатывающего бизнеса, предприятий основной химии.

Реализации крупных инвестиционных проектов этой территории будут способствовать бюджетные вложения (как республиканского, так и федерального) в развитие транспортной и социальной инфраструктуры, определенные приоритетными направлениями государственной экономической политики и республики Татарстан, и Российской Федерации.

Юго-Восточная экономическая зона (располагается в юго-восточной части республики) включает 8 муниципальных районов: Альметьевский, Азнакаевский, Бугульминский, Бавлинский, Лениногорский, Сармановский, Черемшанский и Ютазинский.

Экономика этой зоны имеет ярко выраженную специализацию: нефтедобыча и производство нефтяного оборудования.

Также к перспективным направлениям развития этой экономической зоны следует отнести более рациональное использование имеющегося научно-производственного (геологоразведка, трансферт технологий в области нефтепереработки и нефтехимии) и образовательного потенциала, что будет способствовать более глубокой интеграции в мировую экономику.

Еще одним из стратегических приоритетов развития Юго-Восточной экономической зоны может стать создание производств по строительству и ремонту автомобильных дорог, дорожному сервису в Альметьевском, Лениногорском, Бугульминском и Бавлинском районах («дорога как производство»), чему послужит реализация инвестиционного проекта по строительству международного транспортного коридора «Западная Европа – Западный Китай».

Казань - столица Республики Татарстан. Издавна город был посредником между Востоком и Западом, а сегодня играет еще более значительную роль в политических и экономических связях. Сегодня в городе сосредоточено более 200 крупных и средних промышленных предприятий. Основу промышленности составляют предприятия наукоемких отраслей – машиностроение и металлопереработка, химическая промышленность. Успешно развиваются экспортоориентированные отрасли. Из общего объема продукции, произведенной предприятиями города, более 20% реализуется за рубежом.

Складывающаяся ситуация способствует инвестиционной активности создателей, инвесторов, девелоперов коммерческой недвижимости — как местных, так и из других регионов России.

Источники информации: <http://invest.rukazan.ru/obzor/>

3.4 Тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2016 году

В 2016 году в Республике Татарстан, несмотря на сохранение геополитической напряженности и режима санкций, по основным макроэкономическим показателям наблюдалась стабильная положительная динамика, превышающая среднероссийские тенденции. Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству и объему инвестиций в основной капитал – 3 место, промышленному производству и строительству – 5 место. На протяжении последних лет Татарстан стабильно входит в число наиболее привлекательных для инвестирования регионов, что обусловлено сочетанием высокого инвестиционного потенциала и низкого инвестиционного риска. Два года подряд Республика Татарстан занимает первое место по результатам Национального рейтинга состояния инвестиционного климата регионов Российской Федерации, разработанного АНО «Агентство стратегических инициатив по продвижению новых проектов». Передовое законодательство, современная инновационная инфраструктура и активная государственная поддержка обеспечили формирование в республике инновационной системы и благоприятных условий для постоянного наращивания инновационной активности. Как результат в 2016 году Татарстан занял первое место в рейтинге инновационного развития субъектов Российской Федерации. По итогам года темп роста валового регионального продукта республики составил, по оценке, 102,5% в сопоставимых ценах к уровню



2015 года. Объем валового регионального продукта в 2016 году достиг 1 944,1 млрд. рублей. На общеэкономическую динамику позитивное влияние оказали промышленность, сельское хозяйство, строительство.

Объем валового регионального продукта на душу населения в 2016 году, по оценке, составил 501,4 тыс.рублей, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 5,6%.

Промышленность. В 2016 году сохранилась положительная динамика промышленного производства, при этом наблюдалось ускорение темпов роста относительно предыдущих лет.

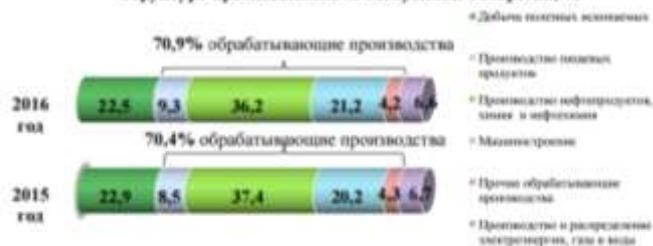
По итогам 2016 года индекс промышленного производства составил 103,5% к уровню 2015 года, объем отгруженной продукции – 1 966,5 млрд. рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 104,3% к уровню 2015 года, обрабатывающих производствах – 102,5%, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 105,8%.

В обрабатывающих производствах рост наблюдался в производстве нефтепродуктов (100,3% к уровню 2015 года), химическом производстве (102,8%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (105,8%), производстве транспортных средств и оборудования (104,3%), производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (118,8%), металлургическом производстве (100,8%), пищевой промышленности (105,3%), целлюлозно-бумажном производстве (124,9%), обработке древесины и производстве изделий из дерева (129,1%), текстильном и швейном производстве (104,9%), производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (115,9%). При этом отрицательная динамика наблюдалась в производстве машин и оборудования (97,2% к уровню 2015 года), производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (84,0%). По итогам 2016 года производство удобрений минеральных и химических увеличилось в 2 раза к уровню 2015 года, грузовых автомобилей – на 29,1%, легковых автомобилей – на 14,5%, холодильников и морозильников бытовых – на 24,3%, электроэнергии – на 4,4%, дизельного топлива – на 10,8%, бензина прямогонного – на 9,9%, полимеров этилена – на 4,3%, каучуков синтетических – на 3,7%. Добыча нефти возросла на 4,3%. При этом наблюдалось снижение объемов производства топочного мазута на 24,3% к уровню 2015 года, бензина автомобильного – на 12,3%, стальных труб – на 7,6%, шин, покрышек и камер резиновых – на 6,6%. В структуре промышленности доля обрабатывающих производств увеличилась на 0,5 процентных пункта к уровню 2015 года и составила 70,9%. При этом удельный вес добычи полезных ископаемых снизился на 0,4 процентных пункта и составил 22,5%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды – на 0,1 процентных пункта (6,6%). О дальнейшей диверсификации структуры промышленности свидетельствует рост удельного веса машиностроения на 1 процентный пункт (с 20,2% в 2015 году до 21,2% в 2016 году), пищевой промышленности – на 0,8

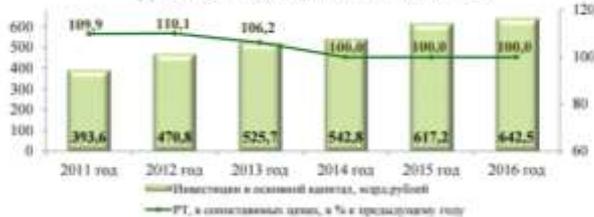
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг и индекс производства по видам деятельности



Структура промышленности Республики Татарстан, %



Динамика инвестиций в основной капитал



процентных пункта (с 8,5 до 9,3%), на 0,2 процентных пункта химии (с 14 до 14,2%) и производства резиновых и пластмассовых изделий (с 4,1 до 4,3%).

Инвестиции. Повышение конкурентоспособности экономики республики тесно связано со значительными объемами привлекаемых инвестиций. На протяжении последних лет Татарстан стабильно входит в число наиболее привлекательных для инвестирования регионов, что обусловлено сочетанием высокого инвестиционного потенциала и низкого инвестиционного риска. Благодаря проводимой в Республике Татарстан работе, по итогам 2016 года объем инвестиций в основной капитал достиг 642,5 млрд. рублей, темп роста в сопоставимых ценах сохранился на уровне 2015 года.



Доля собственных средств предприятий и организаций за 2016 год в общем объеме инвестиций в основной капитал составила 66,4% (в 2015 году – 67,3%). Удельный вес привлеченных средств составил 33,6% (в 2015 году – 32,7%). Из привлеченных средств на бюджетные средства приходится 10,8%, на кредиты банков – 11% от общего объема инвестиций в основной капитал. По итогам 2016 года объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 286,6 млрд. рублей, или 101,1% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Объем ввода в действие жилых домов сохранился на уровне 2015 года и составил 2 406,5 тыс. кв. метров.



Сельское хозяйство. 2016 год был успешным для сельского хозяйства – объем сельскохозяйственной продукции составил 238,6 млрд. рублей, или 105,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.

Производство продукции растениеводства выросло на 8,3% к уровню 2015 года, продукции животноводства – на 1,6%. По итогам года сельхозпредприятиями республики намолочено 4,4 млн. тонн зерна, произведено 2,3 млн. тонн сахарной свеклы. Валовой сбор овощей открытого и закрытого грунта составил 400,9 тыс. тонн. По результатам 2016 года республика занимает 1 место в России по производству молока, 4 место – по мясу на убой. В хозяйствах всех категорий республики надоено 1 770,4 тыс. тонн молока (101% к уровню 2015 года), произведено 484,3 тыс. тонн скота и птицы на убой (103,3% к 2015 году).



Внешнеторговый оборот. Республика Татарстан является активным участником внешнеэкономической деятельности Российской Федерации, по объемам внешнеторгового оборота стабильно занимая 5 место среди субъектов Российской Федерации и 1 место в Приволжском федеральном округе. Вместе с тем, геополитическая ситуация и введение санкционных ограничений крайне негативно

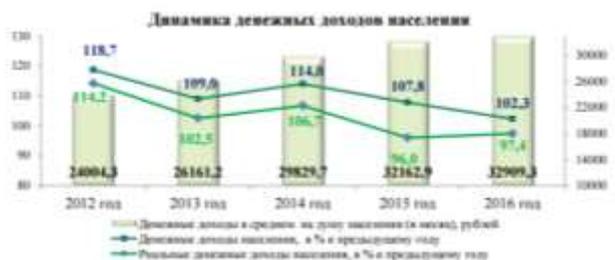


повлияли на динамику внешнеторгового оборота республики. В 2016 году показатель уменьшился по сравнению с 2015 годом на 15,3% и составил 11,9 млрд.долл. США. Экспорт товаров снизился на 19,2% и составил 9,25 млрд.долл. США. При этом импорт товаров увеличился на 1,4%, составив 2,69 млрд.долл. США. Отмечалось положительное сальдо внешнеторгового баланса Республики Татарстан – 6,6 млрд. долларов США, однако по сравнению с 2015 годом сальдо внешнеторгового баланса снизилось на 2,2 млрд. долларов США что обусловлено сокращением экспорта.

Потребительский рынок. В 2016 году в республике сохранялась невысокая потребительская активность. Оборот розничной торговли составил 801,6 млрд.рублей, или 98,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Сдерживающим фактором увеличения оборота розничной торговли является относительно невысокий уровень платежеспособного спроса населения. Снижение уровня доходов населения усугубилось высоким уровнем кредитной нагрузки. Также на сокращение потребительской активности сказывается перераспределение структуры расходов населения в сторону увеличения сбережений. Вклады населения в кредитных организациях по состоянию на 1 января 2017 года увеличились с начала 2016 года на 29,3 млрд.рублей (на 9,3%) и составили 344,3 млрд.рублей (на 01.01.2016 – 315,0 млрд.рублей).

Оборот общественного питания в 2016 году составил 37,7 млрд.рублей, или 99,6% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Населению Республики Татарстан оказано платных услуг на 267,3 млрд.рублей, или 98% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимали коммунальные (17,7%), транспортные (17,6%) и бытовые (15,7%) услуги, услуги связи (10,1%) и образования (9,8%). Рост потребительских цен с начала года (декабрь 2016 года к декабрю 2015 года) составил 103,9%, что на 6,8 процентных пункта ниже, чем в предыдущем году и на 1,5 процентных пункта ниже среднероссийского значения. При этом рост цен на продовольственные товары составил 103,3%, непродовольственные – 104,1%, платные услуги населению – 104,7%.

Среди регионов Приволжского федерального округа по росту цен в потребительском секторе Республика Татарстан занимает 10 место. Минимальный рост установлен в Оренбургской области (103,5%), максимальный в Ульяновской области (105,5%).

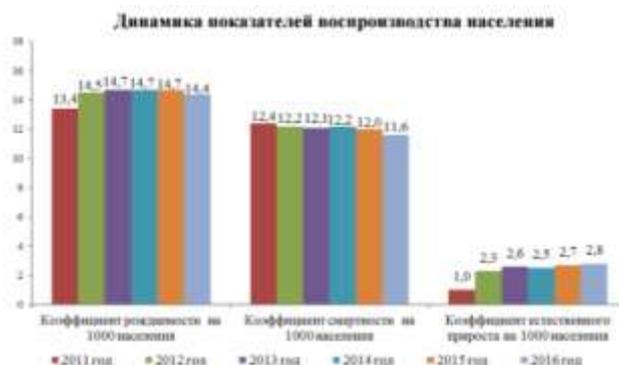


Уровень жизни. В 2016 году наблюдался сдержанный рост показателей уровня жизни населения. Денежные доходы на душу населения составили 32 909,3 рубля в месяц и увеличились по сравнению с уровнем 2015 года на 2,3%. Реальные денежные доходы снизились на 2,6%. Покупательная способность населения (соотношение среднедушевых денежных доходов населения и прожиточного минимума на душу населения) составила 4,07 набора товаров и услуг (в 2015 году – 4,18).



Стоимостная величина прожиточного минимума на душу населения в 2016 году составила 8 077 рублей в месяц и увеличилась по сравнению с 2015 годом на 5,0%, минимальный потребительский бюджет составил 13 935 рублей с ростом на 4,5%. Доля населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в 2016 году оценивается на уровне 7,6% от общей численности населения республики.

Средняя начисленная заработная плата работающих на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в 2016 году составила 30 409,8 рубля и увеличилась по сравнению с уровнем 2015 года на 5,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги, составила 99,7%. По размеру среднемесячной заработной платы в 2016 году Татарстан в рейтинге среди субъектов Российской Федерации занимал 28 место, среди регионов Приволжского федерального округа – 2 место (после Пермского края). Демография В демографической ситуации республики в течение 2016 года сохранялась позитивная тенденция превышения числа родившихся над числом умерших. В 2016 году в республике родились 55 853 человека, коэффициент рождаемости составил 14,4 на 1000 человек населения, что меньше уровня 2015 года (14,7 на 1000 человек населения). Вместе с тем коэффициент умерших по итогам 2016 года составил 11,6 на 1000 человек населения, что несколько ниже уровня предыдущего года (12 на 1000 человек населения). Коэффициент младенческой смертности в 2016 году снизился на 11,7% и составил 5,3 случая на 1000 родившихся живыми (в 2015 году – 6,0). Естественный прирост населения в 2016 году составил почти 11 тыс. человек (10 959 человек), коэффициент естественного прироста – 2,8 на 1000 человек населения, что обусловлено превышением рождаемости над уровнем смертности.



Рынок труда В настоящее время ситуация на рынке труда Республики Татарстан характеризуется как относительно стабильная благодаря проведению эффективной государственной политики в области занятости населения. Реализация мероприятий государственной программы Республики Татарстан «Содействие занятости населения Республики Татарстан на 2014 – 2020 годы» способствовала снижению уровня безработицы в республике. С

2009 года уровень общей безработицы в республике снизился в 2,2 раза, уровень регистрируемой безработицы – в 3,9 раза. На 01.01.2017 на учете в центрах занятости населения был зарегистрирован в качестве безработных 14581 человек. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,71% численности рабочей силы республики (на 01.01.2016 – 0,8%) (в среднем по России – 1,2%, по Приволжскому федеральному округу – 1%).

Источник информации: <http://mert.tatarstan.ru>.

3.5 Анализ рынка недвижимости в г. Казани

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани

тыс.руб. за кв.м

| Наименование района г. Казани | Административные, офисные помещения, бизнес-центры | Торговые площади, пункты общественного питания | Производственно-складские помещения |
|-------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| Авиастроительный | 30-60 (мин.25, макс.100)* | 30-70 (мин.25, макс.100)* | 7-12 (макс.20)* |
| Вахитовский | 45-90 (макс.100)* | 50-100 (макс.200)* | 12-19 |
| Кировский | 30-70 (макс.100)* | 30-65 (мин.25, макс.100)* | 10-19 (макс.30)* |
| Московский | 40-70 (макс.100)* | 40-100 (макс.150)* | 13-18 (макс.30)* |
| Ново-Савиновский | 40-70 (макс.100)* | 40-100 (макс.150)* | 15-21 |
| Приволжский | 45-70 (макс.100)* | 45-90 (макс.100)* | 10-17 (макс.20)* |
| Советский | 35-80 (макс.100)* | 40-100 (макс.140)* | 15-22 (макс.57)* |

*информация по единичным сделкам
мин. – минимальная цена
макс. – максимальная цена

Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г. Казани

руб. за 1 кв.м в месяц

| Наименование района г. Казани | Диапазон арендных ставок | | |
|-------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| | Административные, офисные помещения, бизнес-центры | Торговые площади, пункты общественного питания | Производственно-складские помещения |
| Авиастроительный | 350-500 | 400-600 (макс.1000)* | 150-200 (макс.400)* |
| Вахитовский | 500-900 (макс.1300)* | 650-1000 (макс.1500)* | 170-220 |
| Кировский | 400-600 | 450-600 (макс.1500)* | 150-200 (макс.300)* |
| Московский | 400-700 (макс.1000)* | 500-1000 (макс.1400)* | 150-300 (макс.400)* |
| Ново-Савиновский | 500-800 (макс.1100)* | 650-1000 (макс.2000)* | 150-300 |
| Приволжский | 400-700 | 500-800 (макс.1300)* | 100-250 |
| Советский | 450-700 | 500-1000 (макс.1300)* | 130-250 (макс.400)* |

*информация по единичным сделкам
макс. – максимальная цена

Источник информации: Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.01.2017 г., разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан»

Ценообразующие факторы для производственно-складской недвижимости

Влияние на стоимость коммерческой недвижимости оказывают следующие факторы:

- Техническое состояние;
- Площадь строений;
- Универсальность или специализированность строений;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Транспортная доступность (автодороги, ж/д подъезды, доступ общественного транспорта);
- Конструктивные характеристики зданий.
- Месторасположение и целевое использование.
- Наличие грузоподъемных механизмов.
- Назначение объекта.

Рассмотрим наиболее важные ценообразующие факторы – факторы, по которым были произведены основные корректировки цен аналогов при применении сравнительного подхода для расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости, а также при применении доходного подхода при обосновании рекомендуемой для оцениваемой недвижимости ставки аренды:

- **Площадь объекта недвижимости.** Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые помещения всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) отношение удельной цены производственно-складского объекта площадью 1000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м составляет 0,80. **Более подробно корректировка описывается в разделе 4.2.**
- **Техническое состояние.** Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) отношение стоимости производственно-складских объектов, требующих ремонта, к стоимости аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии составляет 0,69. **Более подробно корректировка описывается в разделе 4.2.**
- **Этажность.** Объект оценки представляет собой одноэтажное здание, а аналоги – двух- и одноэтажные. В связи с этим была введена корректировка исходя из отношения стоимости помещений, находящихся на верхних этажах и в цоколе к стоимости помещений на первом этаже. **Более подробно корректировка описывается в разделе 4.2.**
- **Тип объекта.** Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, автор – Л.А. Лейфер. ISBN 978-5-9908029-6-4) отношение стоимости встроенных офисно-торговых объектов к стоимости аналогичных отдельно стоящих объектов составляет 0,90. **Более подробно корректировка описывается в разделе 4.2.**

- Внутриквартальное местоположение.** Цены помещений, расположенных на красной линии отличаются от цен помещений, расположенных в глубине квартала. В связи с этим применена корректировка на внутриквартальное местоположение. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, автор – Л.А. Лейфер. ISBN 978-5-9908029-6-4) значения отношения цен продажи / аренды внутриквартально расположенных торгово-офисных объектов к ценам аренды / продажи объектов на красных линиях составляют 0,79. Следовательно, при оценке внутриквартально расположенных объектов следует применять скидку 21% относительно аналогов на 1 линиях. И, наоборот, при оценке объекта на 1 линии следует применять премию 27% (т.к. $1/0,79 = 1,27$) к аналогам, расположенным внутриквартально. Более подробно корректировка описывается в разделе 4.2.

3.6 Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой

Предложения о продаже

| № | Объявление | Источник информации | Цена объекта, руб. | Площадь строений, кв.м | Цена за 1 кв.м |
|---|---|---|--------------------|------------------------|----------------|
| 1 | Продается помещение на 1 линии с ремонтом: 1 этаж, S=84.8 кв.м., высота потолков более 3 метров, витражные окна. Отдельный вход (крыльцо и теплый тамбур) с 1 линии делится с собственником цокольного этажа. Имеются все коммуникации. Есть дополнительный свой запасной выход/вход со двора. Парковка во дворе. Левобулачная, 24/20 . 8 987 290 53 79 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_84.8_m_9_57419787 | 7 300 000 | 85 | 86 085 |
| 2 | Продаём 3х этажное здание для ведения любого бизнеса, ранее использовалось под банк, оборудованно сигнализацией, охранной системой, бронированные стеклопакеты и т.п. можно использовать под мед.центр, на каждом этаже с/у. Первая линия. ул. Московская, д. 41, 8 987 290 43 13 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_na_pervoy_linii_v_tsentre_goroda_899284885 | 29 000 000 | 320 | 90 625 |
| 3 | В Историческом месте города Казань продается цокольный этаж площадью 111 кв.м. расположенный по улице Лево- Булачная, 16. В помещении ипеется отдельный вход, высокие потолки, черновая отделка. Первая линия. Хорошие подъездные пути, удобная транспортная развязка, свой двор. Рядом Казанский кремль Лево-Булачная ул, 16 . 8 843 212 20 12 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_111_m_g_kazan_899747883 | 4 500 000 | 111 | 40 541 |
| 4 | Продам помещение 159 кв.м. в прекрасном деловом районе, по соседству с успешными партнерами, уважаемыми соседями! Вахитовский район, Парижской коммуны. Функционируемый и приносящий стабильный доход салон красоты (парикмахеры, маникюристы, косметологи). Полный евроремонт, отличная вентиляция, выход на обе стороны здания ул. Парижской Коммуны д.19 8 843 567 16 88 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_159_m_789692193 | 12 500 000 | 159 | 78616 |

Предложения о сдаче в аренду

| № | Адрес (г.Казань) | Цена аренды, руб./мес./ кв.м | Площадь строений, кв.м | Этаж | Расположение внутри квартала | Отделка | Коммунальные платежи | Источник информации | Контактные данные |
|---|---------------------------|------------------------------|------------------------|--------|------------------------------|----------|--------------------------|---|-------------------|
| 1 | ул. Лево-Булачная, 16 | 700 | 197,3 | 1 этаж | 1 линия | чистовая | включены в ставку аренды | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_197.3_m_784701406 | 8 904 761 47 60 |
| 2 | ул. Тази Гиззата ул, 6/31 | 600 | 31 | 2 этаж | 1 линия | чистовая | включены в ставку аренды | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_10_-1000_kv_m_671713786 | 8 843 526 02 80 |
| 3 | ул.Лево-Булачная д.56 | 500 | 33 | 3 этаж | 1 линия | чистовая | включены в ставку аренды | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_162_m_939253199 | 8 919 628 16 36 |
| 4 | ул. Лево-Булачная, д. 24 | 650 | 49 | 2 этаж | 1 линия | чистовая | включены в ставку аренды | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_ofisnom_tsentre_na_bulak | 8 843 221 67 89 |



3.7 Основные выводы из анализа рынка

Наш анализ показывает, что цены предложений на здания производственно-складского назначения в районе расположения объекта оценки составляют от 40 до 90 тыс. руб. за 1 кв.м. с учетом стоимости занятого участка. Подробнее – см. раздел 4.2 отчета (посвященный применению сравнительного подхода для оценки недвижимости). Цены предложений по сдаче в аренду помещений, аналогичных объекту оценки, в районе расположения объекта оценки составляют 500-700 руб. за 1 кв.м. в мес. Подробнее – см. раздел 4.4 отчета (посвященный применению доходного подхода для оценки недвижимости).

Часть 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

4.1. Теоретическая часть

Основные понятия и определения

Стоимость – денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Право собственности

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно,

если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Принципы оценки недвижимости

Принципы, основанные на представлении пользователя

1. **Полезность** (utility) – способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте в течение данного периода времени.
2. **Замещение** (substitution) – разумный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью. Сходным с принципом замещения является понятие «альтернативных издержек» – это то, что потеряет инвестор, отказавшись от альтернативных вариантов вложения средств и инвестируя именно в данный объект. Этот принцип лежит в основе трех подходов в оценке стоимости: затратного, сравнительного и доходного.
3. **Ожидание** (anticipation) – инвестор вкладывает средства в объект сегодня, т.к. ожидает от объекта получения потока доходов в будущем. Оцениваемая стоимость – это текущая стоимость всех будущих доходов.

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями

1. **Остаточная продуктивность** (surplus productivity) земельного участка – чистый доход, отнесенный к земельному участку, после того, как оплачены расходы на менеджмент, труд и эксплуатацию капитала, т.е. факторы производства.
2. **Вклад** (предельная продуктивность) (contribution, marginal productivity) – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта, или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.
3. **Возрастающие и уменьшающиеся доходы** (increasing and decreasing returns) – по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистая отдача имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат, однако после достижения определенной точки общая отдача хотя и растет, однако уже замедляющимися темпами.
4. **Сбалансированность** (пропорциональность) (balans, proportionality) – максимальный доход от объекта можно получить при соблюдении оптимальных величин факторов производства.
5. **Экономическая величина** (economic size) – количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.
6. **Экономическое разделение** (economic division) – имеет место, если права на недвижимую собственность могут быть разделены на два или более имущественных интереса, в результате чего возрастает общая стоимость объекта (напр., физическое разделение – земля на отдельные участки; разделение по времени владения – различные виды аренды и др.; разделение по праву пользования – лицензии на использование)

Принципы, связанные с рыночной средой

1. **Зависимость** (dependency) – стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.
2. **Соответствие** (contormity) – в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.
3. **Предложение и спрос** (supply and demand). Взаимодействие предложения и спроса определяет цены.

4. **Конкуренция** (competition) – когда доходы на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.
5. **Изменение** (change) – стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени, т.к. объекты постоянно изнашиваются, среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ)

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ) (highest and best use) – это синтез принципов всех трех групп, которые были рассмотрены ранее.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного;
- б) для участка земли с существующими улучшениями.

При окончательном выборе варианта наиболее эффективного использования конкретной собственности руководствуются следующими положениями:

если стоимость участка с улучшениями больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование участка с улучшениями;

если стоимость свободного участка больше стоимости участка с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной.

