ОТЧЁТ №10052

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости,

находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2
по состоянию на 9 мая 2017 года

Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК»

Заказчик:	**ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"**
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**
Дата составления отчета:	**10 мая 2017 года**

Казань – 2017

В соответствии с заданием на оценку №8379/6-17 от 13.04.2017г. к договору №8379 от 26.02.2016г. специалистами ЗАО «НКК «СЭНК» произведена оценка объектов недвижимости, находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2, для целей принятия управленческих решений. Оценка проведена по состоянию на 9 мая 2017 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, 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 недвижимости находящегося по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2, по состоянию на дату оценки составляет:

116 116 000 руб. с учетом НДС

Сумма прописью: Сто шестнадцать миллионов сто шестнадцать тысяч рублей

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Доля в праве	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А	1 229,8	1	54 472 000	46 162 712
2	Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13	357,6	1	13 440 000	11 389 831
3	Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52	969,5	1	43 401 000	36 780 508
4	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 477/10000	1 603,0	477/10000	666 000	666 000
5	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1318/10000	1 603,0	1318/1000	1 841 000	1 841 000
6	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1644/10000	1 603,0	1644/1000	2 296 000	2 296 000
	Итого:			**116 116 000**	**99 136 051**

**-согласно ст.146 НК РФ земельные участки (доли в них) не являются объектом налогообложения НДС.*

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 «НКК «СЭНК» _____ А.В. Миннахметова

М.П.

Оглавление

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 9
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 12
1.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения 13
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения. 14
1.8. Определение вида оцениваемой стоимости. 15
1.9. Основные термины и определения, используемые в оценочной деятельности. 16
1.10. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки 19
1.11. Основные этапы процесса оценки 19
Часть 2. Описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки 21
2.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки 21
2.2. Расположение объекта оценки на карте 26
2.3. Фотографии объекта оценки 27
Часть 3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов 34
3.1 Этапы анализа рынка 34
3.2 Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика) 35
3.3 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов) 36
3.4 Тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2016 году 38
3.5 Анализ рынка недвижимости в г. Казани 43
3.6 Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой 45
3.7 Основные выводы из анализа рынка 46
Часть 4. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки 47
4.1. Теоретическая часть 47
4.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом 51
4.3. Расчет рыночной стоимости доли в праве на участок 61
4.4. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом. 62
4.5. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом (отказ от использования затратного подхода) 78
4.6. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом 79
Часть 5. Согласование результатов оценки 114

5.1.Описание процедуры согласования 114
5.2. Обоснование выбора использованных весов. 115
5.3.Разбивка стоимости по объектам 117
Часть 6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объектов оценки 118
Часть 7. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности 119
7.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 119
7.2. Прочие материалы 120
Сертификат оценки 122
Приложения 123
Приложение 1. Копии документов, использованных для оценки. Копии документов оценщика и исполнителя оценки 123

Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	10052
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №8379/6-17 от 13.04.2017г. к договору №8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки. Заказчик оценки: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный". Исполнитель оценки: ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».
Краткое описание Объектов оценки	Объекты оценки: – Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А, назначение: нежилое, общей площадью 1229,8 кв.м., кад.№ 16:50:011820:20, усл.№ 16:50:02:00787:001:0007. – Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13, назначение: нежилое, общей площадью 357,6 кв.м., кад.№ 16:50:011820:24, усл.№ 16-16-01/126/2006-948. – Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52, назначение: нежилое, общей площадью 969,5 кв.м., кад.№ 16:50:011820:19, усл.№ 16:50:02:00787:001:0004. – Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603кв.м, доля в праве 477/10000. – Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603кв.м, доля в праве 1318/10000. – Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603кв.м, доля в праве 1644/10000. Адрес объектов оценки: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2.
Краткое описание имущественных прав	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.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Не используются
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (спрпведливой) стоимости Объектов 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
Дата осмотра Объектов оценки	9 мая 2017 года
Результаты оценки рыночной стоимости	
Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А	
– **Затратный подход**	Не применялся
– **Сравнительный подход**	56 522 838 руб., с учетом стоимости земельного участка
– **Доходный подход**	57 013 905 руб., с учетом стоимости земельного участка
Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13	
– **Затратный подход**	Не применялся
– **Сравнительный подход**	15 469 776 руб. с НДС, с учетом стоимости земельного участка
– **Доходный подход**	12 741 386 руб. с НДС, с учетом стоимости земельного участка
Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52	
– **Затратный подход**	Не применялся
– **Сравнительный подход**	45 538 385 руб. с НДС, с учетом стоимости земельного участка
– **Доходный подход**	44 946 404 руб. с НДС, с учетом стоимости земельного участка
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов	116 116 000 руб. с НДС Сто шестнадцать миллионов сто шестнадцать тысяч рублей