Подразумеваем, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наилучшего и оптимального использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Описание процесса оценки.

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

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

МСФО не предусматривают специальных методов оценки. К методам расчета можно отнести следующее:

- доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

- сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

- затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Таким образом, в соответствии с МСФО, для определения справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости, применяются 3 фундаментальных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Четвертый этап заключается в согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Пятый этап – составление письменного отчета об оценке и предоставление его заказчику.

Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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.

При сравнительном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование.

Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

1. методы оценки по приведенной стоимости;
2. модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
3. метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Каждый из примененных подходов приводит к получению различных стоимостных характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода, которые расценены как наиболее надежные.

Вывод о применимости описанных подходов и методов оценки для целей настоящей оценки

Руководствуясь п.20 ФСО №1, которое гласит: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода», оценщик пришел к выводу, что при определении рыночной стоимости нежилых помещений применимы сравнительный и доходный подход.

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

Затратный подход показывает оценку стоимости замещения улучшений (зданий, сооружений).

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости встроенных помещений, по мнению оценщиков, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости помещений пропорционально их объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения). К тому же стандартно затратный подход основывается на сборниках УПСС, по которым определяется стоимость строительства объекта на определенную дату, после чего данная стоимость переводится на дату оценки с помощью корректирующих коэффициентов, что в свою очередь ставит под сомнение корректность полученного результата.

Кроме того, расчет стоимости с позиций затратного подхода должен включать в себя определение стоимости земельного участка, занятого недвижимостью. В данном случае невозможно определить круг прав собственника помещений на земельный участок занятый зданием, т.е. невозможно определить стоимость земли, в то время как стоимость 1 кв.м здания (особенно в центре города) во многом определяется стоимостью земли, занятой зданием.

Поэтому при расчете рыночной стоимости помещения оценщик решил отказаться от использования затратного подхода.

4.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

Основные положения сравнительного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

| Положения сравнительного подхода | Фактический учет этих положений |
|---|---|
| Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений | В данном случае подобрано 4 объекта-аналога с известными ценами предложений |
| В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным | Все объекты-аналоги, подобранные для оценки, относятся к тому же сегменту рынка недвижимости: встроенные помещения, предназначенные под офисно-торговое назначение. Ценообразование по каждому из ценообразующих факторов единообразно для объекта оценки и всех аналогов. |
| При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке | При оценке использованы объекты-аналоги, наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки. При отборе аналог оценщик руководствовался правилом отбора в качестве аналогов помещений офисно-торгового использования, предложенных на продажу в открытых источниках незадолго до даты оценки. Выборка аналогов является однородной. |
| Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема | Использован типичный удельный показатель стоимости: цена за единицу площади |
| В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки | Применялся метод количественных |

| Положения сравнительного подхода | Фактический учет этих положений |
|--|---|
| недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания | корректировок |
| При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода | Не применялись |
| При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. | Соблюдена описанная техника метода |
| При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости | Не применялись |
| Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: <ul data-bbox="177 1693 794 2022" style="list-style-type: none">• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); | Для сравнения объекта оценки с аналогами использовалась часть из рекомендуемых элементов сравнения. Все элементы сравнения не использовались, поскольку различия между объектом оценки и аналогами выявлены лишь по тем элементам сравнения, по которым фактически проведены корректировки. |

| Положения сравнительного подхода | Фактический учет этих положений |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• вид использования и (или) зонирование;• местоположение объекта;• физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | |
| Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования | Другие расчетные показатели не определялись |

Выбор метода для оценки

В рамках сравнительного подхода для оценки стоимости объектов оценки был применен метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж предполагает определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж (либо предложений на продажу) сопоставимых объектов (объектов аналогов) после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Выбор данного метода обосновывается наличием условий для его применения: рынок продаж офисно-торговых помещений в г. Казань развит и довольно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений о продаже объектов недвижимости, аналогичных объектам оценки и не сильно от него отличающихся. Данный метод – наиболее простой из методов сравнительного подхода, позволяющий напрямую, без построения сложных моделей, рассмотреть и изучить конъюнктуру рынка.

Объекты-аналоги для оценки объектов оценки

В качестве аналогов мы выбрали встроенные помещения, предназначенные под офисы, расположенные рядом с объектами оценки.

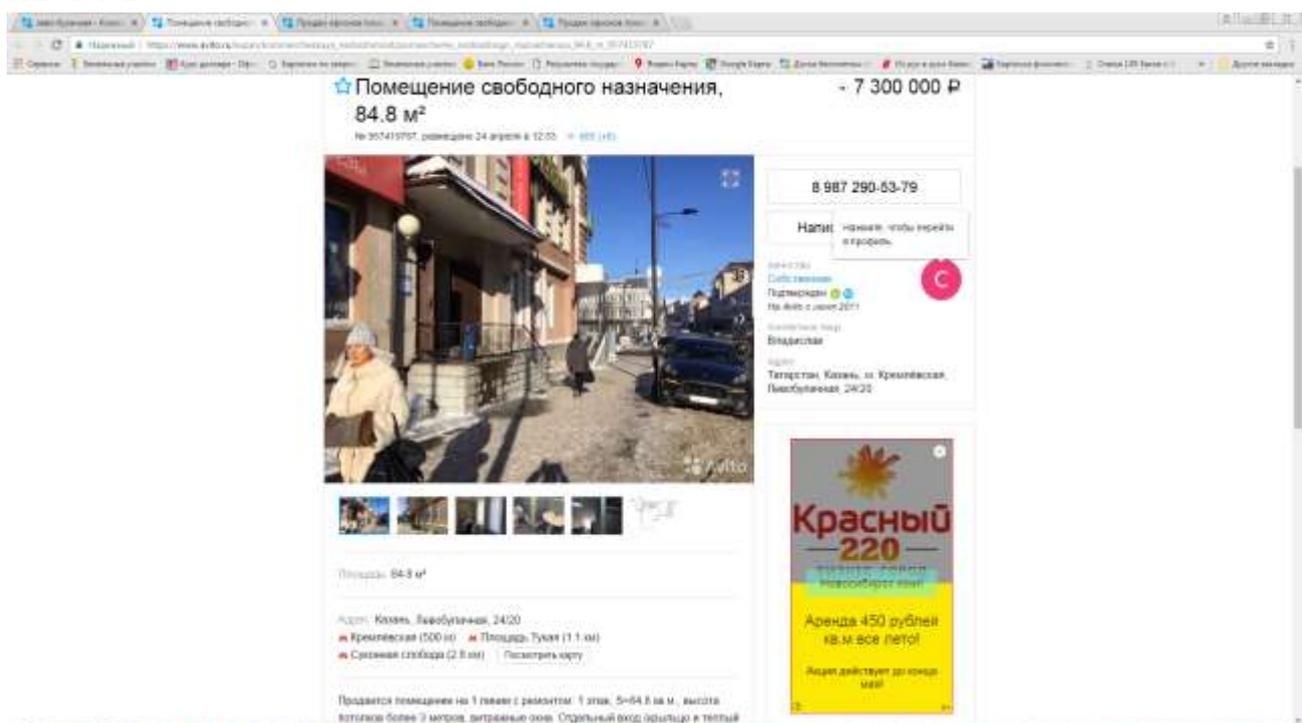
| № | Объявление | Источник информации | Цена объекта, руб. | Площадь строений, кв.м | Цена за 1 кв.м |
|---|---|---|--------------------|------------------------|----------------|
| 1 | Продается помещение на 1 линии с ремонтом: 1 этаж, S=84,8 кв.м., высота потолков более 3 метров, витражные окна. Отдельный вход (крыльцо и теплый тамбур) с 1 линии делится с собственником цокольного этажа. Имеются все коммуникации. Есть дополнительный свой запасной выход/вход со двора. Парковка во дворе. Левобулачная, 24/20 . 8 987 290 53 79 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_84.8_m_957419787 | 7 300 000 | 85 | 86 085 |
| 2 | Продаём 3х этажное здание для ведения любого бизнеса, ранее использовалось под банк, оборудованно сигнализацией, охранной системой, бронированные стеклопакеты и т.п.можно использовать под мед.центр,на каждом этаже с/у. Первая линия. ул. Московская, д. 41, 8 987 290 43 13 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_na_pervoy_linii_v_tsentre_goroda_899284885 | 29 000 000 | 320 | 90 625 |
| 3 | В Историческом месте города Казань продается цокольный этаж площадью 111 кв.м. расположенный по улице Лево- Булачная, 16. В помещении ипеется отдельный вход, высокие потолки, черновая отделка. Первая линия. Хорошие подъездные пути, удобная транспортная развязка, свой двор. Рядом Казанский кремль Лево-Булачная ул, 16 . 8 843 212 20 12 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_111_m_g_kazan_899747883 | 4 500 000 | 111 | 40 541 |
| 4 | Продам помещение 159 кв.м. в прекрасном деловом районе, по соседству с успешными партнерами, уважаемыми соседями! Вахитовский район, Парижской коммуны. Функционируемый и приносящий стабильный доход салон красоты (парикмахеры, маникюристы, косметологи). Полный евроремонт, отличная вентиляция, выход на обе стороны здания ул. Парижской Коммуны д.19 8 843 567 16 88 | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_159_m_789692193 | 12 500 000 | 159 | 78616 |

Сводная информация по объектам-аналогам

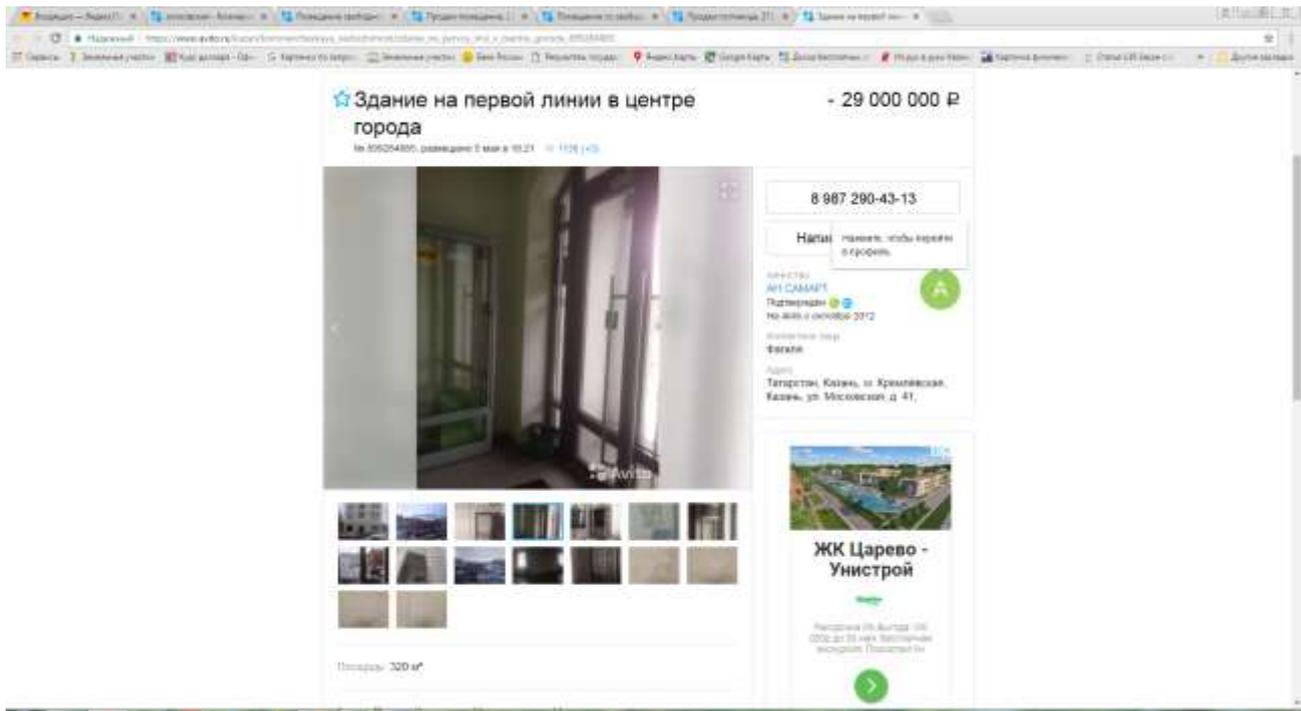
| № | Адрес (г.Казань) | Цена объекта, руб. | Площадь строений, кв.м | Этаж | Цена за 1 кв.м | Расположение внутри квартала | Отделка |
|---|-----------------------------|--------------------|------------------------|---------|----------------|------------------------------|----------|
| 1 | ул. Левобулачная, 24/20 | 7 300 000 | 84,8 | 1 этаж | 86 085 | 1 линия | чистовая |
| 2 | ул. Московская, 41 | 29 000 000 | 320,0 | 2 этажа | 90 625 | 1 линия | чистовая |
| 3 | ул. Левобулачная, 16 | 4 500 000 | 111,0 | цоколь | 40 541 | пром. положение | черновая |
| 4 | ул. Парижской Коммуны, д.19 | 12 500 000 | 159,0 | 1 этаж | 78 616 | 1 линия | чистовая |

Скриншоты объявлений

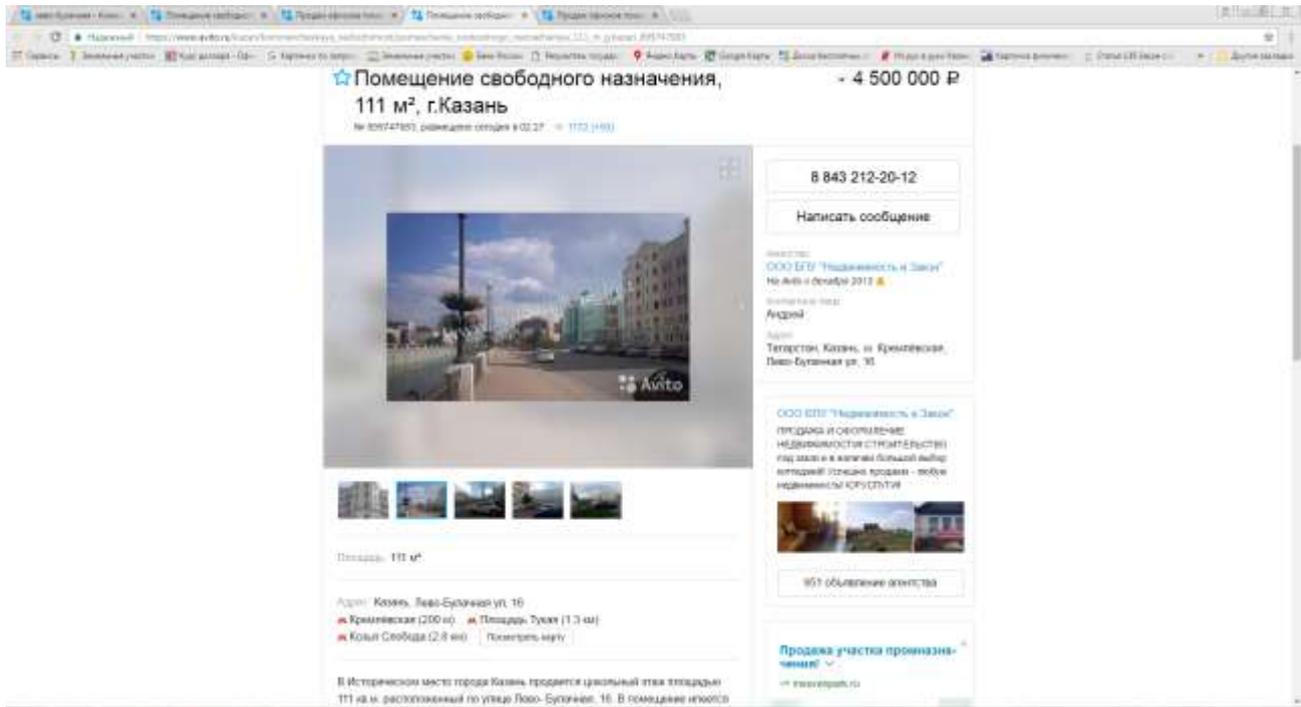
Аналог 1



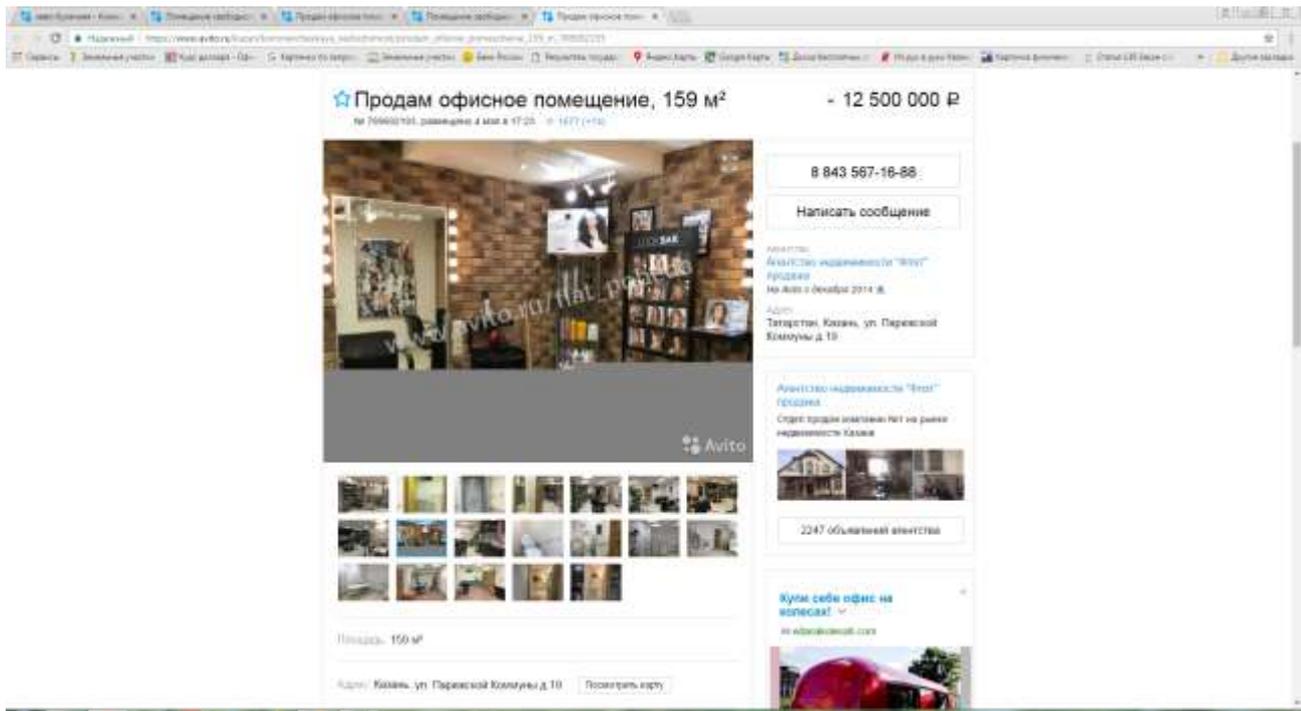
Аналог 2



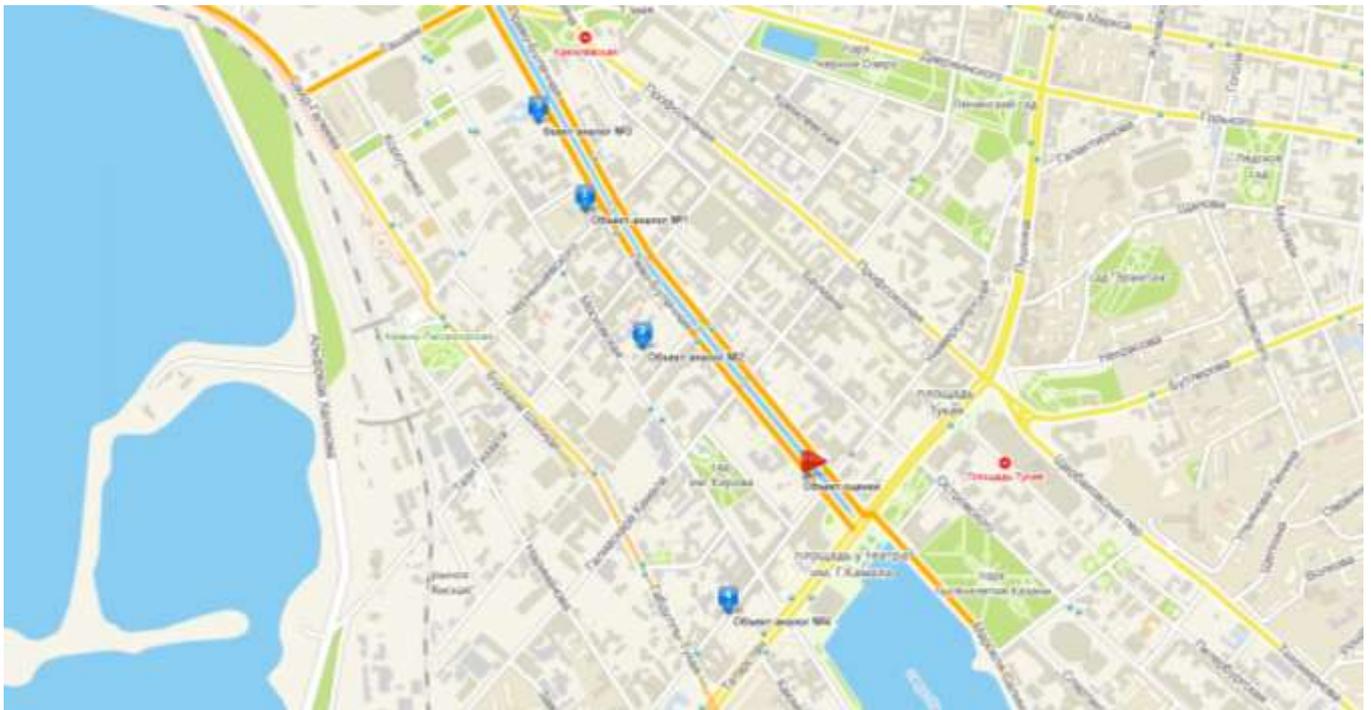
Аналог 3



Аналог 4



Расположение аналогов на карте



Объект оценки обозначен красным флажком, аналоги под номерами 1-4.

Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади аналогов, то есть анализировались цены аналогов, приходящиеся на 1 кв.м.

Площадь является одной из наиболее важных характеристик недвижимости. Удельная стоимость – стоимость объекта недвижимости за единицу площади – традиционно является наиболее понятной величиной, позволяющей как профессионалам рынка недвижимости, так и рядовым покупателям и продавцам, сравнивать участки между собой.

Поэтому при проведении оценки в качестве единицы сравнения выбрана удельная цена аналогов в **рублях за 1 кв.м**, как наиболее простая, логичная и понятная величина, применение которой позволяет понять логику расчетов как оценщику или эксперту, так и неподготовленному читателю.

Важное замечание: в качестве единицы сравнения использована стоимость в расчете на 1 кв.м используемой площади, т.е. надземной площади здания, если в подвале расположена парковка, либо полной площади здания, если парковка в подвале отсутствует.

Использование такой единицы сравнения, как например, цена за аналог целиком, вносит некоторую путаницу, снижает степень понимания расчетов. Тем не менее, расчет стоимости с использованием этой единицы сравнения привел бы к тем же результатам. Отказ от использования этой единицы сравнения объясняется лишь меньшим удобством и меньшей наглядностью по сравнению с удельной ценой (ценой за единицу площади).

Выбор в качестве **единицы измерения** «рублей за 1 кв.м» также обусловлен исключительно удобством понимания и наглядностью. При желании, единицу сравнения можно измерять любыми другими удобными единицами измерения: «долларов за 1 квадратный фут», «тысяч рублей за кв.м» и так далее.

Подобрать в качестве альтернативы какие-либо другие единицы сравнения практически не представляется возможным. Выбор любых других единиц сравнения вряд ли будет возможно обосновать логически.

Выбор элементов сравнения производился Оценщиком с учетом информации, представленной в части 3 («Анализ рынка...») и имеющихся различий между рассматриваемым объектом и аналогами.

Кроме этих элементов сравнения, также необходимо проанализировать соответствие аналогов рассматриваемым объектам по стандартным для оценки любого типа недвижимости элементам сравнения, таким как качество прав, время и условия сделки и пр. Таким образом, Оценщик выделил две группы элементов сравнения, влияющие на стоимость рассматриваемого объекта и аналогов.

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения последовательных абсолютных и процентных корректировок):

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- условия рынка.

Фактически корректировка проводилась только по одному элементу сравнения первой группы: условия продажи. Учитывалось, является ли цена аналога ценой сделки или ценой предложения, и в том случае, если она являлась ценой предложения, проводилась корректировка на торг.

По другим элементам сравнения первой группы корректировки не проводились, т.к. по этим элементам характеристики аналогов и объекта оценки не различаются.

Вторая группа элементов сравнения:

- Площадь (влияние площади недвижимости на ее удельную стоимость).
- Расположение в здании (этаж, распределение площадей аналога по разным этажам).
- Наличие отдельного входа.

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка на торг.

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 10,2% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие значения скидок на торг:

| Показатель | Довер. интервал | | Среднее |
|--|-----------------|-------|---------|
| | Мин. | Макс. | |
| Скидка на цены офисно-торговых объектов свободного назначения и схожих типов объектов недвижимости | 9,8% | 10,7% | 10,2% |

Для расчетов принято среднее значение из доверительного интервала.

– Корректировка на площадь строений.

Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые участки всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

| Показатель | Доверит. интервал | | Среднее |
|---|-------------------|-------|---------|
| | Мин. | Макс. | |
| Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м | 0,84 | 0,86 | 0,85 |

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{500 \text{ кв.м}}{100 \text{ кв.м}} \right)^{-0,1} = 0,85$$

Коэффициент (-0,1) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Корр. = \left(\frac{x_{00}}{x_A} \right)^{-0,1} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

x_{00} – площадь объекта оценки;

x_A – площадь аналога.

– **Корректировка на этаж (ситуационное расположение внутри здания).**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4), имеют место следующие значения корректировок:

| Этаж | Коэффициент |
|----------------|-------------|
| 1 этаж | 1 |
| 2 и выше этажи | 0,87 |
| Цоколь | 0,82 |
| Подвал | 0,71 |

Коэффициент для мансарды отдельно не обосновывался. Коэффициент для мансарды принят равным среднему между коэффициентами для средних этажей и для цоколя (0,85).

Для каждого объекта-аналога и объекта оценки на основе данных корректировок рассчитывался коэффициент соотношения удельной стоимости аналогов к стоимости кв.м первого этажа по формуле:

$$K = (A * X1 + B * X2 + C * X3 + D * X4) / (A + B + C + D),$$

где X1-X3 – значения корректировок (см. таблицу),

A, B, C, D - площади 1, верхних, подвальных и мансардных этажей соответственно

– **Корректировка на внутриквартальное местоположение.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды внутриквартально расположенных объектов к ценам аренды/ продажи объектов на красных линиях:

| Показатель | Среднее значение |
|---|------------------|
| Отношение удельной цены объектов, расположенных внутриквартально, к удельным ценам аналогичных объектов, расположенных на красной линии | 0,79 |
| Отношение арендных ставок объектов, расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии | 0,79 |

При оценке внутриквартально расположенных объектов следует применять скидку 21% относительно аналогов на 1 линиях. И наоборот, при оценке объекта на 1 линии следует применять премию 27% (т.к. $1/0,79 = 1,27$) к аналогам, расположенным внутриквартально.

При этом, на наш взгляд, существуют и промежуточные состояния, когда объект недвижимости расположен и не на первой линии от крупной магистрали, и не в глубине квартала: например, когда объект недвижимости расположен на 1 линии внутриквартальной улицы. Для таких объектов мы предлагаем применять коэффициент 0,895 относительно объектов на красной линии (0,895 соответствует скидке 11%, в то время как коэффициенту 0,79 соответствует скидка 21%).

Теперь укажем таблицу корректировок:

| Объект-аналог → Объект оценки ↓ | Объект на красной линии | Промежуточное состояние | Объект внутри квартала |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Объект на красной линии | 0% | 12% | 27% |
| Промежуточное состояние | -11% | 0% | 13% |
| Объект внутри квартала | -21% | -12% | 0% |

В данном случае введение корректировки на внутриквартальное расположение не требуется, все объекты расположены на 1-ой линии.

– **Корректировка на состояние помещений.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, авторы – Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова. ISBN 978-5-9908029-6-4) отношение стоимости 1 кв. м. объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет в среднем 0,73.

| Показатель | Доверит. интервал | | Среднее |
|--|-------------------|-------|---------|
| | Мин. | Макс. | |
| Отношение удельной цены торгово-офисного объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,71 | 0,74 | 0,73 |

Источник: Л.А. Лейфер,
«Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II.
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Н.Новгород, 2016 г.)»

Объект-аналог №3 находится в неудовлетворительном состоянии. В связи с этим, корректировка составила: $1,00/0,73-1=0,37$ (37%).

– **Корректировка на наличие отдельного входа**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующее отношение цены объекта без отдельного входа к удельной такого же объекта с отдельным входом:

| Показатель | Расшир. интервал | | Среднее |
|---|------------------|-------|---------|
| | Мин. | Макс. | |
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной такого же объекта с отдельным входом. | 0,80 | 0,92 | 0,86 |

– **Корректировка на тип объекта.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, авторы – Л.А. Лейфер, Д.А. Шегурова. ISBN 978-5-9908029-6-4) отношение стоимости 1 кв. м. встроенного объекта к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта составляет в среднем 0,90.

| Показатель | Доверит. интервал | | Среднее |
|--|-------------------|-------|---------|
| | Мин. | Макс. | |
| Отношение стоимости 1 кв. м. встроенного объекта к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта | 0,89 | 0,91 | 0,90 |

Источник: Л.А. Лейфер,
«Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II.
Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Н.Новгород, 2016 г.)»

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,3,4 – встроенные помещения. Объект-аналог №2 – отдельно стоящее здание. В связи с этим, корректировка составит: $0,90/1,00-1=-0,10$ (-10%).

– **Другие корректировки.**

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок (за исключением корректировки на торг). Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – оценочные баллы (от 1 до 5), которые обратно пропорциональны величинам общей валовой коррекции, при этом аналог с наименьшим значением ОВК получал балл 5.

Весы, принимаемые к расчету прямо пропорциональны оценочным баллам, сумма всех весов 100%.

Таблицы корректировок.
Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|----------|---------------|------------|--------------|-----------------|------------|
| Цена аналога (за 1 кв.м) | руб. | | 86 085 | 90 625 | 40 541 | 78 616 |
| Корректировка №1 | | | | | | |
| Совершенная сделка или предложение | | | | | | |
| Условия продажи | | | Предлож. | Предлож. | Предлож. | Предлож. |
| Корректировка | % | | -10,2% | -10,2% | -10,2% | -10,2% |
| Скорректированная цена | руб. | | 77 304 | 81 381 | 36 405 | 70 597 |
| Корректировка №2 | | | | | | |
| Площадь строений | | | | | | |
| Площадь объекта недвижимости | | 160,2 | 84,8 | 320,0 | 111,0 | 159,0 |
| Корректировка | % | | -6% | 7% | -4% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 72 666 | 87 078 | 34 949 | 70 597 |
| Корректировка №3 | | | | | | |
| Ситуационное расположение внутри здания | | | | | | |
| Этаж | | 1 этаж | 1 этаж | 3 этажа | цоколь | 1 этаж |
| Коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 0,91 | 0,82 | 1,00 |
| Корректировка | % | | 0% | 9% | 22% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 72 666 | 94 915 | 42 638 | 70 597 |
| Корректировка №4 | | | | | | |
| Внутриквартальное расположение | | | | | | |
| Расположение внутри квартала | | 1 линия | 1 линия | 1 линия | пром. положение | 1 линия |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 12% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 72 666 | 94 915 | 47 755 | 70 597 |
| Корректировка №5 | | | | | | |
| Тех.состояние | | | | | | |
| Тех.состояние | | удовл. | удовл. | удовл. | треб.рем. | удовл. |
| Коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,73 | 1,00 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 37% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 72 666 | 94 915 | 65 424 | 70 597 |
| Корректировка №6 | | | | | | |
| Наличие отдельного входа | | | | | | |
| Наличие отдельного входа | | нет | есть | есть | есть | есть |
| Коэффициент | | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | % | | -14% | -14% | -14% | -14% |
| Скорректированная цена | руб. | | 62 493 | 81 627 | 56 265 | 60 713 |
| Корректировка №7 | | | | | | |
| Тип объекта | | | | | | |
| Тип объекта | | встр. пом. | встр. пом. | отд. ст. зд. | встр. пом. | встр. пом. |
| Коэффициент | | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 0,90 |
| Корректировка | % | | 0% | -10% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 62 493 | 73 464 | 56 265 | 60 713 |
| Согласование результатов | | | | | | |
| Показатель совокупной корректировки | | | 20,0% | 40,0% | 89,0% | 14,0% |
| Коэффициент соответствия объекту оценки | | | 5,000 | 2,500 | 1,124 | 7,143 |
| Весы, принимаемые к расчету | | | 31,71% | 15,86% | 7,13% | 45,30% |
| Скорректированная цена | руб. | | 62 493 | 73 464 | 56 265 | 60 713 |
| Средневзвешенное значение | | 62 982 | | | | |

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|----------|---------------|---------------|--------------|-----------------|------------|
| Цена аналога (за 1 кв.м) | руб. | | 86 085 | 90 625 | 40 541 | 78 616 |
| Корректировка №1 | | | | | | |
| Совершенная сделка или предложение | | | | | | |
| Условия продажи | | | Предлож. | Предлож. | Предлож. | Предлож. |
| Корректировка | % | | -10,2% | -10,2% | -10,2% | -10,2% |
| Скорректированная цена | руб. | | 77 304 | 81 381 | 36 405 | 70 597 |
| Корректировка №2 | | | | | | |
| Площадь строений | | | | | | |
| Площадь объекта недвижимости | | 339,1 | 84,8 | 320,0 | 111,0 | 159,0 |
| Корректировка | % | | -13% | -1% | -11% | -7% |
| Скорректированная цена | руб. | | 67 254 | 80 567 | 32 400 | 65 655 |
| Корректировка №3 | | | | | | |
| Ситуационное расположение внутри здания | | | | | | |
| Этаж | | 2 этаж | 1 этаж | 3 этажа | цоколь | 1 этаж |
| Коэффициент | | 0,87 | 1,00 | 0,91 | 0,82 | 1,00 |
| Корректировка | % | | -13% | -5% | 6% | -13% |
| Скорректированная цена | руб. | | 58 511 | 76 539 | 34 344 | 57 120 |
| Корректировка №4 | | | | | | |
| Внутриквартальное расположение | | | | | | |
| Расположение внутри квартала | | 1 линия | 1 линия | 1 линия | пром. положение | 1 линия |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 12% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 58 511 | 76 539 | 38 465 | 57 120 |
| Корректировка №5 | | | | | | |
| Тех.состояние | | | | | | |
| Тех.состояние | | удовл. | удовл. | удовл. | треб.рем. | удовл. |
| Коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,73 | 1,00 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 37% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 58 511 | 76 539 | 52 697 | 57 120 |
| Корректировка №6 | | | | | | |
| Наличие отдельного входа | | | | | | |
| Наличие отдельного входа | | нет | есть | есть | есть | есть |
| Коэффициент | | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | % | | -14% | -14% | -14% | -14% |
| Скорректированная цена | руб. | | 50 319 | 65 824 | 45 319 | 49 123 |
| Корректировка №7 | | | | | | |
| Тип объекта | | | | | | |
| Тип объекта | | встр. пом. | встр. пом. | отд. ст. зд. | встр. пом. | встр. пом. |
| Коэффициент | | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 0,90 |
| Корректировка | % | | 0% | -10% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 50 319 | 59 242 | 45 319 | 49 123 |
| Согласование результатов | | | | | | |
| Показатель совокупной корректировки | | | 40,0% | 30,0% | 80,0% | 34,0% |
| Коэффициент соответствия объекту оценки | | | 2,500 | 3,333 | 1,250 | 2,941 |
| Весы, принимаемые к расчету | | | 24,94% | 33,25% | 12,47% | 29,34% |
| Скорректированная цена | руб. | | 50 319 | 59 242 | 45 319 | 49 123 |
| Средневзвешенное значение | | | 52 312 | | | |

Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|----------|---------------|------------|--------------|-----------------|------------|
| Цена аналога (за 1 кв.м) | руб. | | 86 085 | 90 625 | 40 541 | 78 616 |
| Корректировка №1 | | | | | | |
| Совершенная сделка или предложение | | | | | | |
| Условия продажи | | | Предлож. | Предлож. | Предлож. | Предлож. |
| Корректировка | % | | -10,2% | -10,2% | -10,2% | -10,2% |
| Скорректированная цена | руб. | | 77 304 | 81 381 | 36 405 | 70 597 |
| Корректировка №2 | | | | | | |
| Площадь строений | | | | | | |
| Площадь объекта недвижимости | | 39,4 | 84,8 | 320,0 | 111,0 | 159,0 |
| Корректировка | % | | 8% | 23% | 11% | 15% |
| Скорректированная цена | руб. | | 83 488 | 100 099 | 40 410 | 81 187 |
| Корректировка №3 | | | | | | |
| Ситуационное расположение внутри здания | | | | | | |
| Этаж | | цоколь | 1 этаж | 3 этажа | цоколь | 1 этаж |
| Коэффициент | | 0,82 | 1,00 | 0,91 | 0,82 | 1,00 |
| Корректировка | % | | -18% | -10% | 0% | -18% |
| Скорректированная цена | руб. | | 68 460 | 90 089 | 40 410 | 66 573 |
| Корректировка №4 | | | | | | |
| Внутриквартальное расположение | | | | | | |
| Расположение внутри квартала | | 1 линия | 1 линия | 1 линия | пром. положение | 1 линия |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 12% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 68 460 | 90 089 | 45 259 | 66 573 |
| Корректировка №5 | | | | | | |
| Тех.состояние | | | | | | |
| Тех.состояние | | удовл. | удовл. | удовл. | треб.рем. | удовл. |
| Коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,73 | 1,00 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 37% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 68 460 | 90 089 | 62 005 | 66 573 |
| Корректировка №6 | | | | | | |
| Наличие отдельного входа | | | | | | |
| Наличие отдельного входа | | нет | есть | есть | есть | есть |
| Коэффициент | | 0,86 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | % | | -14% | -14% | -14% | -14% |
| Скорректированная цена | руб. | | 58 876 | 77 477 | 53 324 | 57 253 |
| Корректировка №7 | | | | | | |
| Тип объекта | | | | | | |
| Тип объекта | | встр. пом. | встр. пом. | отд. ст. зд. | встр. пом. | встр. пом. |
| Коэффициент | | 0,90 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 0,90 |
| Корректировка | % | | 0% | -10% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 58 876 | 69 729 | 53 324 | 57 253 |
| Согласование результатов | | | | | | |
| Показатель совокупной корректировки | | | 40,0% | 57,0% | 74,0% | 47,0% |
| Коэффициент соответствия объекту оценки | | | 2,500 | 1,754 | 1,351 | 2,128 |
| Весы, принимаемые к расчету | | | 32,33% | 22,69% | 17,47% | 27,51% |
| Скорректированная цена | руб. | | 58 876 | 69 729 | 53 324 | 57 253 |
| Средневзвешенное значение | | 59 921 | | | | |

Считается, что превышение значения ОВК 30% указывает на то, что подобранный для оценки аналог слишком сильно отличается от оцениваемого объекта. Величина 30% является количественным сигналом для возникновения сомнения в качестве выбранного аналога: сильные различия указывают на то, что подобранный для сравнения объект недвижимости не является по большому счету аналогом объекта оценки.

Однако, на практике выдержать требование $ОВК < 30\%$ представляется очень проблематичным. Даже на активных рынках трудно подобрать сразу несколько объектов недвижимости, которые можно было считать копиями оцениваемых помещений.

Показатель совокупной корректировки некоторых объектов-аналогов превышает 30%.

Это связано с тем, что предлагаемые на рынке помещения торгового назначения, как правило, представляют собой помещения небольшой площади и, в связи с этим, имеет место значительная корректировка на площадь. Без учета указанной корректировки показатель совокупной корректировки находится в пределах 30%. Подобранные объекты-аналоги являются оптимальными, что подтверждается статистическим анализом, приведенным далее в отчете.

Статистическая обработка объектов аналогов

Нежилые помещения 1-го этажа.

| № аналога | Цена за кв.м, руб. (начальная) | Цена за кв.м, руб. (скорр.) |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 86 085 | 62 493 |
| 2 | 90 625 | 73 464 |
| 3 | 40 541 | 56 265 |
| 4 | 78 616 | 60 713 |

| Показатель | Аналоги до корректировки | Аналоги после корректировки |
|--|-----------------------------|--------------------------------|
| Число аналогов | 4 | 4 |
| Коэффициент вариации | 30,9% | 11,6% |
| Асимметрия | -2,41 | 1,71 |
| Экссесс | 5,23 | 3,65 |
| Стандартное отклонение | 22 827 | 7 306 |
| Контроль выбросов: минимально допустимое значение | 28 312 | 48 622 |
| Контроль выбросов: максимально допустимое значение | 119 622 | 77 845 |

Нежилые помещения 2-го этажа.

| № аналога | Цена за кв.м, руб. (начальная) | Цена за кв.м, руб. (скорр.) |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 86 085 | 50 319 |
| 2 | 90 625 | 59 242 |
| 3 | 40 541 | 45 319 |
| 4 | 78 616 | 49 123 |

| Показатель | Аналоги до корректировки | Аналоги после корректировки |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Число аналогов | 4 | 4 |
| Коэффициент вариации | 30,9% | 11,6% |
| Асимметрия | -2,41 | 1,68 |
| Эксцесс | 5,23 | 3,72 |
| Стандартное отклонение | 22 827 | 5 893 |
| Контроль выбросов: минимально допустимое значение | 28 312 | 39 214 |
| Контроль выбросов: максимально допустимое значение | 119 622 | 62 787 |

Нежилые помещения – цоколь.

| № аналога | Цена за кв.м, руб. (начальная) | Цена за кв.м, руб. (скорр.) |
|-----------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 86 085 | 58 876 |
| 2 | 90 625 | 69 729 |
| 3 | 40 541 | 53 324 |
| 4 | 78 616 | 57 253 |

| Показатель | Аналоги до корректировки | Аналоги после корректировки |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Число аналогов | 10 | 4 |
| Коэффициент вариации | 136,6% | 11,7% |
| Асимметрия | 1,27 | 1,86 |
| Эксцесс | -1,65 | 4,00 |
| Стандартное отклонение | 40 406 | 7 021 |
| Контроль выбросов: минимально допустимое значение | -51 225 | 45 754 |
| Контроль выбросов: максимально допустимое значение | 110 399 | 73 837 |

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение названо «асимметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также асимметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

Выборка объектов-аналогов проверяется на наличие выбросов. Устранение выбросов позволяет нормализовать выборку, сделать ее однородной.

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например,

исключаются значения, которые выходят за границы ± 2 стандартных отклонений (и даже ± 1.5 стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонения.

Стандартное отклонение – несмещенная оценка среднеквадратического отклонения случайной величины x относительно её математического ожидания

$$s = \sqrt{\frac{n}{n-1} \sigma^2} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2};$$

Выборочное (эмпирическое) среднее – это приближение теоретического среднего распределения, основанное на выборке из него. Пусть X_1, \dots, X_n – выборка из распределения вероятности, определённая на некотором вероятностном пространстве $(\Omega, \mathcal{F}, \mathbb{P})$. Тогда её выборочным средним называется случайная величина

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$$

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

Значение, равное выборочному среднему минус 2 стандартных отклонения названо нами **минимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Значение, равное выборочному среднему плюс 2 стандартных отклонения названо нами **максимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Результат анализа: выбросы отсутствуют.

Коэффициент вариации случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле $\nu = \frac{\sigma}{\bar{x}}$. В числителе – среднеквадратическое отклонение, в знаменателе – выборочное среднее.

Результат анализа: вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и обратно. Для нормального распределения коэффициент асимметрии равен 0. На практике, его малыми значениями можно пренебречь. Рассчитывается при помощи функции СКОС пакета MS Excel.

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле $\sigma_{as} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n – объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: асимметрия в норме.

Экссесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значительно отличен от 0, то функция плотности либо имеет более закругленный, либо более острый пик, чем пик плотности нормального распределения. Функция плотности нормального распределения имеет эксцесс равный 0. Рассчитывается при помощи функции ЭКСЦЕСС пакета MS Excel.

Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид

$$\sigma_{\text{екс}} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$$

Результат анализа: Эксцесс в норме.

Вывод о стоимости по сравнительному подходу

| № п/п | Составляющая объекта оценки | Площадь, кв.м | Стоимость за 1 кв.м | Полная стоимость, руб. |
|-------|---|---------------|---------------------|------------------------|
| 1 | Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17 | 160,2 | 62 982 | 10 089 716 |
| 2 | Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а, 17 | 339,1 | 52 312 | 17 738 999 |
| 3 | Помещения цокольного этажа №№14-20 | 39,4 | 59 921 | 2 360 887 |
| | Итого: | | | 30 189 603 |

4.3. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом (отказ от использования затратного подхода)

Основные положения затратного подхода и их учет в отчете об оценке

При применении затратного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

| Положения затратного подхода | Фактический учет этих положений |
|--|--|
| 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 | Объект оценки – не отдельно стоящее здание, а встроенное помещение. Затратный подход не рекомендован к применению. Отказ от использования. |

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости. Метод исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку, и возведение аналогичного по назначению, и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если

возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку стоимости замещения улучшений (зданий, сооружений).

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости встроенных помещений, по мнению оценщиков, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости помещений пропорционально их объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения). К тому же стандартно затратный подход основывается на сборниках УПСС, по которым определяется стоимость строительства объекта на определенную дату, после чего данная стоимость переводится на дату оценки с помощью корректирующих коэффициентов, что в свою очередь ставит под сомнение корректность полученного результата.

Кроме того, расчет стоимости с позиций затратного подхода должен включать в себя определение стоимости земельного участка, занятого недвижимостью. В данном случае невозможно определить круг прав собственника помещений на земельный участок занятый зданием, т.е. невозможно определить стоимость земли, в то время как стоимость 1 кв.м здания во многом определяется стоимостью земли, занятой зданием.

Отметим, что согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **но не их частей, например жилых и нежилых помещений.**

Поэтому при расчете рыночной стоимости помещений оценщик решил отказаться от использования затратного подхода.

4.4. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом

При применении доходного подхода к оценке недвижимости в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» учитывались следующие положения:

| Положения доходного подхода | Фактический учет этих положений |
|---|---|
| Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов | Выполняются условия для применения доходного подхода. |
| В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям | Применен метод прямой капитализации. |
| Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их | Все положения метода выполнены. |

| Положения доходного подхода | Фактический учет этих положений |
|--|---|
| наиболее эффективно 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 дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость | Метод не применялся. |
| 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 не применялся. |
| Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода | Все условия выполнены. |
| Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи | В качестве источника доходов для оцениваемой недвижимости рассмотрены арендные платежи. |
| Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости | Неприменимо в настоящей оценке. |

Выбор метода для оценки

Для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации. Данный метод позволяет на основании данных о годовом доходе и ставке капитализации на момент оценки или в перспективе сделать вывод о стоимости объекта.

Выбор данного метода обосновывается наличием условий для его применения: рынок аренды производственно-складских и торгово-административных помещений разного класса развит и довольно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений об аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки и не сильно от него отличающихся. Данный метод – наиболее простой из методов доходного подхода, позволяющий на основе довольно простой модели, рассмотреть и изучить конъюнктуру рынка.

Более сложные модели, такие как, например, метод дисконтированных денежных потоков, традиционно применяемые в рамках доходного подхода, предполагают построение прогнозов на будущие годы, что может снизить достоверность оценки в случае даже небольших ошибок в прогнозах.

Метод капитализации дохода обычно применяется при оценке недвижимости на устойчивых рынках (либо равномерно растущих, либо равномерно падающих). Выбранный метод не подошел бы, если бы на рынке недвижимости наблюдались либо ожидалось существенные скачки объемов предложений, цен на недвижимость, либо ставок доходности. Однако, рынок недвижимости в г. Казани уже давно является довольно устойчивым. Поэтому, на наш взгляд, имеются все условия для применения метода капитализации дохода.

Процедура оценки по методу прямой капитализации включает в себя следующие последовательные шаги:

- Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного действительного валового дохода (ЭВД);
- Определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД);
- Определение рыночной ставки капитализации для рассчитанного ЧЭД (R);
- Определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода (ЧЭД) в его стоимость по формуле $C = ЧЭД / R$

Стоимость рассчитана в предположении, что объект недвижимости принадлежит юридическому лицу, находящемуся на стандартной системе налогообложения (т.е. в предположении о «типичном собственнике»).

Арендная ставка

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для устранения разницы между объектами аналогами и объектами анализа, необходимо провести корректировки с тем, чтобы сопоставимый объект был настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

Перед прогнозированием денежного потока от сдачи объекта в аренду необходимо определиться с величиной арендной ставки.

Для применения доходного подхода при оценке объекта оценки, для определения рекомендуемой арендной ставки была найдена и использована информация о следующих объектах аналогах:

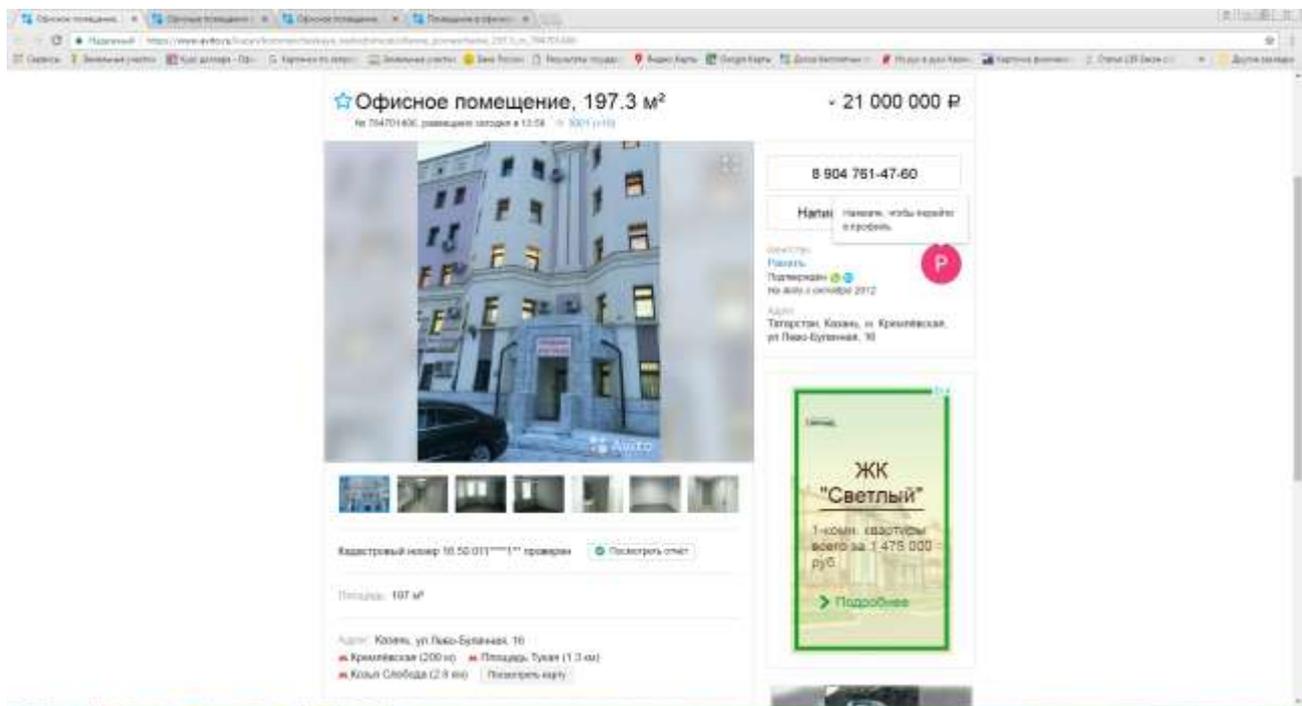
Аналоги (предложения по аренде)

Все объекты представляют собой встроенные офисно-торговые помещения, находящиеся в районе расположения объекта оценки.