Разбивка по каждому объекту оценки:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Доля в праве	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А	1 229,8	1	54 472 000	46 162 712
2	Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13	357,6	1	13 440 000	11 389 831
3	Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52	969,5	1	43 401 000	36 780 508
4	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 477/10000	1 603,0	477/10000	666 000	666 000
5	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1318/10000	1 603,0	1318/1000	1 841 000	1 841 000
6	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1644/10000	1 603,0	1644/1000	2 296 000	2 296 000
	Итого:			**116 116 000**	**99 136 051**

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки. **Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии).** **Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей**	Объекты оценки: – Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А, назначение: нежилое, общей площадью 1229,8 кв.м., кад.№ 16:50:011820:20, усл.№ 16:50:02:00787:001:0007. – Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13, назначение: нежилое, общей площадью 357,6 кв.м., кад.№ 16:50:011820:24, усл.№ 16-16-01/126/2006-948. – Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52, назначение: нежилое, общей площадью 969,5 кв.м., кад.№ 16:50:011820:19, усл.№ 16:50:02:00787:001:0004. – Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603кв.м, доля в праве 477/10000. – Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603кв.м, доля в праве 1318/10000. – Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603кв.м, доля в праве 1644/10000. Адрес объектов оценки: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2. Характеристики объектов оценки подробнее указаны в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах, а также в документах, содержащих описание количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов (копии всех документов представлены в Приложении к отчету).
Имущественные права на объекты оценки. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта 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.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки для целей принятия управленческих решений.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется для целей принятия управленческих решений. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. 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).
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	Без проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правого положения оцениваемых объектов, строительно-технической и технологической экспертизы объектов оценки. В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правопритязаний.
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 «НКК «СЭНК»). Задание на оценку №8379/6-17 от 13.04.2017г. к договору №8379 от 26.02.2016г. 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: eermolaeva@senk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество

организации оценщиков	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://sroroo.ru). Выписка, представленная общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Ермолаеву Е.О. представлена в Приложении настоящего отчета.
Сведения о независимости оценщика	Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». 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. В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в

	деятельность оценщика НЕ производилось. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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	Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось. Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта 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 неправомочных 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 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 *р*амках сравнительного подхода, в сети интернет: объявления о продаже недвижимости на сайте AVITO (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)

1.7. 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».

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы (п.16 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»):

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

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

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.)	
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 обременений 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 сервитутом, 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 объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Объекты оценки	Объекты оценки: – Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А, назначение: нежилое, общей площадью 1229,8 кв.м., кад.№ 16:50:011820:20, усл.№ 16:50:02:00787:001:0007. – Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13, назначение: нежилое, общей площадью 357,6 кв.м., кад.№ 16:50:011820:24, усл.№ 16-16-01/126/2006-948. – Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52, назначение: нежилое, общей площадью 969,5 кв.м., кад.№ 16:50:011820:19, усл.№ 16:50:02:00787:001:0004. – Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603 кв.м, доля в праве 477/10000. – Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603 кв.м, доля в праве 1318/10000. – Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603 кв.м, доля в праве 1644/10000.
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2.
Вид права	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.
Сведения о балансовой стоимости имущества	Данные предоставлены Заказчиком (справка исх.№0424/3 от 24.04.2017г.)

№ п/п	Объект оценки	Балансовая стоимость, по состоянию на 9.05.2017г., руб.
1	Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А, назначение: нежилое, общей площадью 1229,8 кв.м., кад.№ 16:50:011820:20, усл.№ 16:50:02:00787:001:0007	48 311 864
2	Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13, назначение: нежилое, общей площадью 357,6 кв.м., кад.№ 16:50:011820:24, усл.№ 16-16-01/126/2006-948	11 787 288
3	Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52, назначение: нежилое, общей площадью 969,5 кв.м., кад.№ 16:50:011820:19, усл.№ 16:50:02:00787:001:0004.	38 517 797
4	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603 кв.м, доля в праве 477/10000	963 293
5	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603 кв.м, доля в праве 1318/10000	2 661 678

6	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8 площадью 1 603 кв.м, доля в праве 1644/10000.	3 320 029

Сведения об обременениях (ограничениях), связанных с объектами оценки	Согласно данным справочной информации по объектам недвижимости в режиме online сайта Росреестра РФ на оцениваемые объекты имеются следующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда. В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правопритязаний.
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 Объектов оценки. **Техническое состояние.**	В настоящее время помещения 4-го и 5-го этажей эксплуатируются в качестве офисных помещений. Техническое состояние помещений 4-го и 5-го этажей - хорошее. Помещения 6-го этажа в настоящее время не эксплуатируются, требуется проведение ремонта.
Состояние отделки	4,5 этажи: современный ремонт: гипсокартон, окраска, подвесной потолок «Армстронг». 6 этаж: частично - побелка, окраска, штукатурка стен, требуется проведение ремонта.
Отдельный вход	Есть.
Коммуникации	Все необходимые коммуникации.
План/экспликация	Представлен.
Соответствие планировки поэтажному плану	Планировка оцениваемых помещений соответствует поэтажному плану БТИ.
Отдельный вход	Есть

Коммуникации	Все необходимые коммуникации
План/экспликация	Представлен.
Соответствие планировки поэтажному плану	Планировка оцениваемых помещений соответствует поэтажному плану БТИ.
Правоустанавливающие и технические документы	Оценщику были предоставлены следующие документы: – Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377566 от 24.12.2009 г. – Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377882 от 28.12.2009 г. – Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №379138 от 29.12.2009 г. – Выписка из технического паспорта административно-бытового здания на встроенные помещения 4-го этажа №1, 5-го этажа №1, 6-го этажа №№1-13 по состоянию 12.03.09г. – Выписка из технического паспорта административно-бытового здания на встроенные помещения 4-го этажа №№2-6 ,8-19,21,25-40,58-73,73а по состоянию 12.03.09г. – Выписка из технического паспорта административно-бытового здания на встроенные помещения 4-го этажа №№24,24а, 5-го этажа №№2-24, 24а,25-52 по состоянию 12.03.09г. – Выписка из ЕГРП на земельный участок. – Справка о балансовой стоимости имущества.
Замечания к документам	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	Нет.

Количественные характеристики оцениваемых помещений

Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д.72/10	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д.72/10	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д.72/10
Кадастровый №	16:50:011820:20	16:50:011820:24	16:50:011820:19
Литера по плану	А1	А1	А1
Наименование	Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А	Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13	Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Год постройки	н.д.	н.д.	н.д.
Этажность здания	Административное здание 4-6 этажей	Административное здание 4-6 этажей	Административное здание 4-6 этажей
Этаж расположения помещений	4	4,5,6	4,5
Общая площадь объекта оценки, кв.м	1 229,8	357,6	969,5
Полезная площадь объекта оценки, кв.м	1 229,8	357,6	969,5