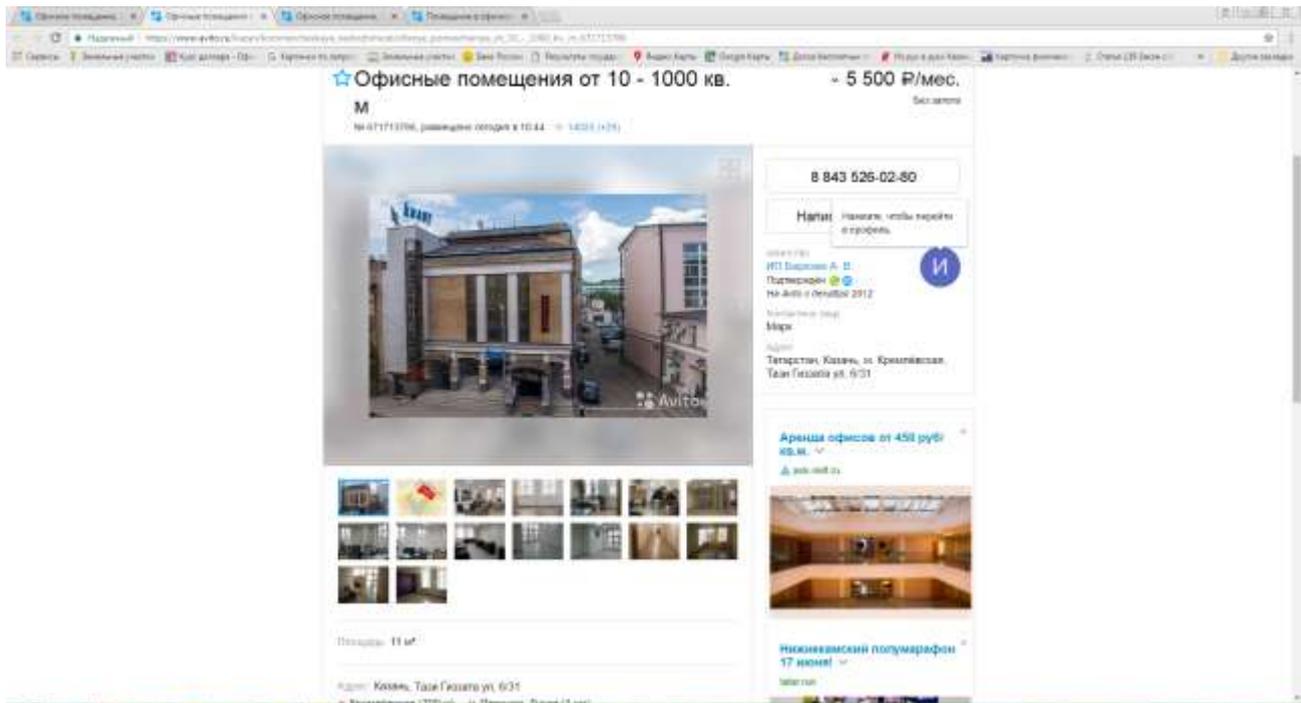
| № | Адрес (г.Казань) | Цена аренды, руб./мес./ кв.м | Площадь строений, кв.м | Этаж | Расположение внутри квартала | Отделка | Коммунальные платежи | Источник информации | Контактные данные |
|---|---------------------------|------------------------------|------------------------|--------|------------------------------|----------|--------------------------|---|-------------------|
| 1 | ул. Лево-Булачная, 16 | 700 | 197,3 | 1 этаж | 1 линия | чистовая | включены в ставку аренды | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_197_3_m_784701406 | 8 904 761 47 60 |
| 2 | ул. Тази Гиззата ул, 6/31 | 600 | 31 | 2 этаж | 1 линия | чистовая | включены в ставку аренды | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_10_-1000_kv_m_671713786 | 8 843 526 02 80 |
| 3 | ул.Лево-Булачная д.56 | 500 | 33 | 3 этаж | 1 линия | чистовая | включены в ставку аренды | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_162_m_939253199 | 8 919 628 16 36 |
| 4 | ул. Лево-Булачная, д. 24 | 650 | 49 | 2 этаж | 1 линия | чистовая | включены в ставку аренды | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_ofisnom_tsentre_na_bulak | 8 843 221 67 89 |

Скриншоты объявлений о сдаче в аренду

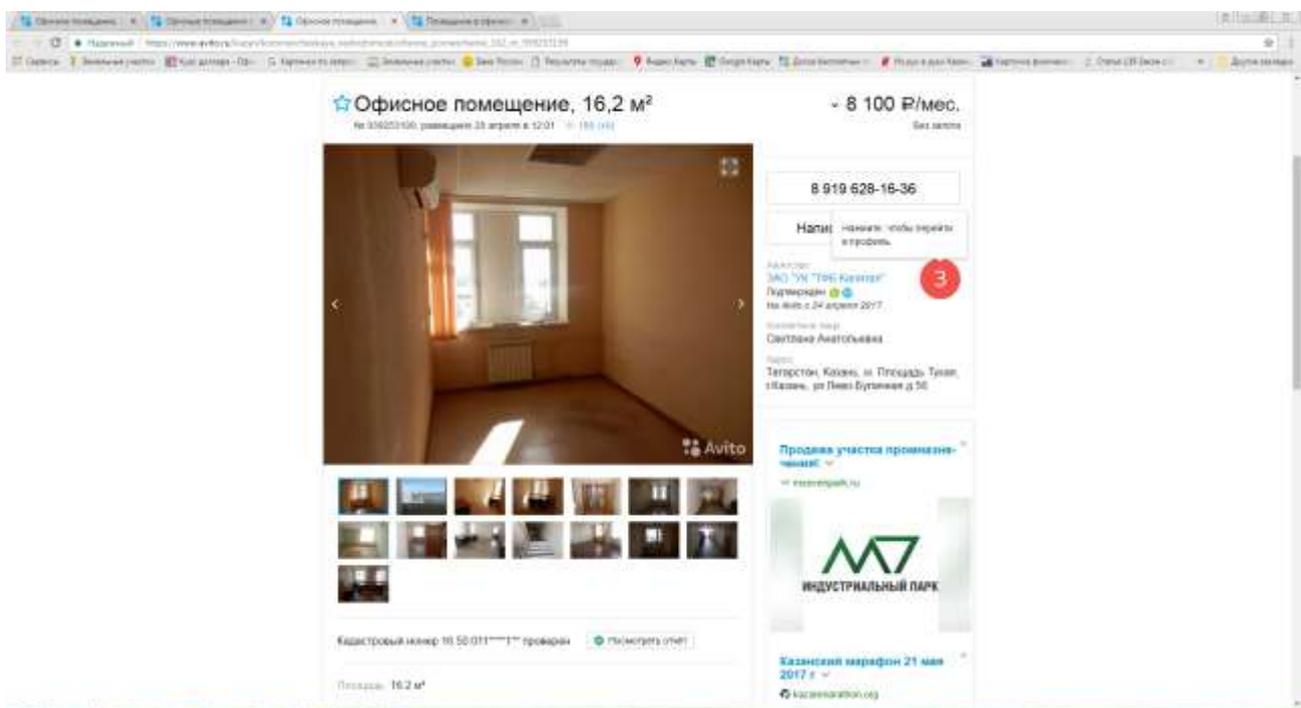
Аналог 1



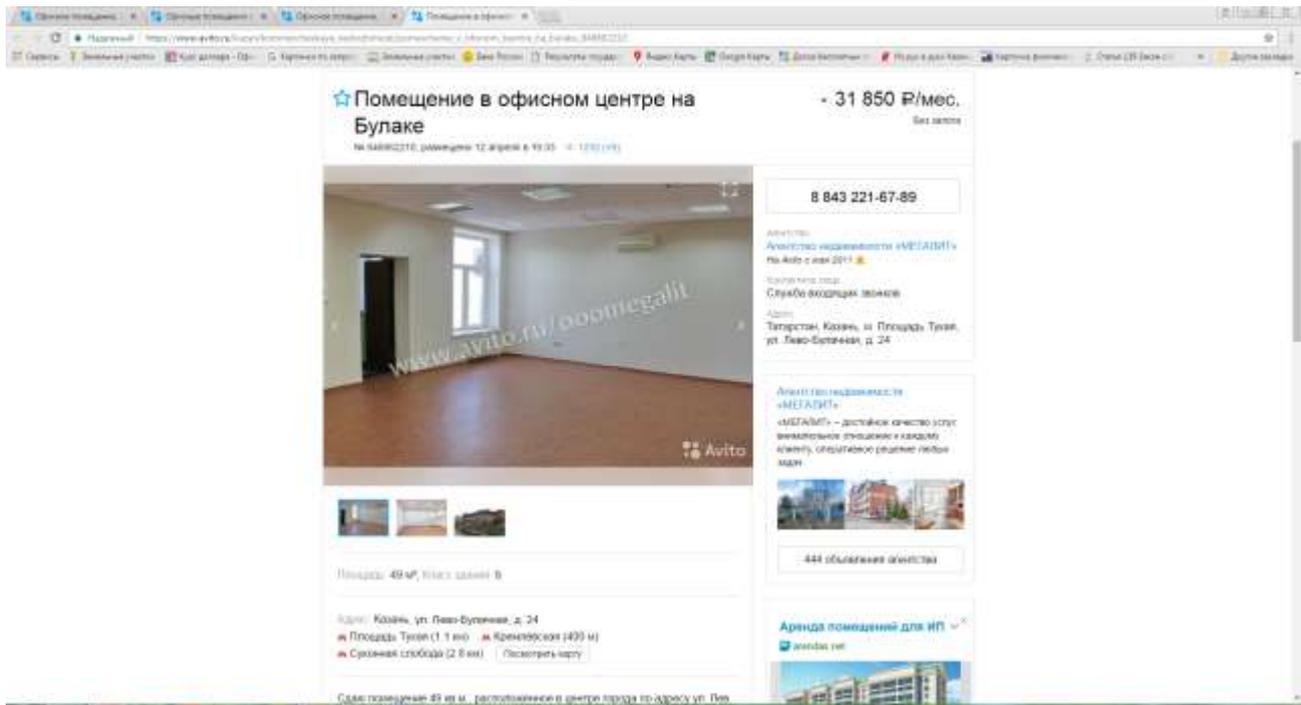
Аналог 2



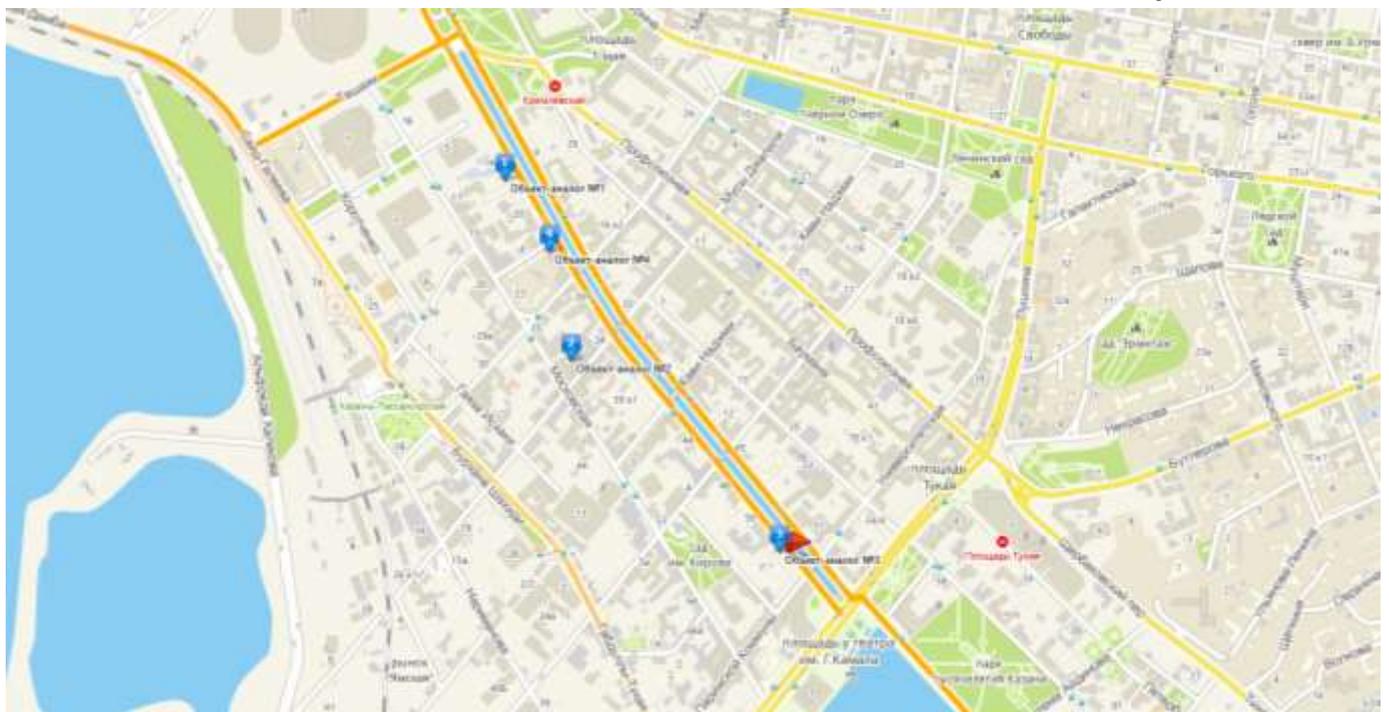
Аналог 3



Аналог 4



Расположение объекта оценки и объектов - аналогов на карте



Объект оценки обозначен красным флажком, аналоги под номерами 1-4.

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка на торг.

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 4,7% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие значения скидок на торг:

Возможные скидки на торг

| Показатель | Расшир. интервал | | Среднее |
|--|------------------|-------|---------|
| | Мин. | Макс. | |
| Скидка на арендные ставки офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных объектов недвижимости на активном рынке | 4,7% | 12,1% | 8,4% |

Для расчетов принято минимальное значение, поскольку рынок аренды быстрее реагирует на изменения.

– Корректировка на этаж (ситуационное расположение внутри здания).

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– Корректировка на внутриквартальное местоположение.

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– Корректировка на тех. состояние.

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– Коммунальные платежи.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие значения:

| Показатель | Довер. интервал | | Среднее |
|---|-----------------|-------|---------|
| | Мин. | Макс. | |
| Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей | 1,16 | 1,24 | 1,20 |

Поскольку в цену аренды объектов аналогов включены все коммунальные платежи, к ним применена корректировка $1/1,20-1=-17\%$

– Другие корректировки.

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

Таблицы корректировок
Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|----------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Цена аналога (за 1 кв.м) | руб. | | 700 | 600 | 500 | 650 |
| Корректировка №1 | | | | | | |
| Совершенная сделка или предложение | | | | | | |
| Условия продажи | | | Предлож. | Предлож. | Предлож. | Предлож. |
| Корректировка | % | | -4,7% | -4,7% | -4,7% | -4,7% |
| Скорректированная цена | руб. | | 667 | 572 | 477 | 619 |
| Корректировка №2 | | | | | | |
| Ситуационное расположение внутри здания | | | | | | |
| Этаж | | 1 этаж | 1 этаж | 2 этаж | 3 этаж | 2 этаж |
| Коэффициент этажности | | 1,00 | 1,00 | 0,87 | 0,87 | 0,87 |
| Корректировка | % | | 0% | 15% | 15% | 15% |
| Скорректированная цена | руб. | | 667 | 658 | 549 | 712 |
| Корректировка №3 | | | | | | |
| Внутриквартальное расположение | | | | | | |
| Расположение внутри квартала | | 1 линия | 1 линия | 1 линия | 1 линия | 1 линия |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 667 | 658 | 549 | 712 |
| Корректировка №4 | | | | | | |
| Отделка | | | | | | |
| Тех.состояние | | чистовая | чистовая | чистовая | чистовая | чистовая |
| Коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 667 | 658 | 549 | 712 |
| Корректировка №5 | | | | | | |
| Коммунальные платежи | | | | | | |
| Коммунальные платежи | | | с к.у. | с к.у. | с к.у. | с к.у. |
| Корректировка | % | | -17% | -17% | -17% | -17% |
| Скорректированная цена | руб. | | 556 | 548 | 458 | 593 |
| Согласование результатов | | | | | | |
| Показатель совокупной корректировки | | | 16,7% | 31,7% | 31,7% | 31,7% |
| Коэффициент соответствия объекту оценки | | | 6,000 | 3,158 | 3,158 | 3,158 |
| Веса, принимаемые к расчету | | | 38,78% | 20,41% | 20,41% | 20,41% |
| Скорректированная цена | руб. | | 556 | 548 | 458 | 593 |
| Средневзвешенное значение | | 542 | | | | |

**Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17.**

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|----------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Цена аналога (за 1 кв.м) | руб. | | 700 | 600 | 500 | 650 |
| Корректировка №1 | | | | | | |
| Совершенная сделка или предложение | | | | | | |
| Условия продажи | | | Предлож. | Предлож. | Предлож. | Предлож. |
| Корректировка | % | | -4,7% | -4,7% | -4,7% | -4,7% |
| Скорректированная цена | руб. | | 667 | 572 | 477 | 619 |
| Корректировка №2 | | | | | | |
| Ситуационное расположение внутри здания | | | | | | |
| Этаж | | 2 этаж | 1 этаж | 2 этаж | 3 этаж | 2 этаж |
| Коэффициент этажности | | 0,87 | 1,00 | 0,87 | 0,87 | 0,87 |
| Корректировка | % | | -13% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 580 | 572 | 477 | 619 |
| Корректировка №3 | | | | | | |
| Внутриквартальное расположение | | | | | | |
| Расположение внутри квартала | | 1 линия | 1 линия | 1 линия | 1 линия | 1 линия |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 580 | 572 | 477 | 619 |
| Корректировка №4 | | | | | | |
| Отделка | | | | | | |
| Тех.состояние | | чистовая | чистовая | чистовая | чистовая | чистовая |
| Коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 580 | 572 | 477 | 619 |
| Корректировка №5 | | | | | | |
| Коммунальные платежи | | | | | | |
| Коммунальные платежи | | | с к.у. | с к.у. | с к.у. | с к.у. |
| Корректировка | % | | -17% | -17% | -17% | -17% |
| Скорректированная цена | руб. | | 481 | 475 | 396 | 514 |
| Согласование результатов | | | | | | |
| Показатель совокупной корректировки | | | 34,7% | 21,7% | 21,7% | 21,7% |
| Коэффициент соответствия объекту оценки | | | 2,882 | 4,608 | 4,608 | 4,608 |
| Веса, принимаемые к расчету | | | 17,25% | 27,58% | 27,58% | 27,58% |
| Скорректированная цена | руб. | | 481 | 475 | 396 | 514 |
| Средневзвешенное значение | | 465 | | | | |



Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|----------|---------------|----------|----------|----------|----------|
| Цена аналога (за 1 кв.м) | руб. | | 700 | 600 | 500 | 650 |
| Корректировка №1 | | | | | | |
| Совершенная сделка или предложение | | | | | | |
| Условия продажи | | | Предлож. | Предлож. | Предлож. | Предлож. |
| Корректировка | % | | -4,7% | -4,7% | -4,7% | -4,7% |
| Скорректированная цена | руб. | | 667 | 572 | 477 | 619 |
| Корректировка №2 | | | | | | |
| Ситуационное расположение внутри здания | | | | | | |
| Этаж | | цоколь | 1 этаж | 2 этаж | 3 этаж | 2 этаж |
| Коэффициент этажности | | 0,82 | 1,00 | 0,87 | 0,87 | 0,87 |
| Корректировка | % | | -18% | -6% | -6% | -6% |
| Скорректированная цена | руб. | | 547 | 538 | 448 | 582 |
| Корректировка №3 | | | | | | |
| Внутриквартальное расположение | | | | | | |
| Расположение внутри квартала | | 1 линия | 1 линия | 1 линия | 1 линия | 1 линия |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 547 | 538 | 448 | 582 |
| Корректировка №4 | | | | | | |
| Отделка | | | | | | |
| Тех.состояние | | чистовая | чистовая | чистовая | чистовая | чистовая |
| Коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб. | | 547 | 538 | 448 | 582 |
| Корректировка №5 | | | | | | |
| Коммунальные платежи | | | | | | |
| Коммунальные платежи | | | с к.у. | с к.у. | с к.у. | с к.у. |
| Корректировка | % | | -17% | -17% | -17% | -17% |
| Скорректированная цена | руб. | | 454 | 447 | 372 | 483 |
| Согласование результатов | | | | | | |
| Показатель совокупной корректировки | | | 35,0% | 23,0% | 23,0% | 23,0% |
| Коэффициент соответствия объекту оценки | | | 2,857 | 4,348 | 4,348 | 4,348 |
| Веса, принимаемые к расчету | | | 17,97% | 27,34% | 27,34% | 27,34% |
| Скорректированная цена | руб. | | 454 | 447 | 372 | 483 |
| Средневзвешенное значение | | 438 | | | | |

Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объектов оценки, нежилых помещений 1-го этажа) составляет 542 руб. с учетом НДС за 1 кв.м полезной площади в месяц. При такой ставке мы подразумеваем, что коммунальные платежи уплачиваются отдельно.

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объектов оценки, нежилых помещений 2-го этажа) составляет 465 руб. с учетом НДС за 1 кв.м полезной площади в месяц. При такой ставке мы подразумеваем, что коммунальные платежи уплачиваются отдельно.

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объектов оценки, нежилых помещений цоколя) составляет 438 руб. с учетом НДС за 1 кв.м полезной площади в месяц. При такой ставке мы подразумеваем, что коммунальные платежи уплачиваются отдельно.

Определение потенциального валового дохода

Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.

| Наименование | Величина (руб./%) |
|---|-------------------|
| Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. | 459 |
| Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м | 160,2 |
| Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД) | 73 532 |
| ПВД, руб. в год | 882 384 |

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17.

| Наименование | Величина (руб./%) |
|---|-------------------|
| Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. | 394 |
| Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м | 339,1 |
| Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД) | 133 605 |
| ПВД, руб. в год | 1 603 260 |

Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

| Наименование | Величина (руб./%) |
|---|-------------------|
| Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. | 371 |
| Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м | 39,4 |
| Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД) | 14 617 |
| ПВД, руб. в год | 175 404 |

При определении потенциального валового дохода от сдачи коммерческих площадей в аренду мы ориентировались на полезную (арендопригодную) площадь помещения.

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

При сдаче объекта недвижимости в аренду всегда возникают риски недозагрузки площадей (и недополучения платежей по аренде). Такое возможно вследствие неполной сдачи площадей в аренду: арендаторы могут меняться (порою довольно часто), а на поиск новых всегда необходимо какое-то время. Кроме того, возможны случаи, когда арендаторы вследствие возникающих у них кассовых разрывов или более серьезных финансовых проблем не способны вовремя уплачивать арендные платежи (либо не способны уплатить их вовсе). Все эти факторы учитывает коэффициент недозагрузки площадей и недополучения арендных платежей.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие показатели недозагрузки:

| Показатель | Расшир. интервал | | Среднее |
|--|------------------|-------|---------|
| | Мин. | Макс. | |
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости | 6,8% | 17,9% | 12,3% |

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 12,3% (среднее значение) для помещений 1-го и 2-го этажей.

Для нежилых помещений, расположенных в цоколе, площадью 39,4 кв.м. коэффициент недозагрузки составляет 6,8 % (минимальное значение из расширенного интервала).

Операционные расходы

После определения поступлений от аренды, определим расходы, связанные с функционированием объекта недвижимости на дату оценки. В общем, по рыночным данным расходы, связанные с функционированием объекта состоят из следующих статей:

- Расходы на управление;
- Коммунальные платежи;
- Налог на имущество;
- Земельный налог;
- Расходы на страхование;
- Расходы на замещение короткоживущих элементов объекта оценки.
- Дополнительные (непредвиденные) расходы

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие показатели уровня операционных расходов:

| Показатель | Расшир. интервал | | Среднее |
|--|------------------|-------|---------|
| | Мин. | Макс. | |
| Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости | 12,5% | 23,4% | 17,9% |

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 17,9%.

Чистый эксплуатационный доход

Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.

| | |
|---|---------|
| ПВД, руб. в год | 882 384 |
| Заполняемость помещений, недополучение платежей, % | 87,7% |
| Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД) | 773 851 |
| Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год | 165 006 |
| Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов) | 608 845 |

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17.

| | |
|---|-----------|
| ПВД, руб. в год | 1 603 260 |
| Заполняемость помещений, недополучение платежей, % | 87,7% |
| Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД) | 1 406 059 |
| Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год | 299 810 |
| Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов) | 1 106 249 |

Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

| | |
|---|---------|
| ПВД, руб. в год | 175 404 |
| Заполняемость помещений, недополучение платежей, % | 93,2% |
| Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД) | 163 477 |
| Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год | 32 801 |
| Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов) | 130 676 |

Определение ставки капитализации

В данном случае ставка капитализации определялась двумя методами: методом кумулятивного построения, методом рыночной экстракции.

1. Метод кумулятивного построения.

Ставка капитализации состоит из двух основных частей: $R = on + of$, где:

on – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);

of – норма возврата капитала.

Сначала рассчитаем норму дохода на капитал (ставку дисконтирования) кумулятивным методом построения. Кумулятивное построение ставки предполагает суммирование безрисковой ставки и рисков, присущих объекту оценки.

– Безрисковая ставка

Безрисковая ставка взята равной 8,00%. Это доходность рынка ГКО-ОФЗ в России на дату оценки. Источник: http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr.

– Риск инвестиционного менеджмента

Согласно исследованию «Премия за инвестиционный менеджмент при расчете ставки капитализации» (автор: Д.А.Гладкая, оценщик «Информационно-Аналитическое Бюро», член экспертного совета НП СОО «СИБИРЬ»), основанном на анализе данных о вознаграждении

управляющих закрытыми паевыми инвестиционными фондами недвижимости, в 86% исследованных случаев величина премии за риск лежит в диапазоне от 0,2% до 2,12%. Внутри этого диапазона распределение данных достаточно однородно. При этом наиболее вероятное значение премии за риск менеджмента составляет на данном этапе развития рынка недвижимости 1%. Источник информации: <http://www.soosibir.ru/news.htm?action=zoom&id=2320>

– Риск вложения в недвижимость

Основываясь на исследованиях Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости Санкт-Петербурга (1997г.) (С.В. Грибовский, В.В. Жуковский, Д.Н. Табала. Ставка дисконтирования – не игра воображения, а строгая наука // Вопросы оценки, 1997, № 3), приведем перечень основных факторов, учитываемых при определении несистематических рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости (исключая риск ликвидности):

- тип объекта недвижимости;
- общая площадь объекта;
- состояние объекта;
- оптимальность расположения.

Как правило, в практике оценочной деятельности премия за перечисленные риски по отношению к выбранному объекту недвижимости оценивается экспертным путем, поскольку в настоящее время актуальных разработок факторного анализа премии за инвестирование в недвижимость не производилось.

В связи с этим в настоящем Отчете расчет премии за риски, характерные для оцениваемой недвижимости, производился на основе экспертных оценок перечисленных выше факторов риска. В целом риск вложения средств в объект недвижимости составляет в среднем от 2% до 10%.

Таблица расчета риска вложения в недвижимость для здания управления

Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17; Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17

| Факторы риска / Уровень риска | Низкий | Умерен. | Средний | Повыш. | Высокий |
|---|---------------|----------------------|---------------------|--------------------|-----------------------|
| | 1% | 2% | 3% | 4% | 5% |
| Тип объекта недвижимости | торговая | досуга и развлечений | офисная | произв.- складская | специализированная |
| | | | х | | |
| Общая площадь, кв.м | до 100 | 100-500 | 500-2000 | 2000-5000 | свыше 5000 |
| | | х | | | |
| Состояние объекта | после ремонта | хорошее | рабочее | требуется ремонт | требуется кап. ремонт |
| | | | х | | |
| Оптимальность расположения | удачное | выше среднего | среднее | ниже среднего | неудачное |
| | | х | | | |
| Количество наблюдений | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | 0% | 4% | 6% | 0% | 0% |
| | | | Итого | | 10% |
| | | | Количество факторов | | 4 |
| Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость | | | | | 2,50% |

Помещения цокольного этажа №№ 14-20

| Факторы риска / Уровень риска | Низкий | Умерен. | Средний | Повыш. | Высокий |
|---|---------------|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| | 1% | 2% | 3% | 4% | 5% |
| Тип объекта недвижимости | торговая | досуга и развлечений | офисная | произв.-складская | специализированная |
| | | | х | | |
| Общая площадь, кв.м | до 100 | 100-500 | 500-2000 | 2000-5000 | свыше 5000 |
| | х | | | | |
| Состояние объекта | после ремонта | хорошее | рабочее | требуется ремонт | требуется кап. ремонт |
| | | | х | | |
| Оптимальность расположения | удачное | выше среднего | среднее | ниже среднего | неудачное |
| | | х | | | |
| Количество наблюдений | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | 1% | 2% | 6% | 0% | 0% |
| | | | Итого | | 9% |
| | | | Количество факторов | | 4 |
| Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость | | | | | 2,25% |

– Риск низкой ликвидности

Риск низкой ликвидности можно выразить следующими соображениями.

Допустим, что инвестор приобрел объект недвижимости по цене V . Если внезапно, инвестору вновь понадобились денежные средства (например, для других инвестиций), инвестор может продать свой объект недвижимости за сумму V . Но проблема в том, что сумма не может быть выручена тут же: объект недвижимости должен в течение определенного времени экспонироваться на рынке. Т.е. сумму V инвестор получит только через время t . Чем меньше время t (т.е. чем более ликвиден объект), тем быстрее инвестор получит деньги за свою собственность.

Полагаем, что в течение времени t инвестор не сможет эксплуатировать объект недвижимости и не сможет получать от него доход.

Допустим, что при покупке объекта по цене V инвестор руководствовался соображением, что цена объекта – это сумма будущих денежных потоков от объекта (инвестор планировал зарабатывать на объекте недвижимости, сдавая его в аренду). Т.е. $V = \frac{D}{R}$, где

- D – годовой доход от объекта недвижимости;
- R – ставка капитализации. (она же – ставка дисконтирования. Разница между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования заключается в ставке возврата капитала, но для зданий с оставшимся сроком службы 20 лет и более ставка возврата капитала исчезающе мала).

Полагаем, что, принимая решение о покупке, инвестор оценивал R не принимая в расчет риск низкой ликвидности.

Теперь же, зная, что объект продается по цене V только через время t , инвестор понимает, что в реальных деньгах он выручит при продаже объекта только сумму, равную $\frac{V}{(1+R)^t}$ – это та же

сумма V , но в текущих ценах. Следовательно, и при покупке объекта недвижимости следовало заплатить за него не сумму V , а сумму $\frac{V}{(1+R)^t}$.

Следовательно, рыночная стоимость объекта недвижимости должна определяться по формуле:

$$P = \frac{D}{R * (1 + R)^t}$$

Следовательно, на самом деле ставка капитализации для здания должна рассчитываться по формуле: $K = R * (1 + R)^t$. Ранее мы говорили о приблизительном равенстве ставок капитализации и дисконтирования. Поэтому можно говорить, что формула расчета ставки дисконтирования имеет вид:

$$R_{зд} = R * (1 + R)^t$$

- $R_{зд}$ – ставка дисконтирования для здания.
- R – ставка дисконтирования без учета риска низкой ликвидности.

Разница между этими значениями и будет составлять риск низкой ликвидности L :

$$L = R * ((1 + R)^t - 1)$$

Типичное время экспозиции оцениваемого объекта составляет на наш взгляд равно 6 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 12,14%, следовательно, риск низкой ликвидности равен 0,64%. Таблица рисков по типам помещений представлена ниже (п.1 – помещения 1-го и 2-го этажей, п.2 – помещения цокольного этажа).

| № п/п | Безрисковая ставка | РИСКИ | | | Ставка дисконтирования |
|-------|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------|------------------------|
| | | Инвест. менеджмент | Вложение в недвижимость | Ликвидность | |
| 1 | 8,00% | 1,0% | 2,50% | 0,64% | 12,14% |
| 2 | 8,00% | 1,0% | 2,25% | 0,62% | 11,87% |

– Вывод о размере ставки дисконтирования

| № п/п | Ставка дисконтирования | Прогноз темпа роста ставок аренды на офисно-торговую недвижимость | Ставка дисконтирования реальная |
|-------|------------------------|---|---------------------------------|
| 1 | 12,14% | 4,0% | 8,14% |
| 2 | 11,87% | 4,0% | 7,87% |

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) темп роста арендных ставок на офисно-торговую недвижимость в ближайшие 5 лет составит, в среднем 4,0 % в год.

Переход к реальной ставке дисконтирования означает предположение, что доходы от сдачи имущества в аренду будут расти каждый год вместе с инфляцией.

Реальная текущая ставка дисконтирования, составила 8,14%

Расчет нормы возврата капитала, вывод о ставке капитализации

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, т.к. он в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{(of)} = \frac{R_{(on)}}{(1 + R_{(on)})^k - 1}, \text{ где:}$$

R(of) - норма возврата капитала;

R(on) - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок оставшейся экономической жизни.

| Наименование | Ставка (пом. 1 и 2 этажей) | Ставка (пом. цок. этажа) | Источник сведений |
|---|----------------------------------|--------------------------------|--|
| Норма амортизации, лет | 1,0% | 1,0% | НА |
| Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС) | 100,0 | 100,0 | НСС = 100% / НА |
| Реальная ставка дисконтирования | 8,14% | 7,87% | СД |
| Физический износ объекта оценки (ФИОО) | 20% | 20% | Приблизительно, исходя из внешнего и внутреннего осмотра |
| Остаточный срок службы объекта оценки | 80,0 | 80,0 | ОССОО = НСС * (100% - ФИОО) / 100% |
| Норма возврата капитала для объекта оценки | 0,02% | 0,02% | НВК, по методу Инвуда |
| Ставка капитализации (метод кумулятивного построения) | 8,16% | 7,89% | СК = СД + НВК |

2. Метод рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции

Для применения этого метода необходимо проанализировать объекты, которые одновременно выставлены и на продажу и в аренду.

Воспользуемся исследованием сайта <http://consalt.ucoz.com>. (сайт специалистов в области оценки. Справочные материалы для оценки).



На данном ресурсе представлен анализ объектов недвижимости г. Казани (отдельностоящих зданий административного назначения), которые одновременно предлагаются к продаже и сдаются в аренду. Данный анализ датирован 2015 годом, однако нас интересует не стоимостная информация, а соотношение стоимостных величин.

Приведем данные по объектам недвижимости (выбираем объекты, расположенные по разным адресам).

| № | Город (Казань, ул...) | Этажность | Цена продажи, руб. | Цена продажи, руб./кв.м | Площадь, кв.м | Аренда, руб./кв.м/мес. |
|----|-------------------------|---------------|--------------------|-------------------------|---------------|------------------------|
| 1 | Айдарова, 22 | 1 | 13 900 000 | 47 489 | 293 | 550 |
| 2 | Мало-московская, 20/18 | 1,2 подвал | 42 000 000 | 30 497 | 1 377 | 367 |
| 3 | Карла Маркса, 14 | 1,2 мансард | 45 000 000 | 47 120 | 955 | 550 |
| 4 | Деловая, 13 | 1,2 | 32 000 000 | 68 522 | 467 | 484 |
| 5 | Агрономическая, 112 | 1,2 | 35 000 000 | 68 627 | 510 | 588 |
| 6 | Профсоюзный переулок, 3 | 1 | 14 000 000 | 71 066 | 197 | 800 |
| 7 | Гвардейская, 59 | 1 | 7 700 000 | 84 989 | 91 | 900 |
| 8 | Астрономическая, 17 | 1,2,3, цоколь | 100 000 000 | 111 732 | 895 | 800 |
| 9 | Фатыха Амирхана, 109а | 1 | 7 500 000 | 107 143 | 70 | 1 400 |
| 10 | Островского, 14 | 1,2,3, подв | 45 535 000 | 69 989 | 651 | 1 000 |
| 11 | Айдарова, 22 | 1 | 18 000 000 | 60 000 | 300 | 590 |
| 12 | Аделя Кутуя, 160 | 1,2,3, цоколь | 63 220 000 | 58 000 | 1 090 | 700 |
| 13 | Нариманова, 36 | 1 | 12 800 000 | 24 484 | 523 | 300 |
| 14 | К.Маркса | 1 | 25 500 000 | 50 919 | 501 | 699 |
| 15 | Миля, 1/19 | 1 | 54 000 000 | 100 000 | 540 | 1 000 |
| 16 | Петербургская, 86 | 1,2,3, цоколь | 151 335 000 | 93 770 | 1 614 | 1 000 |
| 17 | Межлаука, 16/21 | 1,2 | 55 000 000 | 55 000 | 1 000 | 530 |
| 18 | Магистральная, 86 | 1,2,3 | 34 000 000 | 22 667 | 1 500 | 233 |
| 19 | Парковая, 22 | 1 | 2 000 000 | 36 563 | 55 | 548 |
| 20 | Агрономическая, 112 | 1,2 | 32 000 000 | 64 000 | 500 | 600 |
| 21 | Масгута Латыпова, 24 | 1,2,3 | 54 990 000 | 53 264 | 1 032 | 500 |
| 22 | Королева, 26 | 1 | 7 700 000 | 45 294 | 170 | 500 |
| 23 | Октябрьская, 25 | 1,2,3 | 70 000 000 | 50 000 | 1 400 | 500 |
| 24 | Декабристов, 131в | 1 | 4 000 000 | 126 984 | 32 | 1 270 |
| 25 | Бирюзовая, 15 | 2 | 80 000 000 | 77 821 | 1 028 | 771 |
| 26 | Проспект Победы, 204 | 1, цоколь | 12 000 000 | 44 280 | 271 | 450 |
| 27 | Габишева, 39 | 1 | 27 419 000 | 70 000 | 392 | 800 |

Приведем скриншоты объявлений.

| ПРОДАЖА | АРЕНДА |
|--|---|
| <p>Торговое помещение, 300 м², 1-й этаж, 1-я линия</p> <p>Цена: 11 000 000 руб.</p> <p>Контакты: Алексей №440-1444-2912 ☎ 8 901 201-29-08</p> <p>Город: Казань</p> <p>Адрес: Александровская, 104а, Казань, ТТ</p> <p>Продать торговое помещение 300 м²</p> <p>Продать торговое помещение просторное, современное, удобное, общей площадью 281,7 кв.м, 1 этаж, 1 линия, Александровский район, ул.Александровская, д.11. Обширное пространство с большой площадью, просторный и функциональный дизайн, чистые стены, удобный планировка для размещения оборудования, зона ресепшн, зона ожидания. Жесткий пол, система общепитовых коммуникаций, удобный планировка с выделенной зоной, качественная парковка. Рядом расположены: сеть супермаркетов "Пятёрочка", сеть магазинов "Магнит", торговая площадка №207, отделение ГИБДД на Александровском районе. Отличное место для организации бизнеса в сфере торговли, оказания любых услуг, размещения офисов компаний, а также хранения бизнеса. Выходом для парковки является: автозап. с тротуара Казань-17 400 кв.м (на 1 км от ДТЗ) м.п.р.б. Расстояние от центра Казани до ул.Свободы 20 мин. Состояние:</p> | <p>Торговое помещение, 300 м²</p> <p>Арендная плата: 9 900 000 руб.</p> <p>Контакты: Алексей №440-1444-2912 ☎ 8 901 201-29-08</p> <p>Город: Казань</p> <p>Адрес: Александровская, 104а, Казань, ТТ</p> <p>Срочная аренда коммерции 300 м²</p> <p>Аренда просторного, современного, удобного просторного помещения, общей площадью 281 кв.м, 1 этаж, 1 линия, Александровский район, ул.Александровская, д.11. Обширное пространство с удобной планировкой, просторный и функциональный дизайн, чистые стены, удобный планировка с выделенной зоной, качественная парковка в 5-минутной пешей зоне, торговая площадка, торговый комплекс, с выделенной зоной ресепшн, зона ожидания и зоны ожидания. Жесткий пол, система общепитовых коммуникаций, удобный планировка с выделенной зоной, качественная парковка. Рядом расположены: сеть супермаркетов "Пятёрочка", сеть магазинов "Магнит", торговая площадка №207, отделение ГИБДД на Александровском районе. Отличное место для организации бизнеса в сфере торговли, оказания любых услуг, размещения офисов компаний. Выходом для парковки является: автозап. с тротуара Казань-17 400 кв.м (на 1 км от ДТЗ) м.п.р.б. Расстояние от центра Казани до ул.Свободы 20 мин. Состояние: отличное. Расстояние от центра Казани до ул.Свободы 20 мин. Состояние:</p> |

| ПРОДАЖА | АРЕНДА |
|---|---|
| <p>Помещение свободного назначения, 1377 м²</p> <p>Цена: 11 000 000 руб.</p> <p>Контакты: Алексей ☎ 8 901 201-29-08</p> <p>Город: Казань</p> <p>Адрес: Казань Свободы, ул. Александровская 2018</p> <p>Продать помещение свободного назначения 1377 м²</p> <p>Продать торговое помещение просторное, современное, удобное, общей площадью 1377,2 кв. м по адресу ул.Милославская 2018</p> <p>Эквивалентный метраж 850 кв. м в собственности. Площадь одного этажа примерно 450 кв. м</p> <p>Цена 30,5 т. р. за кв. м</p> <p>Высота этажа: первый - 300 кв. м, 1 этаж - 800 кв. м, 2 этаж - 400 кв. м.</p> | <p>Помещение свободного назначения, 1377 м²</p> <p>Цена: 11 000 000 руб.</p> <p>Контакты: Алексей ☎ 8 901 201-29-08</p> <p>Город: Казань</p> <p>Адрес: Казань Свободы, ул. Александровская 2018</p> <p>Продать помещение свободного назначения 1377 м²</p> <p>Продать торговое помещение просторное, современное, удобное, общей площадью 1377,2 кв. м по адресу ул.Милославская 2018</p> <p>Эквивалентный метраж 850 кв. м в собственности. Площадь одного этажа примерно 450 кв. м</p> <p>Цена 30,5 т. р. за кв. м</p> <p>Высота этажа: первый - 300 кв. м, 1 этаж - 800 кв. м, 2 этаж - 400 кв. м.</p> |

ПРОДАЖА

Особняк в центре города, 955 м²+ участок 7 соток
 Продажи 23 февраля в 10:11

Цена: 1 200 000 000 руб.

Адрес: Москва, м. Арбат, ул. Арбат, д. 19

Площадь: 955 м²

Участок: 7 соток

Описание: Продаётся шикарный особняк в центре Москвы. Здание имеет историческую ценность, полностью отремонтировано. На первом этаже расположены торговые помещения, на втором - жилые комнаты, на третьем - мансарда. Участок 7 соток, с гаражом и садом.

АРЕНДА

Сдам коммерческую недвижимость, К. Маркса
 Продажи 17 февраля в 13:36

Цена: 5 500 000 руб.

Адрес: Москва, м. Косыгинская, К. Маркса, 14

Площадь: 120 м²

Описание: Сдам помещение (офисный комплекс) 120 м². Подходит для размещения офиса, склада, магазина. Помещение находится в центре города, в шаговой доступности от метро. Коммунальные платежи включены.

ПРОДАЖА

Здание с арендаторами, 467 м²
 Продажи 16 февраля в 19:08

Цена: 8 917 800 000 руб.

Адрес: Москва, м. Давыдовская, 17

Площадь: 467 м²

Описание: Продаётся здание с арендаторами. Здание имеет 2 эт. и занимает 467 м² с земель. с арендаторами. Архитектурный стиль - 220 г.р. район Кавказский район, ст. Красная Заря. Подъезд под естественным светом, парковка территории.

АРЕНДА

Здание с арендаторами, 467 м²
 Продажи 16 февраля в 19:08

Цена: 8 917 800 000 руб.

Адрес: Москва, м. Давыдовская, 17

Площадь: 467 м²

Описание: Продаётся здание с арендаторами. Здание имеет 2 эт. и занимает 467 м² с земель. с арендаторами. Архитектурный стиль - 220 г.р. район Кавказский район, ст. Красная Заря. Подъезд под естественным светом, парковка территории.

ПРОДАЖА

<https://www.avito.ru/...>

Помещение свободного назначения, 510 м²

Ремонт 10 февраля в 13:06



Продайте недвижимость быстрее!

- Поместитесь быстрее
- Сделайте объявление
- Выведите объявление
- Поправьте объявление

Хотите большего?

- Поместитесь быстрее
- Сделайте объявление

Цена: 14 500 000 руб.

Агентство: Деловой Центр, 8 (800) 411-4211

Тип: Коммерческая недвижимость

Адрес: Московская обл., Истринский район, д. Покровское, 11/2

Продам помещение свободного назначения 510 м²
 Помещение в новом здании в Истринском районе города Истринского. Площадь здания 510 кв. м. 2 этажа по 255 кв. м. 1 этаж 510 кв. м.
 - 1 этаж. Высота 4,5 м. Высота потолка 4,5 м.
 - 1 этаж по 255 кв. м.
 Все вопросы по телефону.

АРЕНДА

<https://www.avito.ru/...>

Помещение свободного назначения, 508 м²

Ремонт 10 февраля в 13:42



Сдайте недвижимость быстрее!

- Поместитесь быстрее
- Сделайте объявление
- Выведите объявление
- Поправьте объявление

Хотите большего?

- Поместитесь быстрее
- Сделайте объявление

Аренда от: 100 000 руб. в месяц

Агентство: Деловой Центр, 8 (800) 411-4211

Тип: Коммерческая недвижимость

Адрес: Московская обл., Истринский район, д. Покровское, 11/2

Сдам помещение свободного назначения 508 м²
 Помещение в новом здании в Истринском районе города Истринского. Площадь здания 508 кв. м. 2 этажа по 252 кв. м. 1 этаж 508 кв. м.
 - 1 этаж, 5 этажа.
 - 1 этаж. Высота 4,5 м. Высота потолка 4,5 м.
 - 1 этаж по 252 кв. м.
 Все вопросы по телефону.

ПРОДАЖА

<https://www.avito.ru/...>

Помещение свободного назначения, 197 м²

Ремонт 20 февраля в 13:06



Продайте недвижимость быстрее!

- Поместитесь быстрее
- Сделайте объявление
- Выведите объявление
- Поправьте объявление

Хотите большего?

- Поместитесь быстрее
- Сделайте объявление

Цена: 14 500 000 руб.

Агентство: Деловой Центр, 8 (800) 411-4211

Тип: Коммерческая недвижимость

Адрес: Московская обл., Истринский район, д. Покровское, 11/2

Продам помещение свободного назначения 197 м²
 Помещение в новом здании в Истринском районе города Истринского. Площадь здания 197 кв. м. 2 этажа по 98 кв. м. 1 этаж 197 кв. м.
 - 1 этаж, 5 этажа.
 - 1 этаж. Высота 4,5 м. Высота потолка 4,5 м.
 - 1 этаж по 98 кв. м.
 Все вопросы по телефону.

АРЕНДА

<https://www.avito.ru/...>

Помещение свободного назначения, 162 м²

Ремонт 13 февраля в 09:21



Сдайте недвижимость быстрее!

- Поместитесь быстрее
- Сделайте объявление
- Выведите объявление
- Поправьте объявление

Хотите большего?

- Поместитесь быстрее
- Сделайте объявление

Аренда от: 100 000 руб. в месяц

Агентство: Деловой Центр, 8 (800) 411-4211

Тип: Коммерческая недвижимость

Адрес: Московская обл., Истринский район, д. Покровское, 11/2

Сдам помещение свободного назначения 162 м²
 Помещение в новом здании в Истринском районе города Истринского. Площадь здания 162 кв. м.
 - 1 этаж, 5 этажа.
 - 1 этаж, 5 этажа.
 - 1 этаж. Высота 4,5 м. Высота потолка 4,5 м.
 - 1 этаж по 162 кв. м.
 Все вопросы по телефону.

ПРОДАЖА

<https://www.avito.ru/...>

Торговое помещение, 90.6 м²

Реклама 21 февраля в 09:46

Продайте недвижимость быстрее!

- Продайте быстрее
- Сделайте объявление
- Видео объявление
- Позвоните объявлению в ответ

Хотите большего?

- Позвоните объявлению

Цена: **1 700 000 руб.**

Агентство: **Мид**

Контактное лицо: **Влад**

Телефон: **+7 910 550-1343**

Позвоните, чтобы продать, что вы ищите по объявлению на Avito

Город: **Казань**

Адрес: **Казань, Ленинский район, ГаражВокзал 30**

Продам торговое помещение 90.6 м²

Первое этаже, отдельный вход, Арендатор не платит, 13480 кв.м. в собственности, вода, отопление, канализация. Зона для грузового выезда. Подземное парковочное место.

АРЕНДА

<https://www.avito.ru/...>

Торговое помещение, 126.1 м²

Реклама 19 февраля в 10:41

Сдайте недвижимость быстрее!

- Сдайте быстрее
- Сделайте объявление
- Видео объявление
- Позвоните объявлению в ответ

Хотите большего?

- Позвоните объявлению

Арендная плата: **270 000 руб./мес.**

Агентство: **Мид**

Контактное лицо: **Влад**

Телефон: **+7 910 550-1343**

Позвоните, чтобы арендовать, что вы ищите по объявлению на Avito

Город: **Казань**

Адрес: **Казань, Ленинский район, ГаражВокзал 30**

Сдам торговое помещение 126.1 м²

Первое этаже, отдельный вход, просторное здание, 15480 кв.м. в собственности, вода, отопление, канализация. Отдельный вход. Собственная зона для грузового выезда. Подземное парковочное место.

ПРОДАЖА

<https://www.avito.ru/...>

Помещение свободного назначения, 895 м²

Реклама 24 февраля в 10:32

Продайте недвижимость быстрее!

- Продайте быстрее
- Сделайте объявление
- Видео объявление
- Позвоните объявлению в ответ

Хотите большего?

- Позвоните объявлению

Цена: **20 000 000 руб.**

Агентство: **20000000000**

Контактное лицо: **Ольга**

Телефон: **+7 910 781-0472**

Позвоните, чтобы продать, что вы ищите по объявлению на Avito

Город: **Казань**

Адрес: **Казань, Ленинский район, Арзамасовский, д. 11**

Продам помещение свободного назначения 895 м²

Продаю здание 895 кв. м., 5 этаж. Подземный паркинг. С ремонтом, планировка современная, выделенный электросчетчик 15 кВт, зона обслуживания, парковочное место. Расположено в тихом, престижном районе. Планируемый объект. Современный и надежный материал. Рядом с остановкой транспорта. Рядом с детским садом.

История объявления: 01171399

АРЕНДА

<https://www.avito.ru/...>

Помещение свободного назначения, 206 м²

Реклама 20 февраля в 21:18

Сдайте недвижимость быстрее!

- Сдайте быстрее
- Сделайте объявление
- Видео объявление
- Позвоните объявлению в ответ

Хотите большего?

- Позвоните объявлению

Арендная плата: **220 000 руб./мес.**

Агентство: **Агентство**

Контактное лицо: **+7 910 740-7734**

Позвоните, чтобы арендовать, что вы ищите по объявлению на Avito

Город: **Казань**

Адрес: **Казань, Ленинский район, Арзамасовский, д. 11**

Сдам помещение свободного назначения 206 м²

Сдам помещение на 1 м этаже по улице Арзамасовской

Первое этаж, центр города, отдельный вход под кафе / ресторан

Отдельный вход, все удобства, ремонт, все коммуникации

Цена - 800 рублей за 1 кв.м.

Сдам помещение на достижимом этаже по ул. Арзамасовской

Цена - 800 руб за 1 кв.м.

Сдам помещение на 2 и 3 этажах по ул. Арзамасовской

Цена - 800 руб за 1 кв.м.

Сдам помещение, состоит из 4 этажей: первый, второй и третий. Рядом с остановкой, на Мещеряков - Рязань. Завтра под сдачу и сдается с мебелью. Доставка грузов

Коммунальные - отдельно от остальных и отдельно от остальных, отдельно от остальных. Застекленные окна/двери/балконы, парковочное место/подземный паркинг, парковка/места для парковки. Не упустите свой шанс!

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommerches-avi_nezhilimost/torgovoe_pomeschenie_75_m_317709965

Торговое помещение, 75 м²

Рассматривать 25 февраля в 09:07

Продайте недвижимость **Быстрее!**

- Привлекательнее
- Средняя ЦР объектам
- Выгоднее объектам
- Популярнее объектам и рынка

Хотите большего?