Качественные характеристики оцениваемых помещений

Наименование	**Характеристика**	**Признаки физического износа / техническое состояние**
Фундаменты	Железобетонный	Хорошее
Стены	Ж/б панели	Хорошее
Перекрытия/Покрытие	Ж/б плиты	Хорошее
Крыша/Кровля	Мягкая	Хорошее
Полы	4-5 этажи: плитка, керамогранит линолеум,6 этаж- цементные	4-5 этажи -хорошее, 6-этаж- удовл.
Проемы	Металлические, филенчатые, ПВХ	Хорошее
Отделочные работы	Гипсокартон, окраска, плитка, подвесной потолок "Армстронг", штукатурка, побелка	4-5 этажи -хорошее, 6-этаж- требуется проведение ремонта.
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация, кондиционирование, пожарная сигнализация, система видеонаблюдения	Хорошее

Характеристика местоположения Объектов оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность

Объект оценки расположен в центре города Казани, в Вахитовском районе, на пересечении улиц Чернышевского и Бурхана Шахиди – 1 линия.

Транспортная доступность объекта оценки – хорошая.

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)

Ближайшие улицы: Бурхана Шахиди, Габуллы Тукая, Г.Исхаки, Нариманова, Саид - Галеева, Тази Гиззата, Московская.

Ближайшие заметные объекты – «Казань-1» ж/д вокзал.

Деловую активность района можно охарактеризовать как высокую.

Типичное использование окружающей недвижимости – офисные и административные и торговые здания.

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.

Социальная инфраструктура: развита (центр города).

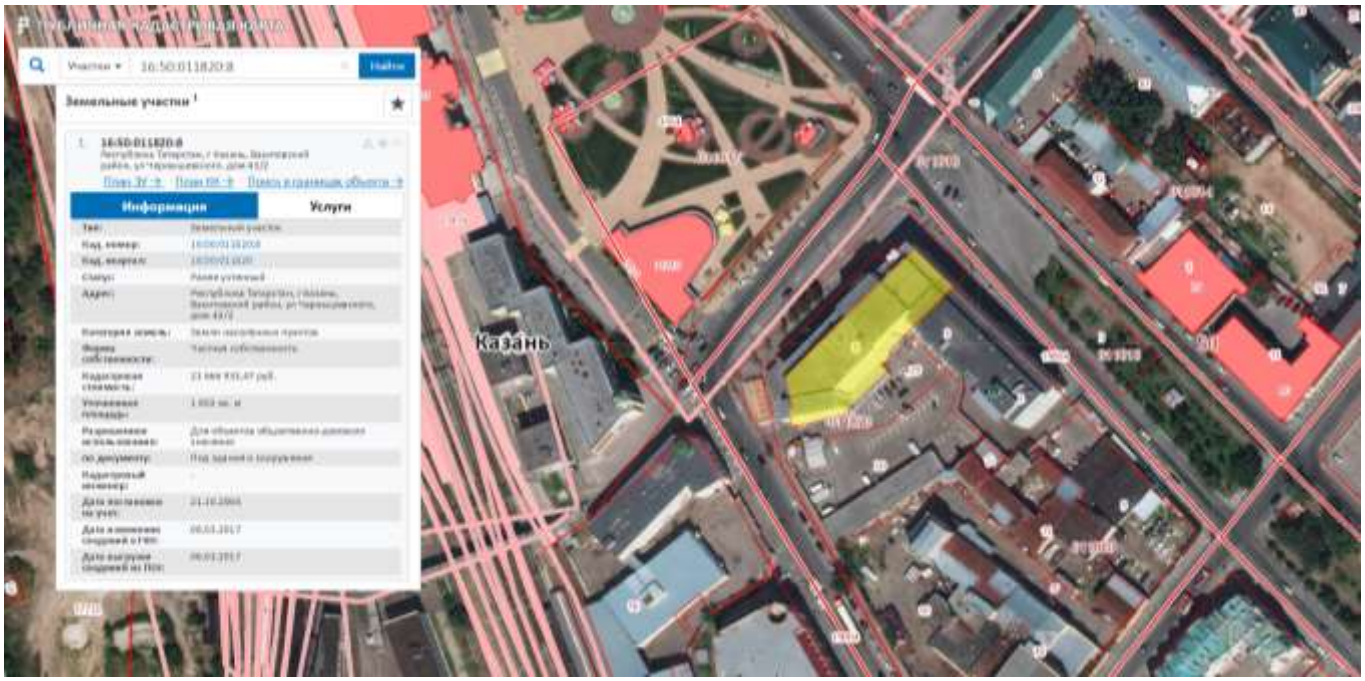
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом

Нет

Описание земельного участка

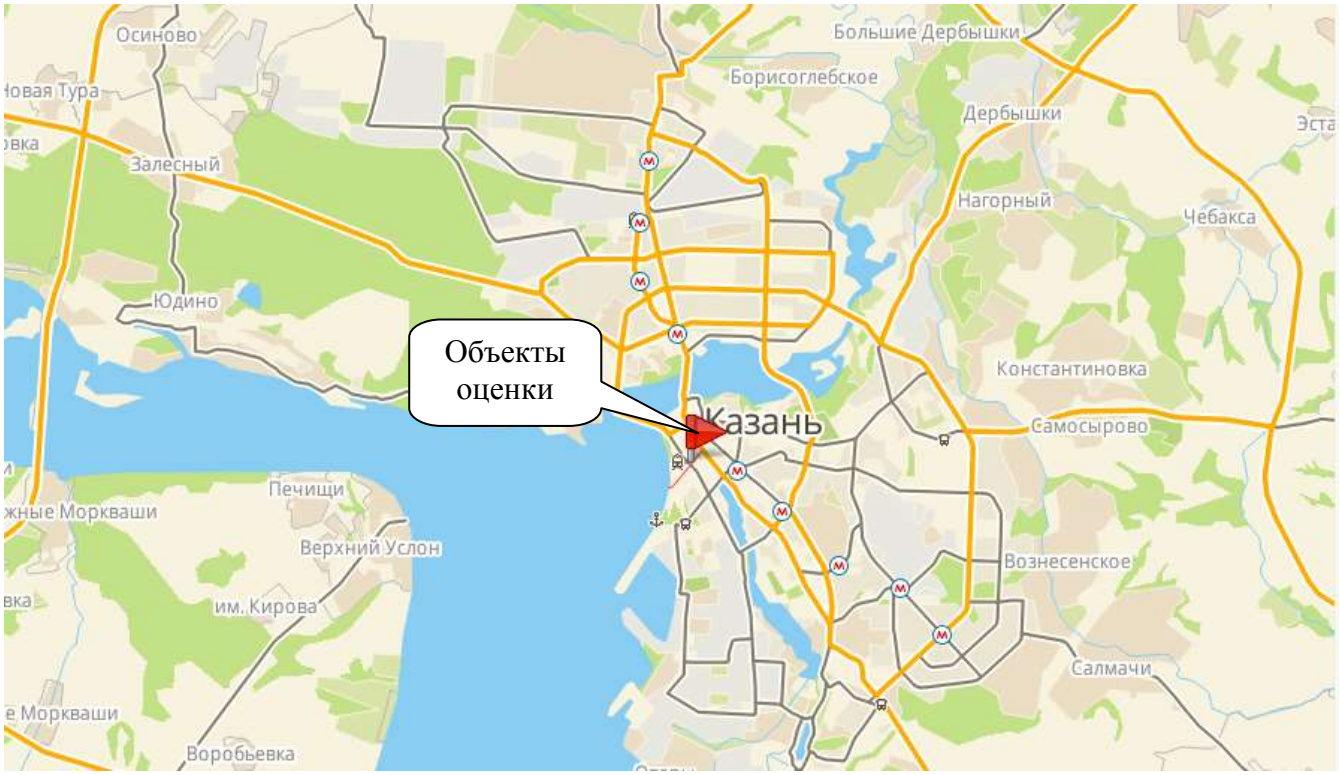
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский р-н, ул. Чернышевского, д. 43/2
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	1 603,00
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Общая доля в праве - 3439/10000
Кадастровый номер	16:50:011820:8
Категория земель	Земли поселений (земли населеных пунктов)
Разрешенное использование (назначение)	Под здания и сооружения
Кадастровая стоимость, руб.	21 666 933,47
Правообладатель	ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал". Общая доля в праве - 3439/10000