- Привлекательнее
- Средняя ЦР объектам

Цена: **1 000 000 руб.**

Агентство: **Эксперт**
 ☎ 8 907 001-7040

Попытка, закройте продажу, что вы видите это объявление на Авито...

Город: Казань
 Адрес: ☑ Спальный корпус, ул. Фабрика-Авиа №18 а

Продам торговое помещение 75 м²
 Продам отдельно стоящее торговое помещение с магистраль 24 часа, 75 кв.м. одноэтажное кирпичное здание 2009 года постройки, 2 этажа, имеет в собственности. Очень хорошая проходимость, высокая рентабельность. Имеется автомобильный гараж 1400 руб/кв.м. в месяц. Цена 1,5 млн.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommerches-avi_nezhilimost/torgovoe_pomeschenie_75_m_317709965

Торговое помещение, 75 м²

Рассматривать 25 февраля в 09:07

Продайте недвижимость **Быстрее!**

- Привлекательнее
- Средняя ЦР объектам
- Выгоднее объектам
- Популярнее объектам и рынка

Хотите большего?

- Привлекательнее
- Средняя ЦР объектам

Цена: **1 000 000 руб.**

Агентство: **Эксперт**
 ☎ 8 907 001-7040

Попытка, закройте продажу, что вы видите это объявление на Авито...

Город: Казань
 Адрес: ☑ Спальный корпус, ул. Фабрика-Авиа №18 а

Продам торговое помещение 75 м²
 Продам отдельно стоящее торговое помещение с магистраль 24 часа, 75 кв.м. одноэтажное кирпичное здание 2009 года постройки, 2 этажа, имеет в собственности. Очень хорошая проходимость, высокая рентабельность. Имеется автомобильный гараж 1400 руб/кв.м. в месяц. Цена 1,5 млн.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommerches-avi_nezhilimost/otdelno_stoyashchego_zdaniya_650_m_327955328

Продажа отдельно стоящего здания, 650 м²

Рассматривать 12 марта в 15:11

Продайте недвижимость **Быстрее!**

- Привлекательнее
- Средняя ЦР объектам
- Выгоднее объектам
- Популярнее объектам и рынка

Хотите большего?

- Привлекательнее
- Средняя ЦР объектам

Цена: **11 000 000 руб.**

Агентство: **АКС Рязань**
 ☎ 8 917 266-2943

Попытка, закройте продажу, что вы видите это объявление на Авито...

Город: Рязань
 Адрес: ☑ Пискарев, Чкалов-Станционный д. 14

Продам помещение (студия) площадью 650 м²
 Предлагается рассмотреть вариант отдельно стоящего кирпичного здания, расположенного на центральной улице города Казани

Адрес: Станционный, д. 14
 Этаж: первый, второй, третий и подвал
 Площадь: 650,5 кв.м
 Стоимость кв.м.: 17 000 руб/кв.м
 Полная стоимость: 45 000 000 руб/кв.м

Так, как в настоящее время рынок мало ликвиден и ликвидность падает, предлагаем рассмотреть вариант приобретения в рассрочку, с возможностью досрочного погашения, и возможностью возврата стоимости.

АРЕНДА

[https://www.avito.ru/kazan/kommerches-avi_nezhilimost/otdelно_stoyashchego_zdaniya_650_m_327955328](https://www.avito.ru/kazan/kommerches-avi_nezhilimost/otdelno_stoyashchego_zdaniya_650_m_327955328)

Аренда отдельно стоящего здания, 650 м²

Рассматривать 12 марта в 15:11

Продайте недвижимость **Быстрее!**

- Привлекательнее
- Средняя ЦР объектам
- Выгоднее объектам
- Популярнее объектам и рынка

Хотите большего?

- Привлекательнее
- Средняя ЦР объектам

Арендная плата: **1 000 руб./кв.м.**

Агентство: **АКС Рязань**
 ☎ 8 917 266-2943

Попытка, закройте продажу, что вы видите это объявление на Авито...

Город: Казань
 Адрес: ☑ Пискарев, Чкалов-Станционный д. 14

Сдам торговое помещение площадью 650 м²
 Предлагается рассмотреть вариант отдельно стоящего кирпичного здания, расположенного на центральной улице города Казани

Адрес: Станционный, д. 14
 Этаж: первый, второй, третий и подвал
 Площадь: 650,5 кв.м
 Арендная ставка кв.м.: 1000 руб/кв.м
 Полная стоимость: 500 000 руб.

Так, как в настоящее время рынок мало ликвиден и ликвидность падает, предлагаем рассмотреть вариант приобретения в рассрочку, с возможностью досрочного погашения, и возможностью возврата стоимости.

Информация: В настоящее время рынок мало ликвиден и ликвидность падает, предлагаем рассмотреть вариант приобретения в рассрочку, с возможностью досрочного погашения, и возможностью возврата стоимости.

Высокая ликвидность и высокая проходимость.

Особые условия: Облагать земельный участок и капитальную инфраструктуру.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazany/kommercheskie_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_522_m2_re_52491327

Продам помещение, 522 м²

Рейтинг 27 февраля в 10:34

Продайте недвижимость Быстрее!

- Промышленности
- Склады и складские помещения
- Магазины и торговля
- Производство и услуги

Хотите большего?

- Промышленности

Цена **1 400 000 руб.**

Адрес: ИТЭЗОН, город Ульяновск, Самарская область, ул. Авиаторов, 20 (101)

Контакты: Павел, Владелец
 ☎ 8 902 2074454

Помогите, сделайте предложение, что бы продать это объявление на Avito

Город: Ульяновск

Адрес: Самарская обл.

Продам помещение (торговое) площадью 522 м².
 Помещение в торговом здании с земельным участком 5 сот. в центре города по ул. Авиаторов, 20. Вдоль площади здания расположен 522,8 кв.м. автомобильный парк на территории бывшего Казанского рынка. УВАЖАЕМЫЙ УЧАСТОК площадью 5 сот. В СОБСТВЕННОСТИ владельца. Удобное местонахождение. Есть возможность подключения к инженерным сетям. Очень удобный подъездные пути. 3 подъезда в здание. Возможна аренда помещений: торговый, производственный, услуги. Планировка: офис, торговля, магазин, складские помещения, гаражи, парковка, мастер-классы, 10 кв.м. земельный участок.

Помещение: торговое

Высота потолков 5,5 м.
 Длина здания более 30м, ширина 12,7м.
 Ширина 3м*3м.

Помещение не обременено, свободный для заключения сделки. Отличное состояние. Расположен в центре города.
 Цена за квадратный метр около 24 500 руб.
 Земельный участок по кадастру.
 Подробные условия объекта 522 м² на сайте компании.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazany/kommercheskie_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_450_m2_re_52491327

Сдам помещение, 450 м²

Рейтинг 27 февраля в 10:34

Сдайте недвижимость Быстрее!

- Промышленности
- Склады и складские помещения
- Магазины и торговля
- Производство и услуги

Хотите большего?

- Промышленности

Цена **1 400 000 руб. в месяц**

Адрес: ИТЭЗОН, город Ульяновск, Самарская область, ул. Авиаторов, 20 (101)

Контакты: Павел, Владелец
 ☎ 8 902 2074454

Помогите, сделайте предложение, что бы продать это объявление на Avito

Город: Ульяновск

Адрес: Самарская обл.

Сдам помещение (торговое) площадью 450 м².
 Здание в аренду торговое здание с земельным участком 5 сот. в центре города по ул. Авиаторов, 20. Площадь 450 кв.м.
 Помещение расположено на территории бывшего Казанского рынка. Удобное местонахождение. Есть возможность подключения к инженерным сетям. Очень удобный подъездные пути. 2 подъезда в здание с земельным участком. Возможна аренда помещений: торговый, производственный, услуги. Планировка: офис, торговля, магазин, складские помещения, гаражи, парковка, мастер-классы, 10 кв.м. земельный участок.

Помещение: торговое

Высота потолков 5,5 м.
 Длина здания более 30м, ширина 12,7м.
 Ширина 3м*3м.

Земельный участок по кадастру.
 Подробные условия объекта 450 м² на сайте компании.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazany/kommercheskie_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_500_8_m2_re_52491327

Торговое помещение, 500.8 м²

Рейтинг 27 февраля в 21:08

Продайте недвижимость Быстрее!

- Промышленности
- Склады и складские помещения
- Магазины и торговля
- Производство и услуги

Хотите большего?

- Промышленности

Цена **1 400 000 руб.**

Адрес: ИТЭЗОН

Контакты: Игорь, Владелец
 ☎ 8 902 4022586

Помогите, сделайте предложение, что бы продать это объявление на Avito

Город: Ульяновск

Адрес: Самарская обл.

Продам торговое помещение 500,8 м².
 Торговый бизнес, новое торговое здание площадью 500,8 кв.м. Архитектор – строительство выдержало все. Длина здания составляет 40 кв.м., с расположенной в Рязанской. Страна местной городской улицы – 100 000 рублей "на руки". Коммунальные платежи и содержание помещения арендатор оплачивает сам, дополнительно. Подробные условия объекта 500,8 м² на сайте компании.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazany/kommercheskie_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_500_8_m2_re_52491327

Торговое помещение, 500.8 м²

Рейтинг 27 февраля в 21:08

Сдайте недвижимость Быстрее!

- Промышленности
- Склады и складские помещения
- Магазины и торговля
- Производство и услуги

Хотите большего?

- Промышленности

Цена **1 400 000 руб. в месяц**

Адрес: ИТЭЗОН

Контакты: Игорь, Владелец
 ☎ 8 902 4022586

Помогите, сделайте предложение, что бы продать это объявление на Avito

Город: Ульяновск

Адрес: Самарская обл.

Продам торговое помещение 500,8 м².
 Торговый бизнес, новое торговое здание площадью 500,8 кв.м. Архитектор – строительство выдержало все. Длина здания составляет 40 кв.м., с расположенной в Рязанской. Страна местной городской улицы – 100 000 рублей "на руки". Коммунальные платежи и содержание помещения арендатор оплачивает сам, дополнительно. Подробные условия объекта 500,8 м² на сайте компании.

| ПРОДАЖА | АРЕНДА |
|--|--|
| <p>ПРОДАЖА https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_1000_m_48657142</p> <p>Торговое помещение, 1000 м² Реализовано 3 марта в 10:30. Ж/З Чкаловский, пешеход, торговля общепитом</p>  <p>Продайте недвижимость Быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение расположено в центре Сдается 10-15 объектам Высокая оборачиваемость Постоять объектами в месяц <p>Хотите Большего?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение имеет 2 этажа <p>Цена: 10 000 000 руб.</p> <p>Агентство: М.В. Швабман Контактное лицо: Олег Агапкин ☎ 8 807 208-2021</p> <p>Посмотреть, скачать фотографии, что вы можете увидеть опубликовано на Avito</p> <p>Город: Казань Адрес: Кремлевский, Инженерный, 1021</p> <p>Продажа торгового помещения 1000 м²</p> <p>3-х этажная здание, 1-й этаж магазин и кафе, 2-ой этаж нежилой склад площадью 5000 кв.м. в аренду 1000 кв.м. и соборность. Помещение находится на первом этаже 6-этажного здания</p> | <p>АРЕНДА https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_1000_m_48657142</p> <p>Торговое помещение, 1000 м² Реализовано 3 марта в 10:30. Ж/З Чкаловский, пешеход, торговля общепитом</p>  <p>Продайте недвижимость Быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение расположено в центре Сдается 10-15 объектам Высокая оборачиваемость Постоять объектами в месяц <p>Хотите Большего?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение имеет 2 этажа <p>Цена: 10 000 000 руб.</p> <p>Агентство: М.В. Швабман Контактное лицо: Олег Агапкин ☎ 8 807 208-2021</p> <p>Посмотреть, скачать фотографии, что вы можете увидеть опубликовано на Avito</p> <p>Город: Казань Адрес: Кремлевский, Инженерный, 1021</p> <p>Продажа торгового помещения 1000 м²</p> <p>3-х этажная здание, 1-й этаж магазин и кафе, 2-ой этаж нежилой склад площадью 5000 кв.м. в аренду 1000 кв.м. и соборность. Помещение находится на первом этаже 6-этажного здания</p> |
| <p>ПРОДАЖА https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_1500_m_521816776</p> <p>Помещение свободного назначения, 1500 м² Реализовано 3 марта в 11:00. Ж/З Чкаловский, пешеход, торговля общепитом</p>  <p>Продайте недвижимость Быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение расположено в центре Сдается 10-15 объектам Высокая оборачиваемость Постоять объектами в месяц <p>Хотите Большего?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение имеет 2 этажа <p>Цена: 11 000 000 руб.</p> <p>Агентство: Мари на Avito с 19 февраля 2019 ☎ 8 817 855-17-04</p> <p>Посмотреть, скачать фотографии, что вы можете увидеть опубликовано на Avito</p> <p>Город: Казань Адрес: Инженерный, Инженерный, 1021</p> <p>Продажа помещения (свободного назначения) 1500 м²</p> <p>помещение (свободного назначения) 1500 кв.м.</p> <p>3 этажная здание!</p> <p>С действующим кафе/магазинами/помещениями и др.</p> <p>Помещение в центре</p> <p>Прибыль сейчас в среднем 300 тыс. р. в месяц</p> <p>80% помещений еще не сданы в аренду!</p> <p>Насколько это выгодно?</p> <p>Сколько денег можно заработать?</p> | <p>АРЕНДА https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_1500_m_521816776</p> <p>Помещение свободного назначения, 1500 м² Реализовано 3 марта в 11:00. Ж/З Чкаловский, пешеход, торговля общепитом</p>  <p>Продайте недвижимость Быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение расположено в центре Сдается 10-15 объектам Высокая оборачиваемость Постоять объектами в месяц <p>Хотите Большего?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение имеет 2 этажа <p>Цена: 11 000 000 руб.</p> <p>Агентство: Мари на Avito с 19 февраля 2019 ☎ 8 817 855-17-04</p> <p>Посмотреть, скачать фотографии, что вы можете увидеть опубликовано на Avito</p> <p>Город: Казань Адрес: Инженерный, Инженерный, 1021</p> <p>Продажа помещения (свободного назначения) 1500 м²</p> <p>помещение (свободного назначения) 1500 кв.м.</p> <p>3 этажная здание!</p> <p>С действующим кафе/магазинами/помещениями и др.</p> <p>Помещение в центре</p> <p>Прибыль сейчас в среднем 300 тыс. р. в месяц</p> <p>80% помещений еще не сданы в аренду!</p> <p>Насколько это выгодно?</p> <p>Сколько денег можно заработать?</p> |

| ПРОДАЖА | АРЕНДА |
|--|---|
| <p>Помещение свободного назначения, 54,7 м² <small>Рассмотреть фото в 3D</small> <small>И. И. Карпенко</small> <small>Искать похожие объявления</small></p>  <p>Продать недвижимость быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение для... Средняя ИФ-обязанность Выгодно обслуживать Популярно объявление в регионе <p>Хотите большего?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение под заказ <p>Цена: 1 000 000 руб.</p> <p>Агентство: ТРИПЛЕР</p> <p>Контактное лицо: Андрей Контактный телефон: 8 (800) 333-4484 Помощь в подборе</p> <p>Помощник, не имеет полномочий, что вы видите это объявление на Avito</p> <p>Тип: Бизнес</p> <p>Адрес: Дружбинский район</p> <p>Продажа помещения свободного назначения 54,7 м²</p> <p>Дружбинск, ул.Парковая д.22</p> <p>Предлагаю помещение свободного назначения с отдельным входом. Общая площадь 54,7 кв.м. Высота потолка 3,27 м., 1 этаж. Парковка.</p> <p>Подходит под форму «ИФ», стационарный, газоблок, салон красоты, парикмахерская, детская, игровой центр, офис, банк и другие варианты.</p> <p>Подробности по телефону: Звоните!</p> <p>Рядом расположенные улицы: Мира, Толстого, Петлиха, Солдатская, Железнодорожная, Соборный тракт, Дружбинский переулок, Пролетарский, Восточный районы.</p> | <p>Помещение под магазин, ателье, салон красоты 55 м² <small>Рассмотреть фото в 3D</small> <small>И. И. Карпенко</small> <small>Искать похожие объявления</small></p>  <p>Сдать недвижимость быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение для... Средняя ИФ-обязанность Выгодно обслуживать Популярно объявление в регионе <p>Хотите большего?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение под заказ <p>Аренда от 10 руб.</p> <p>Агентство: ТРИПЛЕР</p> <p>Контактное лицо: Андрей Контактный телефон: 8 (800) 333-4484 Помощь в подборе</p> <p>Помощник, не имеет полномочий, что вы видите это объявление на Avito</p> <p>Тип: Бизнес</p> <p>Адрес: Дружбинский район</p> <p>Сдать помещение свободного назначения 55 м²</p> <p>Парковка 22</p> <p>Сдается помещение свободного назначения с отдельным входом, общей площадью 55 кв.м. Высота потолка 3,27 м., 1 этаж. Парковка.</p> <p>Подходит под форму «ИФ», стационарный, газоблок, салон красоты, парикмахерская, детская, игровой центр, офис, банк и другие варианты.</p> <p>Специальность: 10 000 руб.</p> <p>Подходит для: ИФ-обязанности</p> <p>Рядом расположенные улицы: Мира, Толстого, Петлиха, Солдатская, Железнодорожная, Соборный тракт, Дружбинский переулок, Пролетарский, Восточный районы.</p> |
| <p>Помещение свободного назначения, 500 м² <small>Рассмотреть фото в 3D</small> <small>И. И. Карпенко</small> <small>Искать похожие объявления</small></p>  <p>Продать недвижимость быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение для... Средняя ИФ-обязанность Выгодно обслуживать Популярно объявление в регионе <p>Хотите большего?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение под заказ <p>Цена: 1 000 000 руб.</p> <p>Агентство: ООО "Визитки.Е"</p> <p>Контактное лицо: Сергей Контактный телефон: 8 (800) 360-42-04 Помощь в подборе</p> <p>Помощник, не имеет полномочий, что вы видите это объявление на Avito</p> <p>Тип: Бизнес</p> <p>Адрес: Средняя ИФ-обязанность</p> <p>Продажа помещения свободного назначения 500 м²</p> <p>3-х этажное кирпичное старинное здание (здание под реконструкцию), кирпичная кладка, газоблок, салон красоты и т.д., парковка свободная, все коммуникации, 1/2 собственная, частая парковка, деревянные полы, торг устно.</p> | <p>Помещение свободного назначения, 508 м² <small>Рассмотреть фото в 3D</small> <small>И. И. Карпенко</small> <small>Искать похожие объявления</small></p>  <p>Сдать недвижимость быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение для... Средняя ИФ-обязанность Выгодно обслуживать Популярно объявление в регионе <p>Хотите большего?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение под заказ <p>Аренда от 10 руб. в сутки</p> <p>Агентство: Визитки</p> <p>Контактное лицо: Сергей Контактный телефон: 8 (800) 411-42-11 Помощь в подборе</p> <p>Помощник, не имеет полномочий, что вы видите это объявление на Avito</p> <p>Тип: Бизнес</p> <p>Адрес: Средняя ИФ-обязанность</p> <p>Сдать помещение свободного назначения 508 м²</p> <p>Предлагается в аренду старинное здание в Дружбинском районе города (площадь 508 м²)</p> <ul style="list-style-type: none"> -Площадь 508 кв.м. -2 этаж по 250 кв.м. -1 этаж 2 этажа <p>разработан проект реконструкции, возможность аренды помещений</p> <p>рядом парковка, в пешей доступности торговые центры</p> <p>Подходит для: ИФ-обязанности, все коммуникации</p> |

| ПРОДАЖА | АРЕНДА |
|--|---|
| <p>Помещение свободного назначения, 31.5 м² Рязань 17 февраля 2025. Рязанская область, г.Рязань, Мухоморова</p>  <p>Продать недвижимость быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение в центре Свободное назначение Наличие коммуникаций Парковка для клиентов и такси <p>Хотите больше?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение в центре <p>Цена: 1 500 000 руб.</p> <p>Агентство: Иск на Avito и 20 площадях</p> <p>Контактное лицо: Влад ☎ 8 902 97 06 14</p> <p>Получить, онлайн просмотр, что вы видите это объявление на Avito</p> <p>Город: Казань</p> <p>Адрес: ж. Пискарев, ул. Демоскина 11/1</p> <p>Продаю помещение свободного назначения 31.5 м² Торговая улица с торговлей, поддушевные 100 кв.м. в центре на Волжской улице. Отличное транспортное сообщение. Помещение 31 кв.м. в центре. Имеется зона для обслуживания клиентов.</p> | <p>Помещение свободного назначения, 31.5 м² Рязань 17 февраля 2025. Рязанская область, г.Рязань, Мухоморова</p>  <p>Сдать недвижимость быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение в центре Свободное назначение Наличие коммуникаций Парковка для клиентов и такси <p>Хотите больше?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение в центре <p>Арендная плата: 45 000 руб. в месяц</p> <p>Агентство: Иск на Avito и 20 площадях</p> <p>Контактное лицо: Влад ☎ 8 902 97 06 14</p> <p>Получить, онлайн просмотр, что вы видите это объявление на Avito</p> <p>Город: Казань</p> <p>Адрес: ж. Пискарев, ул. Демоскина 11/1</p> <p>Сдам помещение свободного назначения 31.5 м² Сдам торговую площадь, в торговом ряду трай-аута на Волжской улице, отличная проходимость, 31 кв.м. в центре 400000+ в месяц.</p> |
| <p>Лучшее здание в Юдино 1028 м² для умного инвестора Рязань 17 марта 2025. Рязанская область, г.Рязань, Мухоморова</p>  <p>Продать недвижимость быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение в центре Свободное назначение Наличие коммуникаций Парковка для клиентов и такси <p>Хотите больше?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение в центре <p>Цена: 5 000 000 руб.</p> <p>Агентство: Делера ☎ 8 900 194 49 05</p> <p>Получить, онлайн просмотр, что вы видите это объявление на Avito</p> <p>Город: Казань</p> <p>Адрес: ж. Пискарев, ул. Демоскина 15</p> <p>Продаю помещение свободного назначения 1028 м² Общая площадь – 1028 м² (2 этаж) Есть возможность надстроить еще третий этаж 400м², тогда площадь будет 1728м² Свободная площадь – 2 этаж – 200м² – 600 рублей/м. Арендный этаж: Первый этаж 400м² – Второй, арендный этаж 436 тыс.р. Второй этаж 300м² – Физ. Риск, арендный этаж 330 тыс.р. Третий этаж – 50 тыс.руб.</p> <p>Новый сайт недвижимости Более 3 000 000 объявлений</p> <p>Начать поиск</p> <p>Domofond.ru</p> | <p>Лучшее здание в Юдино 1028 м² для умного инвестора Рязань 17 марта 2025. Рязанская область, г.Рязань, Мухоморова</p>  <p>Продать недвижимость быстрее!</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение в центре Свободное назначение Наличие коммуникаций Парковка для клиентов и такси <p>Хотите больше?</p> <ul style="list-style-type: none"> Помещение в центре <p>Цена: 5 000 000 руб.</p> <p>Агентство: Делера ☎ 8 900 194 49 05</p> <p>Получить, онлайн просмотр, что вы видите это объявление на Avito</p> <p>Город: Казань</p> <p>Адрес: ж. Пискарев, ул. Демоскина 15</p> <p>Продаю помещение свободного назначения 1028 м² Общая площадь – 1028 м² (2 этаж) Есть возможность надстроить еще третий этаж 400м², тогда площадь будет 1728м² Свободная площадь – 2 этаж – 200м² – 600 рублей/м. Арендный этаж: Первый этаж 400м² – Второй, арендный этаж 436 тыс.р. Второй этаж 300м² – Физ. Риск, арендный этаж 330 тыс.р. Третий этаж – 50 тыс.руб.</p> <p>Новый сайт недвижимости Более 3 000 000 объявлений</p> <p>Начать поиск</p> <p>Domofond.ru</p> |



- Предлагаемые ставки аренды также скорректированы на торг: скидка для цены предложения составила 4,7%, как и при применении аналогичной скидки при расчете рекомендуемой ставки аренды для объекта оценки.
- Далее для объектов недвижимости рассчитан годовой ПВД: ставка аренды с учетом торга умножена на 12. Уровень операционных расходов и уровень недозагрузки принят аналогично оцениваемому объекту.

Ставка капитализации для каждого аналога равна отношению ЭВД к цене продажи с учетом торга.

| № | Город (Казань, ул...) | Цена продажи, руб./кв.м | Аренда, руб./кв.м/мес. | Скидка на торг, % (продажа) | Скор-ная цена, руб./кв.м | Скидка на торг, % (аренда) | Недозаг-ка, % | Операц. расходы, % | Скор-ная ставка ар. руб./кв.м |
|----|-------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------|--------------------|-------------------------------|
| 1 | Айдарова, 22 | 47 489 | 550 | -10,2% | 52 333 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 388 |
| 2 | Мало-московская, 20/18 | 30 497 | 367 | -10,2% | 33 607 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 259 |
| 3 | Карла Маркса, 14 | 47 120 | 550 | -10,2% | 51 927 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 388 |
| 4 | Деловая, 13 | 68 522 | 484 | -10,2% | 75 512 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 342 |
| 5 | Агрономическая, 112 | 68 627 | 588 | -10,2% | 75 627 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 415 |
| 6 | Профсоюзный переулок, 3 | 71 066 | 800 | -10,2% | 78 315 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 565 |
| 7 | Гвардейская, 59 | 84 989 | 900 | -10,2% | 93 658 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 635 |
| 8 | Астрономическая, 17 | 111 732 | 800 | -10,2% | 123 128 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 565 |
| 9 | Фатыха Амирхана, 109а | 107 143 | 1 400 | -10,2% | 118 071 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 988 |
| 10 | Островского, 14 | 69 989 | 1 000 | -10,2% | 77 128 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 706 |
| 11 | Айдарова, 22 | 60 000 | 590 | -10,2% | 66 120 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 416 |
| 12 | Аделя Кутуя, 160 | 58 000 | 700 | -10,2% | 63 916 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 494 |
| 13 | Нариманова, 36 | 24 484 | 300 | -10,2% | 26 981 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 212 |
| 14 | К.Маркса | 50 919 | 699 | -10,2% | 56 112 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 493 |
| 15 | Миля, 1/19 | 100 000 | 1 000 | -10,2% | 110 200 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 706 |
| 16 | Петербургская, 86 | 93 770 | 1 000 | -10,2% | 103 334 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 706 |
| 17 | Межлаука, 16/21 | 55 000 | 530 | -10,2% | 60 610 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 374 |
| 18 | Магистральная, 86 | 22 667 | 233 | -10,2% | 24 979 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 164 |
| 19 | Парковая, 22 | 36 563 | 548 | -10,2% | 40 293 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 387 |
| 20 | Агрономическая, 112 | 64 000 | 600 | -10,2% | 70 528 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 423 |
| 21 | Масгута Латыпова, 24 | 53 264 | 500 | -10,2% | 58 697 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 353 |
| 22 | Королева, 26 | 45 294 | 500 | -10,2% | 49 914 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 353 |
| 23 | Октябрьская, 25 | 50 000 | 500 | -10,2% | 55 100 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 353 |
| 24 | Декабристов, 131в | 126 984 | 1 270 | -10,2% | 139 937 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 896 |
| 25 | Бирюзовая, 15 | 77 821 | 771 | -10,2% | 85 759 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 544 |
| 26 | Проспект Победы, 204 | 44 280 | 450 | -10,2% | 48 797 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 318 |
| 27 | Габишева, 39 | 70 000 | 800 | -10,2% | 77 140 | -4,7% | 17,9% | 17,9% | 565 |

Проведем расчет ставки капитализации:

| № | Город (Казань, ул...) | Скор-ная цена, руб./кв.м | Скор-ная ставка ар. руб./кв.м |
|---|------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 1 | Айдарова, 22 | 52 333 | 388 |
| 2 | Мало-московская, 20/18 | 33 607 | 259 |
| 3 | Карла Маркса, 14 | 51 927 | 388 |
| 4 | Деловая, 13 | 75 512 | 342 |
| 5 | Агрономическая, 112 | 75 627 | 415 |



| № | Город (Казань, ул...) | Скор-ная цена, руб./кв.м | Скор-ная ставка ар. руб./кв.м |
|----|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 6 | Профсоюзный переулк, 3 | 78 315 | 565 |
| 7 | Гвардейская, 59 | 93 658 | 635 |
| 8 | Астрономическая, 17 | 123 128 | 565 |
| 9 | Фатыха Амирхана, 109а | 118 071 | 988 |
| 10 | Островского, 14 | 77 128 | 706 |
| 11 | Айдарова, 22 | 66 120 | 416 |
| 12 | Аделя Кутуя, 160 | 63 916 | 494 |
| 13 | Нариманова, 36 | 26 981 | 212 |
| 14 | К.Маркса | 56 112 | 493 |
| 15 | Миля, 1/19 | 110 200 | 706 |
| 16 | Петербургская, 86 | 103 334 | 706 |
| 17 | Межлаука, 16/21 | 60 610 | 374 |
| 18 | Магистральная, 86 | 24 979 | 164 |
| 19 | Парковая, 22 | 40 293 | 387 |
| 20 | Агрономическая, 112 | 70 528 | 423 |
| 21 | Масгута Латыпова, 24 | 58 697 | 353 |
| 22 | Королева, 26 | 49 914 | 353 |
| 23 | Октябрьская, 25 | 55 100 | 353 |
| 24 | Декабристов, 131в | 139 937 | 896 |
| 25 | Бирюзовая, 15 | 85 759 | 544 |
| 26 | Проспект Победы, 204 | 48 797 | 318 |
| 27 | Габишева, 39 | 77 140 | 565 |

Проведем статистический анализ результатов

| Показатель | Все аналоги | Без учета выбросов |
|--|-------------|--------------------|
| Число аналогов | 27 | 17 |
| Коэффициент вариации | 17,4% | 7,3% |
| Асимметрия | 0,45 | 0,86 |
| Экссесс | -0,14 | -1,69 |
| Стандартное отклонение | 1,4% | 0,6% |
| Контроль выбросов: минимально допустимое значение | 6,1% | 7,1% |
| Контроль выбросов: максимально допустимое значение | 10,5% | 8,9% |

Осуществим контроль выбросов – отбросим крайние значения.

| № | Город (Казань, ул...) | Ставка, % | Ставка итоговая |
|----|------------------------|--------------|--------------------|
| 1 | Айдарова, 22 | 8,9% | 8,9% |
| 2 | Мало-московская, 20/18 | 9,2% | выброс |
| 3 | Карла Маркса, 14 | 9,0% | 9,0% |
| 4 | Деловая, 13 | 5,4% | выброс |
| 5 | Агрономическая, 112 | 6,6% | выброс |
| 6 | Профсоюзный переулк, 3 | 8,7% | 8,7% |
| 7 | Гвардейская, 59 | 8,1% | 8,1% |
| 8 | Астрономическая, 17 | 5,5% | выброс |
| 9 | Фатыха Амирхана, 109а | 10,0% | выброс |
| 10 | Островского, 14 | 11,0% | выброс |
| 11 | Айдарова, 22 | 7,5% | 7,5% |
| 12 | Аделя Кутуя, 160 | 9,3% | выброс |



| № | Город (Казань, ул...) | Ставка, % | Ставка итоговая |
|----|-----------------------|--------------|--------------------|
| 13 | Нариманова, 36 | 9,4% | выброс |
| 14 | К.Маркса | 10,5% | выброс |
| 15 | Миля, 1/19 | 7,7% | 7,7% |
| 16 | Петербургская, 86 | 8,2% | 8,2% |
| 17 | Межлаука, 16/21 | 7,4% | 7,4% |
| 18 | Магистральная, 86 | 7,9% | 7,9% |
| 19 | Парковая, 22 | 11,5% | выброс |
| 20 | Агрономическая, 112 | 7,2% | 7,2% |
| 21 | Масгута Латыпова, 24 | 7,2% | 7,2% |
| 22 | Королева, 26 | 8,5% | 8,5% |
| 23 | Октябрьская, 25 | 7,7% | 7,7% |
| 24 | Декабристов, 131в | 7,7% | 7,7% |
| 25 | Бирюзовая, 15 | 7,6% | 7,6% |
| 26 | Проспект Победы, 204 | 7,8% | 7,8% |
| 27 | Габишева, 39 | 8,8% | 8,8% |

В качестве итоговой ставки, принимаем среднее значение полученных результатов после удаления выбросов.

Таким образом, ставка капитализации по методу рыночной экстракции составила 8,0%.

Вывод об итоговой ставке капитализации

Таким образом, среднее значение полученных расчетов ставки капитализации составит:

| | Ставка (пом. 1 и 2 этажей) | Ставка (пом. цок. этажа) | Источник сведений |
|---|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ставка капитализации по методу кумулятивного построения | 8,16% | 7,89% | Кумулятивное построение |
| Ставка капитализации по методу рыночной экстракции | 8,00% | 8,00% | Метод рыночной экстракции |
| Среднее значение ставки капитализации | 8,08% | 7,95% | |



**Расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации.
Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.**

| Наименование | Величина (руб./%) |
|---|-------------------|
| Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. | 459 |
| Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м | 160,2 |
| Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД) | 73 532 |
| ПВД, руб. в год | 882 384 |
| Заполняемость помещений, недополучение платежей, % | 87,7% |
| Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД) | 773 851 |
| Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год | 165 006 |
| Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов) | 608 845 |
| Ставка капитализации (R) | 8,08% |
| Капитализированный чистый операционный доход, руб. | 7 535 210 |
| Рыночная стоимость, руб. | 7 535 210 |
| Рыночная стоимость земельного участка | |
| Рыночная стоимость здания без учета стоимости земли, руб. без НДС | 7 535 210 |
| Рыночная стоимость здания без учета стоимости земли, руб. с учетом НДС | 8 891 548 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб | 8 891 548 |
| ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ | |

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17.

| Наименование | Величина (руб./%) |
|---|-------------------|
| Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. | 394 |
| Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м | 339,1 |
| Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД) | 133 605 |
| ПВД, руб. в год | 1 603 260 |
| Заполняемость помещений, недополучение платежей, % | 87,7% |
| Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД) | 1 406 059 |
| Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год | 299 810 |
| Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов) | 1 106 249 |
| Ставка капитализации (R) | 8,08% |
| Капитализированный чистый операционный доход, руб. | 13 691 200 |
| Рыночная стоимость, руб. | 13 691 200 |
| Рыночная стоимость здания без учета стоимости земли, руб. без НДС | 13 691 200 |
| Рыночная стоимость здания без учета стоимости земли, руб. с учетом НДС | 16 155 616 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб | 16 155 616 |
| ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ | |



Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

| Наименование | Величина (руб./%) |
|---|-------------------|
| Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. | 371 |
| Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м | 39,4 |
| Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД) | 14 617 |
| ПВД, руб. в год | 175 404 |
| Заполняемость помещений, недополучение платежей, % | 93,2% |
| Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД) | 163 477 |
| Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год | 32 801 |
| Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов) | 130 676 |
| Ставка капитализации (R) | 7,95% |
| Капитализированный чистый операционный доход, руб. | 1 643 723 |
| Рыночная стоимость, руб. | 1 643 723 |
| Рыночная стоимость здания без учета стоимости земли, руб. без НДС | 1 643 723 |
| Рыночная стоимость здания без учета стоимости земли, руб. с учетом НДС | 1 939 593 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб | 1 939 593 |
| ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ | |

Вывод о стоимости по доходному подходу

| № п/п | Объект оценки | Площадь, кв.м | Стоимость за 1 кв.м | Стоимость по доходному подходу, руб. |
|-------|---|---------------|---------------------|--------------------------------------|
| 1 | Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17 | 160,2 | 55 503 | 8 891 548 |
| 2 | Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17 | 339,1 | 47 643 | 16 155 616 |
| 3 | Помещения цокольного этажа №№14-20 | 39,4 | 49 228 | 1 939 593 |
| | Итого: | | | 26 986 757 |

Часть 5. Согласование результатов оценки

5.1. Описание процедуры согласования

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В данном случае при согласовании используется взвешивание результатов, как наиболее распространенный и общепринятый способ согласования. В то же время при взвешивании результатов оценки Оценщики применили метод экспертных оценок.

Метод экспертных оценок основан на личных суждениях Оценщиков о весомости того или иного подхода. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на восстановление нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Затратный подход может оказаться точен в случаях, когда физический износ либо другие виды износа объекта оценки невысоки. Иногда, в случае полного отсутствия вторичного рынка и рынка аренды, затратный подход остается единственным подходом, могущим дать ценовой ориентир. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Однако при этом подходе наиболее полно учитывается стоимость прав на земельный участок под зданием. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Подход сравнительного анализа продаж использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Сравнительный подход дает наиболее точные результаты при развитом вторичном рынке аналогичных объектов и наличия достоверной информации о сделках. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Доходный подход довольно точен в случаях, когда удастся верно предсказать доходы, которые будет генерировать в будущем объект оценки, а также оценку рынком потенциала будущих доходов. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

5.2. Обоснование выбора использованных весов.

В данном случае применялись два подхода: сравнительный и доходный.

Подход сравнительного анализа продаж использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Сравнительный подход дает наиболее точные результаты при развитом вторичном рынке аналогичных объектов и наличия достоверной информации о сделках. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Доходный подход довольно точен в случаях, когда удается верно предсказать доходы, которые будет генерировать в будущем объект оценки, а также оценку рынком потенциала будущих доходов. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы на много лет вперед. Отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

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

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости встроенных помещений, по мнению оценщиков, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятого помещения является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости помещений пропорционально их объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения). К тому же стандартно затратный подход основывается на сборниках УПСС, по которым определяется стоимость строительства объекта на определенную дату, после чего данная стоимость переводится на дату оценки с помощью корректирующих коэффициентов, что в свою очередь ставит под сомнение корректность полученного результата.

Кроме того, расчет стоимости с позиций затратного подхода должен включать в себя определение стоимости земельного участка, занятого недвижимостью. В данном случае невозможно определить круг прав собственника помещений на земельный участок занятый зданием, т.е. невозможно определить стоимость земли, в то время как стоимость 1 кв.м здания (особенно в центре города) во многом определяется стоимостью земли, занятой зданием.

Поэтому при расчете рыночной стоимости помещения оценщик решил отказаться от использования затратного подхода.

В открытом доступе имеется информация по ценам предложений аналогичных коммерческих объектов недвижимости. При этом для определения стоимости объекта оценки в рамках

сравнительного подхода были применены корректировки на местоположение, различие в площади, этаж и т.д.

Сравнительному подходу присвоен вес – 70%.

Доходный подход характеризует ценность объекта для потенциального покупателя, исходя из потенциальных будущих доходов. Таким образом, доходный подход ориентирован на будущее, т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д. и учитывает рыночный аспект.

Результаты доходного подхода достаточно показательны для любого объекта коммерческой недвижимости. Данному подходу присвоен вес – 30%.

Итоговая стоимость объектов оценки определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на весовые коэффициенты.

Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.

| Подход | Результат, руб. | Вес | Р*В |
|--------------------|------------------------|------------|------------------|
| Сравнительный | 10 089 716 | 70,00% | 7 062 801 |
| Затратный | Не применялся | | |
| Доходный | 8 891 548 | 30,00% | 2 667 464 |
| Итого: | | | 9 730 265 |
| Округленно: | | | 9 730 000 |

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), после проведения процедуры согласования приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Оценщиком в п. 4.2. настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила в среднем 11,6%. По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляют: от (округленно): 8 605 830 руб. с учетом НДС до (округленно): 10 854 170 руб. с учетом НДС.

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17.

| Подход | Результат, руб. | Вес | Р*В |
|--------------------|------------------------|------------|-------------------|
| Сравнительный | 17 738 999 | 70,00% | 12 417 299 |
| Затратный | Не применялся | | |
| Доходный | 16 155 616 | 30,00% | 4 846 685 |
| Итого: | | | 17 263 984 |
| Округленно: | | | 17 264 000 |

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), после проведения процедуры согласования приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Оценщиком в п. 4.2. настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила в среднем 11,7% . По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки. Возможные границы интервала, в котором может находиться



рыночная стоимость, составляют: от (округленно): 15 237 044 руб. с учетом НДС до (округленно): 19 290 956 руб. с учетом НДС.

Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

| Подход | Результат, руб. | Вес | Р*В |
|--------------------|-----------------|--------|------------------|
| Сравнительный | 2 360 887 | 70,00% | 1 652 621 |
| Затратный | Не применялся | | |
| Доходный | 1 939 593 | 30,00% | 581 878 |
| Итого: | | | 2 234 499 |
| Округленно: | | | 2 234 000 |

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), после проведения процедуры согласования приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Оценщиком в п. 4.2. настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила в среднем 11,6% .

По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляют: от (округленно): 1 975 856 руб. с учетом НДС до (округленно): 2 492 144 руб. с учетом НДС.



Часть 6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов оценки, находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56 по состоянию на дату оценки – 9 ноября 2016года составляет округленно:

29 228 000 руб. с учетом НДС

Сумма прописью: Двадцать девять миллионов двести двадцать восемь тысяч рублей

В том числе по объектам:

| № | Наименование | Общая площадь, кв.м | Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС) | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) |
|---|---|---------------------|---|--|
| 1 | Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17 | 160,2 | 9 730 000 | 8 245 763 |
| 2 | Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17 | 339,1 | 17 264 000 | 14 630 508 |
| 3 | Помещения цокольного этажа №№ 14-20 | 39,4 | 2 234 000 | 1 893 220 |
| | Итого: | | 29 228 000 | 24 769 491 |

Часть 7. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности

7.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы в распоряжении у оценщика

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377662 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377660 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377663 от 25.12.2009 г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения второго этажа №№1-12,12а, 13,13а, 13б, 14,14а, 15, 16,16а, 17 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения цокольного этажа №№14-20 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения первого этажа №№1-7, 13, 13а, 14,15,15а,16,17 по состоянию 12.03.09г.
- Справка о балансовой стоимости исх.№0424/2 от 24.04.2017г.

Достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

Оценщик не в состоянии проверить и подтвердить достоверность сведений в переданных ему документах.

В своих расчетах Оценщик **предполагает**, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны.

Согласно п. 11 стандарта ФСО-3 *«Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе»*. Таким образом, согласно стандарту ФСО-3, копии документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объекта оценки, можно считать достоверными.

При личном осмотре объектов оценки также не выявлено подозрений в достоверности предоставленной документации.

Достаточность документов

Не предоставлены документы, определяющие и подтверждающие права на земельный участок.

Тем не менее, оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов в целом достаточно для проведения работ согласно договору между Исполнителем и Заказчиком.

Переданные документы достаточно полно описывают права на объект оценки и технические характеристики объекта оценки.

Технические характеристики существующих объектов недвижимости перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, не выявлено.

7.2. Прочие материалы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ
- ФСО 1,2,3,7.
- МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011, который практически соответствует требованиям МСО 2013, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013, Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
- Стандарты СРО «РОО».
- Материалы об объектах аналогах, использованных в рамках сравнительного подхода, в сети интернет: объявления о продаже недвижимости на сайте АВИТО (www.avito.ru). Ссылки на конкретные объявления указаны в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.
- Материалы в сети интернет, использованные при анализе рынка объекта оценки: <http://economy.gov.ru/>, <http://invest.rukazan.ru/obzor/>, <http://www.tatre.ru>, <http://cpei.tatarstan.ru/rus/reviews.html>.
- Материалы в сети интернет: справочная информация по объектам недвижимости в режиме online <https://rosreestr.ru>.
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Фотоснимки объектов оценки. Источник: ЗАО «НПК «СЭНК».
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4)

Достоверность использованной информации

Информация о содержании законов, подзаконных актов получена из справочно-правовой системы «Гарант» (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл. №77-2137 от 03.12.1999г., выдано Минпечати РФ).

Информация о содержании стандартов РОО взята с официального сайта СРО «РОО».

Указанные выше источники являются официальными, поэтому информация, полученная от них, на наш взгляд, является достоверной.

Электронные карты 2ГИС, Яндекс, Google, Mapru являются общеизвестными. Их достоверность не подвергается сомнению.



Информация об аналогах, использованная при расчете стоимости объектов оценки, взята из открытых источников, на сайтах и средствах массовой информации, традиционно используемых для купли-продажи недвижимости. Ссылки на источники информации и копии интернет-страниц приведены по тексту отчета.

Таким образом, отсутствуют основания для сомнений в достоверности использованной информации.

Достаточность использованной информации

Использование дополнительной информации, на наш взгляд, не ведет к изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке.

Мы достаточно полно проанализировали рынок объекта оценки, были проанализированы основные интернет-сайты и средства массовой информации, используемые для продажи недвижимости. Поэтому, на наш взгляд, даже в случае использования дополнительной информации о продажах недвижимости, возможно ускользнувшей от нашего внимания, можно утверждать, что стоимость объекта не изменится сколь-нибудь значительным образом.



Сертификат оценки

Мы, нижеподписавшиеся настоящим удостоверяем, что изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности.

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в настоящем отчете, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализами, мнениями и выводами.

У нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта, являющегося предметом данного отчёта, или какой бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон.

Наше вознаграждение ни каким образом не связано с величиной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчёту.

Никто, кроме подписавших настоящий отчет, не участвовал в подготовке отчета и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании.

Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату оценки.

Настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки

Генеральный Директор ЗАО «НKK «СЭНК»
Оценщик





А.В. Миннахметова
Е.О. Ермолаева

М.П.



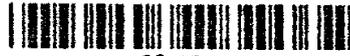




Приложения

Приложение 1. Копии документов, использованных для оценки. Копии документов оценщика и исполнителя оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377662 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377660 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377663 от 25.12.2009 г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения второго этажа №№1-12,12а, 13,13а, 13б, 14,14а, 15, 16,16а, 17 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения цокольного этажа №№14-20 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения первого этажа №№1-7, 13, 13а, 14,15,15а,16,17 по состоянию 12.03.09г.
- Справка о балансовой стоимости исх.№0424/2 от 24.04.2017г.
- Копии документов оценщика и исполнителя оценки.



16-AE



377660



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВЯТАТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "25" декабря 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 03.12.2009 №ТБФ-И-11 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 03.12.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

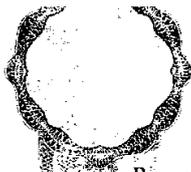
Объект права: Помещения цокольного этажа №14-20, назначение: нежилое, общая площадь 39,40 кв. м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лесно-Булачная, д.56

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/403/2007-155

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/477/2009-158

377660

16-AE



Регистратор

Тагирова С.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Серия 16-AE

377660



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВЯДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"25" декабря 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 03.12.2009 №ТФБ-И-11 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 03.12.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

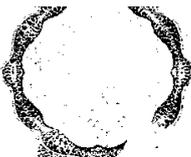
Объект права: Встроенные помещения 1-этажа №№ 1-7, 13, 13А, 14, 15, 15А, 16, 17, назначение: нежилое, общая площадь 160,20 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Лево-Булачная, д. 56

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/062/2007-181

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

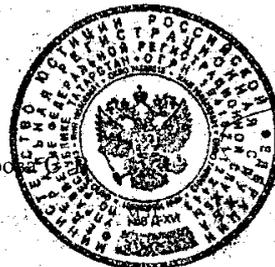
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/477/2009-159

377663
16-AE



Регистратор

Тагирова



[Handwritten signature]
(подпись)



Серия 16-AE

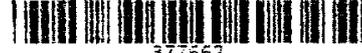
377663

**КОПИЯ
ВЕРНА**

[Handwritten signature]



16-AE



377662



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВЯТАТАТАЛСУВ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"25" декабря 2009 года

Документы-основания: Заявка на приобретение инвестиционных пасов для юридических лиц от 03.12.2009 №ТФБ-И-11 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 03.12.2009 №2

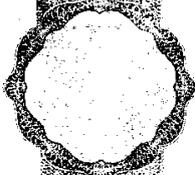
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных пасов
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения №№ 1-12, 12а, 13, 13а, 13б, 14, 14а, 15, 16, 16а, 17, назначение: нежилое, общая площадь 339,10 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Лёво-Булачная, д. 56

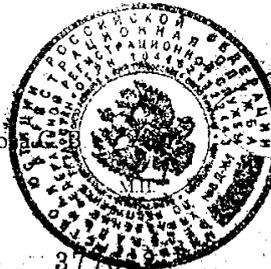
Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/169/2007-055

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/477/2009-160



Регистратор

Такиро



подпись



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Серия 16-AE

377662

[Handwritten signature]



КОИ

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край
Район
Город (др. поселение)
Район города

Татарстан

Казань

Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные нежилые помещения цокольного этажа №№14-20

Район города
Город
Улица (переулок), № дома

Вахитовский

Казань

ул.Левобулачная д.56

| | | | | | | |
|-------------------|------------|---|---|---|---|---|
| Инвентарный номер | 1590-н/п-8 | | | | | |
| Номер в реестре | | | | | | |
| Кадастровый номер | | | | | | |
| | А | Б | В | Г | Д | Е |

Паспорт составлен по состоянию на

12 марта 2009 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)



**КОПИЯ
ВЕРНА**



Экспликация к поэтажному

расположенного в городе (поселке) Казани

По улице (пе

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7-14 | | | | | | | |
|---------------|----------------|----|-----------|---|------|------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| | | | | | | производственные | | складские | | канцелярские | | предприятия общественного питания | |
| | | | | | | основная | вспомогательная (подсобная) | основная | вспомогательная (подсобная) | основная | вспомогательная (подсобная) | основная | вспомогательная |
| 12.03.2009 г. | цокольный этаж | 14 | коридор | | 4,1 | | | | | | 4,1 | | |
| | | 15 | хранилище | | 8,8 | | | | | 8,8 | | | |
| | | 16 | коридор | | 6,4 | | | | | | 6,4 | | |
| | | 17 | лестница | | 7,9 | | | | | | 7,9 | | |
| | | 18 | оружейная | | 2,3 | | | | | 2,3 | | | |
| | | 19 | оружейная | | 3,3 | | | | | 3,3 | | | |
| | | 20 | архив | | 6,6 | | | | | 6,6 | | | |
| | | | Итого : | | 39,4 | | | | | 21,0 | 18,4 | | |

оставил инженер-инвентаризатор:
12 марта 2009 г.

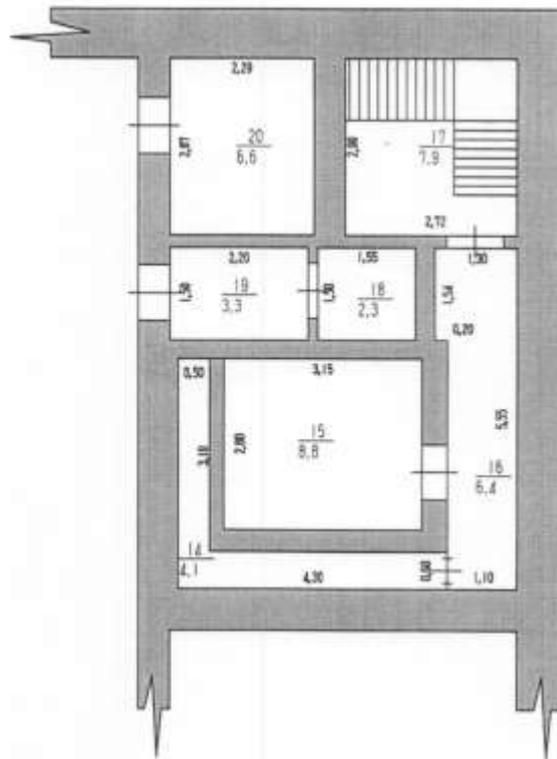
Гумерова Г.Р.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
 гор. Казань в-н Вахитовский
 ул. Лео-Булачная
 дом N. 56 литера А1...

КОПИЯ

План цокольного этажа.



| РГМП БТИ Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Отдел технической инвентаризации | | | |
|--|------------------|--------------------|-------------|
| | Ф.И.О. | Подпись | Дата |
| Составил | Гумерова Г.Р. | <i>[Signature]</i> | 12.03.09 г. |
| Проверил | Хавибуллина Г.Р. | <i>[Signature]</i> | 12.03.09 г. |
| Копировал | Гумерова Г.Р. | <i>[Signature]</i> | 12.03.09 г. |

масштаб 1:100



КОПИЯ

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край Татарстан
 Район _____
 Город (др. поселение) Казань
 Район города _____

Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные нежилые помещения первого этажа №№1-7,13,13а,14,15,15а,16,17

Район города Вахитовский
 Город Казань
 Улица (переулок), № дома ул. Лето-Булачная, д. 56

| | | | | | | |
|-------------------|-------------|---|---|---|---|---|
| Инвентарный номер | 1590-н/п-13 | | | | | |
| Номер в реестре | | | | | | |
| Кадастровый номер | А | Б | В | Г | Д | Е |

Паспорт составлен по состоянию на

12 марта 2009 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Handwritten signature



VI. Общая стоимость (в руб.)

Остаточная балансовая стоимость в ценах 200__ г. _____ руб.
(встроенного помещения)

Особые отметки:

на запрещения на 01.01.2000 г. : не зарегистрированы.

на землеотводных документов:

на разрешения на строительство :

на проектно-сметной документации:

на в эксплуатацию :

Остаточная балансовая стоимость, согласно справке заказчика, по состоянию на "01" января 2009 г. составляет 3 258 391,36 руб.

Паспорт выдан: № 03 _____ 200__ г.

руководителя отдела кадастровой деятельности _____ Уланова Г.Н.
подпись _____ фамилия

проверил: _____ Хабибуллина Г.Р. _____ 12.03 2009 г.
подпись _____ ф.и.о. _____ дата

выполнил: _____ Гуменова Г.Р. _____ 12.03 2009 г.
подпись _____ ф.и.о. _____ дата

скопировал: _____ Гуменова Г.Р. _____ 12.03 2009 г.
подпись _____ ф.и.о. _____ дата



Экспликация к поэтажн

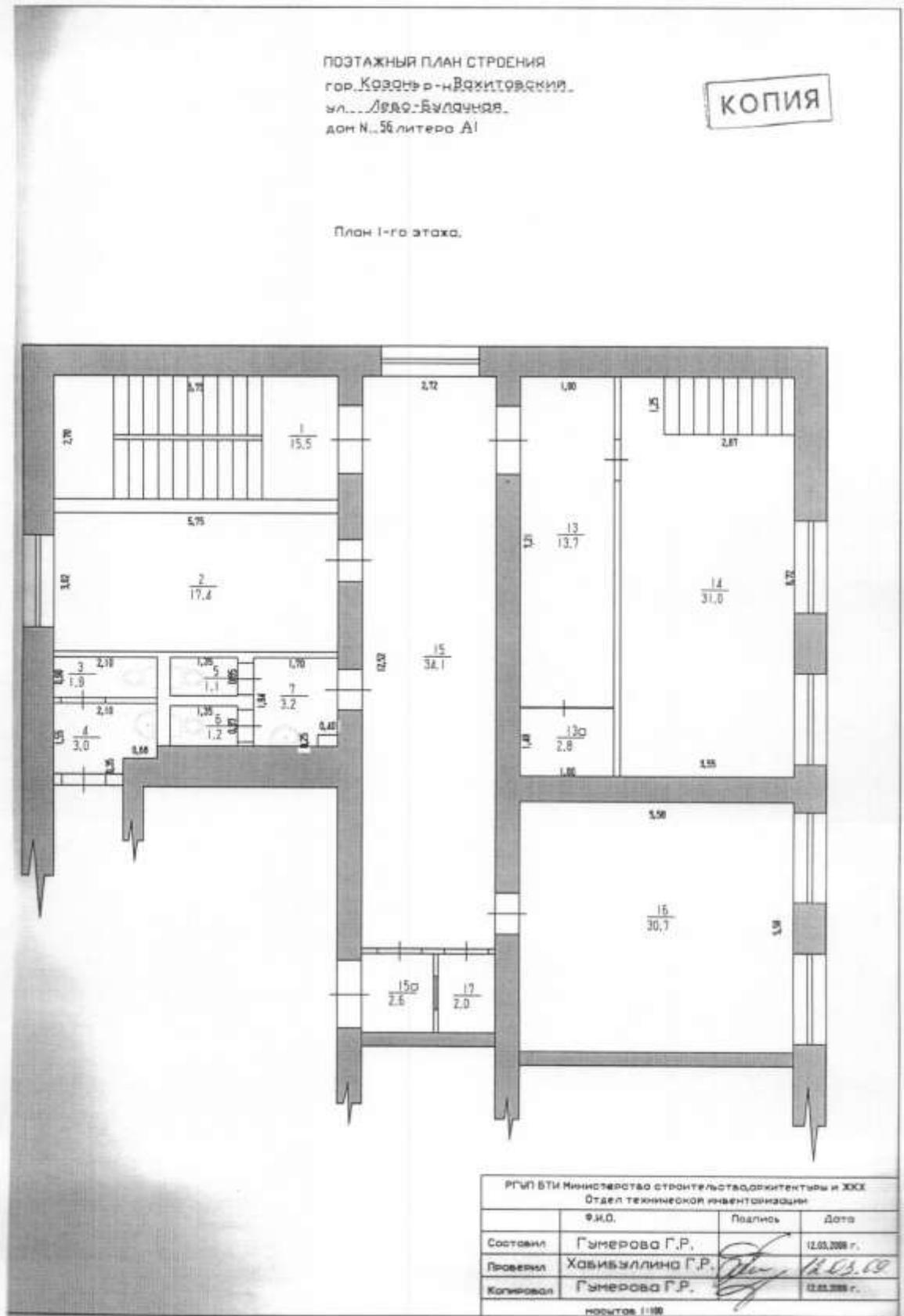
расположенного в городе (поселке) Казани

По ул

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Производственные / складские / канцелярские | | | | | |
|---------------|-----|------------------|-------------------|------|-------|---|---|-----------|----|--------------|------|
| | | | | | | производственные | | складские | | канцелярские | |
| | | | | | | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| | A1 | 1 | лестничная клетка | | 15,5 | | | | | | 15,5 |
| | | 2 | кабинет | | 17,4 | | | | | 17,4 | |
| 12.03.2008 г. | | 3 | сан.узел | | 1,9 | | | | | | 1,9 |
| | | 4 | сан.узел | | 3,0 | | | | | | 3,0 |
| | | 5 | сан.узел | | 1,1 | | | | | | 1,1 |
| | | 6 | сан.узел | | 1,2 | | | | | | 1,2 |
| | | 7 | сан.узел | | 3,2 | | | | | | 3,2 |
| | | 13 | коридор | | 13,7 | | | | | | 13,7 |
| | 13а | коридор | | 2,8 | | | | | | 2,8 | |
| | 14 | касса | | 31,0 | | | | | | 31,0 | |
| | 15 | коридор | | 34,1 | | | | | | 34,1 | |
| | 15а | коридор | | 2,6 | | | | | | 2,6 | |
| | 16 | операционный зал | | 30,7 | | | | | | 30,7 | |
| | 17 | комната охраны | | 2,0 | | | | | | 2,0 | |
| | | | Итого: | | 160,2 | | | | | 81,1 | 79,1 |

Составил инженер-инвентаризатор:

Гумерова Г.Р.





КОПИЯ

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край Татарстан
Район _____
Город (др. поселение) Казань
Район города _____

Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные
нежилые помещения второго этажа
№№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17

Район города Вахитовский
Город Казань
Улица (переулок), № дома ул.Левобулачная, д.56

| | | | | | | |
|-------------------|-------------|---|---|---|---|---|
| Инвентарный номер | 1590-н/п-10 | | | | | |
| Номер в реестре | | | | | | |
| Кадастровый номер | | | | | | |
| | А | Б | В | Г | Д | Е |

Паспорт составлен по состоянию на

12 марта 2009 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)



КОПИЯ
ВЕРНА



VI. Общая стоимость (в руб.)

Истинная стоимость в ценах 200__ г. _____ руб.
(встроенного помещения)

Особые отметки:

Права и запрещения на 01.01.2000 г. : не зарегистрированы.

Наличие землеотводных документов:

Наличие разрешения на строительство :

Наличие проектно-сметной документации:

Ст-во введена в эксплуатацию :

Остаточная балансовая стоимость, согласно справке заказчика, по состоянию на "01" января 2009 г. составляет 7 272 559,47 руб.

Паспорт выдан:

12.03 2009 г.

И.П. зам. начальника отдела кадастровой деятельности

Уланова Г.Н.
подпись фамилия

Работу проверил:

подпись

Хабибуллина Г.Р. 16.03 2009 г.
ф.и.о. дата

Работу выполнил:

подпись

Гумерова Г.Р. 12.03 2009 г.
ф.и.о. дата

Работу копировал:

подпись

Гумерова Г.Р. 12.03 2009 г.
ф.и.о. дата



Экспликация к поэтажн

расположенного в городе (поселке) Казани

По ул

| Дата записи и литера по плану | Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином) | Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д. | Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д. | формула подсчета частей помещения | Общая площадь здания | от | | | | | | |
|-------------------------------|---|--|--|-----------------------------------|----------------------|------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|-------|
| | | | | | | производственные | | складские | | канцелярские | | |
| | | | | | | основная | вспомогательная (подсобная) | основная | вспомогательная (подсобная) | основная | вспомогательная (подсобная) | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| A1 | II | 1 | лестничная клетка | | 15,4 | | | | | | | 15,4 |
| | | 2 | кабинет | | 17,1 | | | | | | 17,1 | |
| 12.03.2009 г. | | 3 | сан.узел | | 1,1 | | | | | | | 1,1 |
| | | 4 | сан.узел | | 1,2 | | | | | | | 1,2 |
| | | 5 | сан.узел | | 3,2 | | | | | | | 3,2 |
| | | 6 | сан.узел | | 1,1 | | | | | | | 1,1 |
| | | 7 | сан.узел | | 1,1 | | | | | | | 1,1 |
| | | 8 | сан.узел | | 2,1 | | | | | | | 2,1 |
| | | 9 | сан.узел | | 3,3 | | | | | | | 3,3 |
| | | 10 | коридор | | 16,0 | | | | | | | 16,0 |
| | | 11 | кабинет | | 30,0 | | | | | | 30,0 | |
| | | 12 | кабинет | | 25,3 | | | | | | 25,3 | |
| | | 12a | коридор | | 3,1 | | | | | | | 3,1 |
| | | 13 | коридор | | 45,8 | | | | | | | 45,8 |
| | | 13a | лестничная клетка | | 18,4 | | | | | | | 18,4 |
| | | 13b | кабинет | | 9,6 | | | | | | 9,6 | |
| | | 14 | кабинет | | 19,4 | | | | | | 19,4 | |
| | | 14a | кабинет | | 12,4 | | | | | | 12,4 | |
| | | 15 | кабинет | | 14,6 | | | | | | 14,6 | |
| | | 16 | кабинет | | 16,1 | | | | | | 16,1 | |
| | | 16a | кабинет | | 14,3 | | | | | | 14,3 | |
| | | 17 | кабинет | | 63,6 | | | | | | 63,6 | |
| | | | Итого: | | 339,1 | | | | | | 227,3 | 111,8 |

Составил инженер-инвентаризатор:

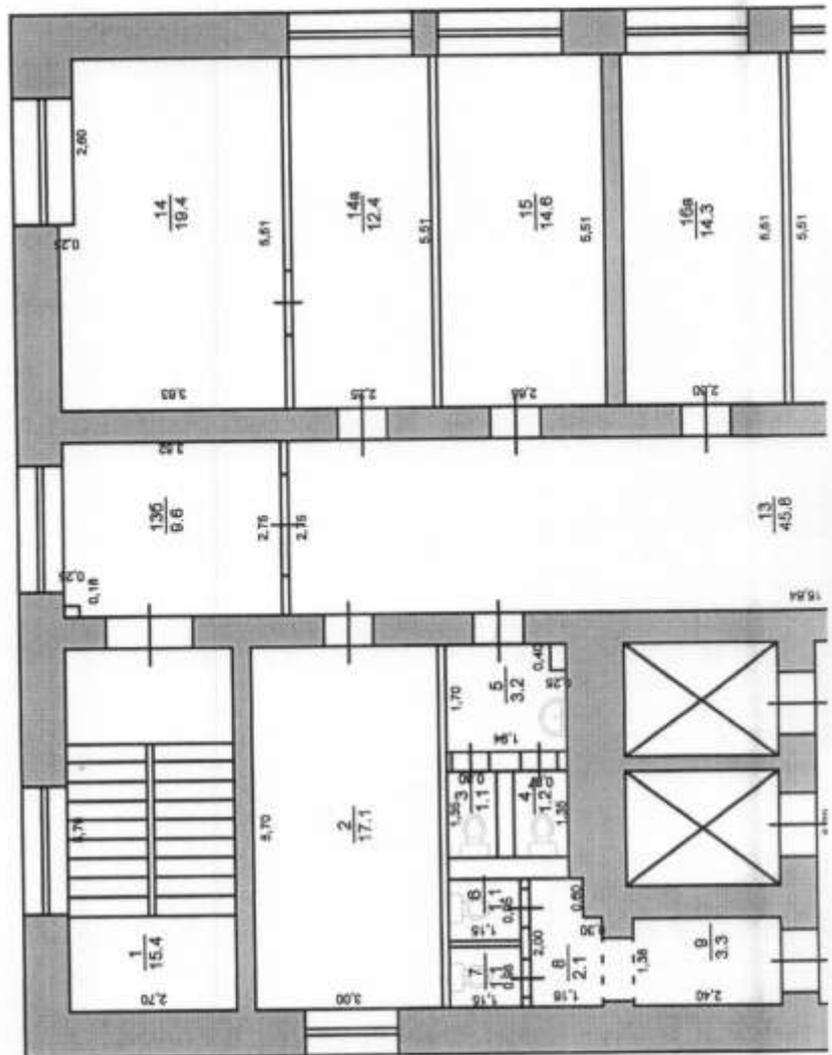
Гумерова Г.Р.

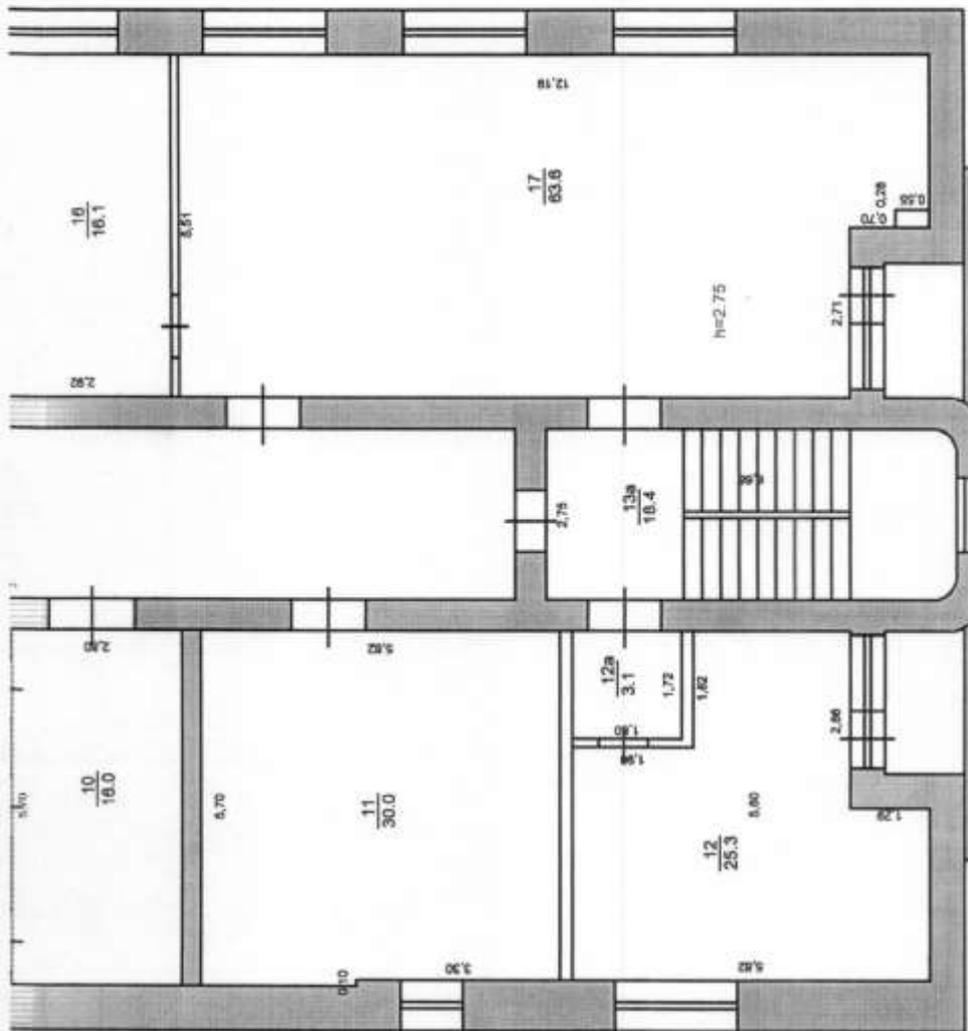
12 марта 2009 г.

КОПИЯ

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
гор. Казань, р-н Вахитовский
ул. Лаво-Булачная
дом № 56, литера А1

План 2-го этажа.





| | | | |
|---|-----------------|---------------|--|
| ФГУП ВТИ Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Отдел плановой инвентаризации | | | |
| Ф.И.О. | Подпись | Дата | |
| Составил | Гумерова Г.Р. | 12.02.2008 г. | |
| Проверил | Хабилулина Г.Р. | 12.02.08 | |



ЗАО -УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ «ТФБ КАПИТАЛ»

ТФБКАПИТАЛ

ASSET MANAGEMENT

420111, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2 43/2, Chernyshevsky St., 420111, Kazan, Republic of Tatarstan, Russian Federation
Тел.: (843) 291-17-92, 291-17-82, Тел./факс: (843) 567-41-98 E-mail: tfbcapital@tfb.ru Tel.: 7 (843) 291-17-92, 291-17-82, Tel./fax: 7 (843) 567-41-98

Исх. № 0424/2
от 24.04.2017

Генеральному директору
ЗАО «НKK «СЭНК»
Миннахметовой А.В.

В соответствии с Заданием на оценку № 8379/5-17 от 13 апреля 2017 г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов
на 9 мая 2017 года

*Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал"*

| | | |
|---|---|-------------------|
| 1 | 16-16-01/062/2007-181 Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7,13,13А,14,15,15А,16,17, назначение: нежилое, общ.площадь 160,20 кв.м.; Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная, д.56 | 8 131 356 |
| 2 | 16-16-01/169/2007-055 Помещения №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое,общ.площадь 339,10 кв.м,этаж 2; Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная, д.56 | 14 254 237 |
| 3 | 16-16-01/403/2007-155 Помещения цокольного этажа №14-20, назначение:нежилое, общ.площадь 39,40 кв.м.; Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная, д.56 | 1 916 102 |
| | Итого | 24 301 695 |

2. Обременения и ограничения прав - помещения частично переданы в аренду.

Генеральный директор



Яруллина А.Ф.

Исполнитель
Вед. специалист
Кутелова С.А., тел. 2911782



Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-548-080291/16

«15» декабря 2016 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК»**
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Лавобудная, 24/1
ИНН: 1655040831
Телефон: (843) 526-00-00, факс: (843) 526-03-70
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим 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;
4.2. 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.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. 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.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. 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.
5.5. 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.

Страхователь

1

Страховщик

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

- 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
- 7.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
- 7.2. 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. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.
- 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
- 8.1. 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 «08» июня 2004 года.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:
- 9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
- 9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
- 9.1.4. Расходы на защиту Страхователя 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. Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 10.2. 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.
- 11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):**
- 11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей.**
- 11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) рублей.**
- 11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 12. ФРАНШИЗА:**
- 12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
- 13.1. Страховая премия устанавливается в размере **570 000,00 (Пятьсот семьдесят тысяч) рублей** за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику:
- 1. За период с «01» января 2017г. по «31» марта 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «20» января 2017 года;**

Страхователь

2

Страховщик

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

2. За период с «01» апреля 2017г. по «30» июня 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2017 года;
3. За период с «01» июля 2017г. по «30» сентября 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2017 года;
4. За период с «01» октября 2017г. по «31» декабря 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2017 года;
5. За период с «01» января 2018г. по «31» марта 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2017 года;
6. За период с «01» апреля 2018г. по «30» июня 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2018 года;
7. За период с «01» июля 2018г. по «30» сентября 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2018 года;
8. За период с «01» октября 2018г. по «31» декабря 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2018 года;
9. За период с «01» января 2019г. по «31» марта 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2018 года;
10. За период с «01» апреля 2019г. по «30» июня 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2019 года;
11. За период с «01» июля 2019г. по «30» сентября 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2019 года;
12. За период с «01» октября 2019г. по «31» декабря 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2019 года.

13.2. 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 осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанным моментом прекращения договора страхования.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. 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.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты

Страхователь

3

Страховщик



Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

дополнительной страховой премии. Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя:

Мишнаметова А. В.

Генеральный директор



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Титова Е.В.

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
в республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.



Страхователь

Страховщик

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
*Ingosstrakh***ДОГОВОР (ПОЛИС)**
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-078963/16

«08» декабря 2016 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Ермолаева Елена Олеговна
Паспортные данные: серия 9405, номер 677137, выдан ОВД Первомайского района г. Ижевска от 20.03.2006 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Патницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. 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.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору 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 является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. 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.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. 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 ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 10 710 (Десять тысяч семьсот десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 14.01.2017г.
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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ермолаева Елена Олеговна

От Страхователя: Е. О. Ермолаева

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»От Страховщика:
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11от 14.11.2016г.



Страховое публичное акционерное общество



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-078963/16 ОТ «08» ДЕКАБРЯ 2016 Г.

«08» декабря 2016 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-548-078963/16 от «08» декабря 2016 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Ермолаева Елена Олеговна Паспортные данные: серия 9405, номер 677137, выдан ОВД Первомайского района г. Ижевска от 20.03.2006 г. |
| СТРАХОВЩИК: | Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования по Договору страхования 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. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных 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. |
| ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | С «01» декабря 2017 года по «31» декабря 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования. Договор страхования покрывает исключительно: - требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации; - действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования. |
| ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 30 000 000 (Тридцать миллионов) . |
| ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: | В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-078963/16 от «08» декабря 2016 г. |

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 14.11.2016 г.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFARCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGAVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Ермолаевой Елены Олеговны

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

о том, что Ермолаева Елена Олеговна является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 002076

« 21 » декабря 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

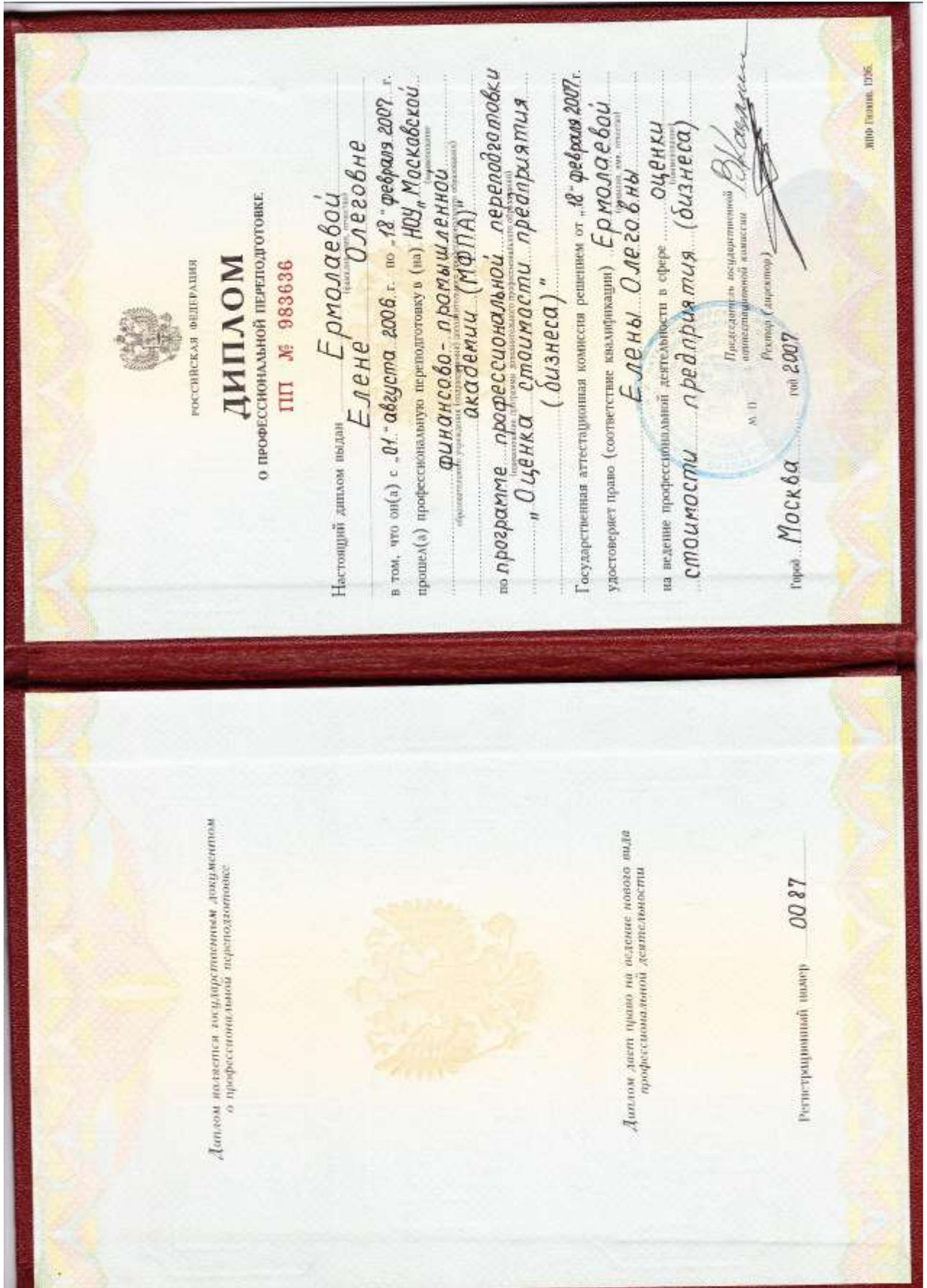
Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 февраля 2017 г.

Дата составления выписки « 14 » февраля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова





Проставлено, пронумеровано и
скреплено печатью 159
А.В. Миндаскуев) лист 1
Генеральный директор ЗАО «СЭНК»
А.В. Миндаскуев