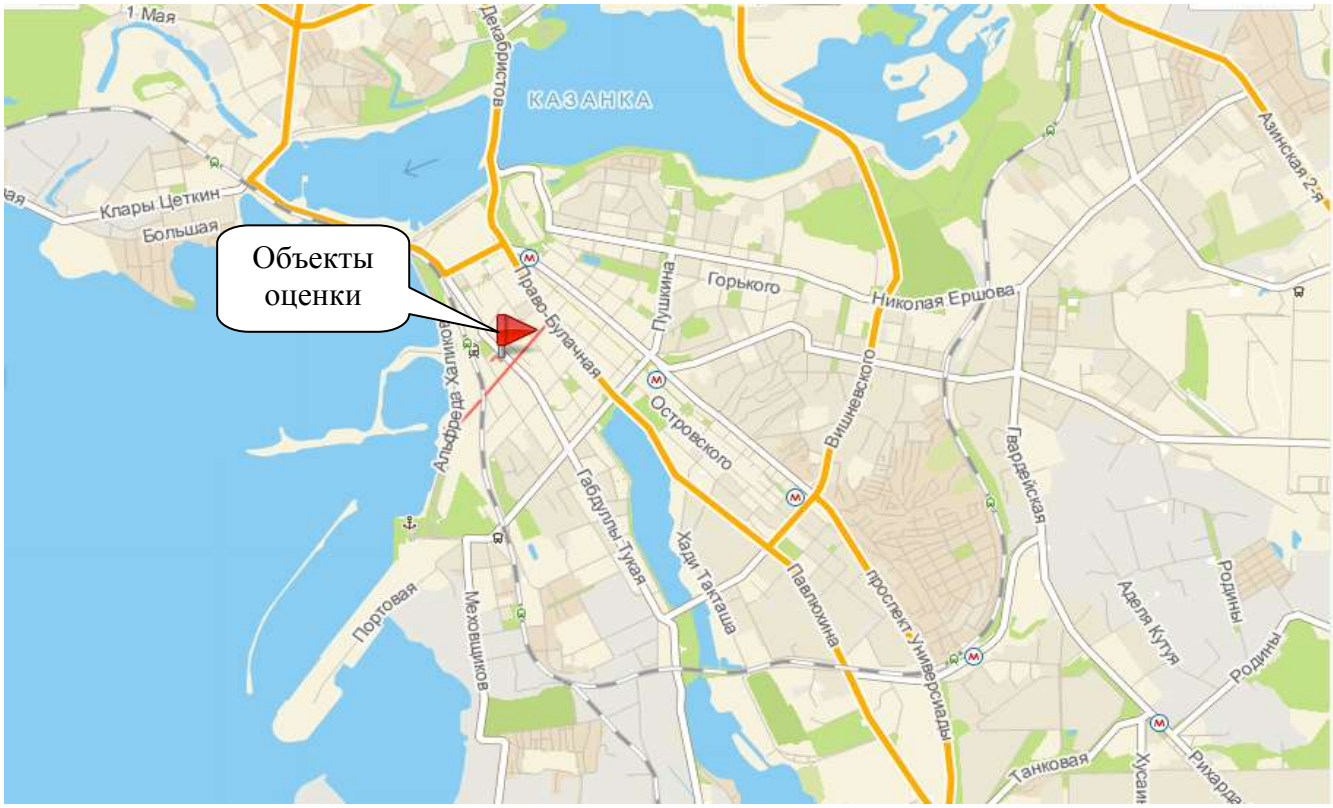
Характеристики участка уточнены при помощи Публичной кадастровой карты.



Источник - http://pkk5.rosreestr.ru/.

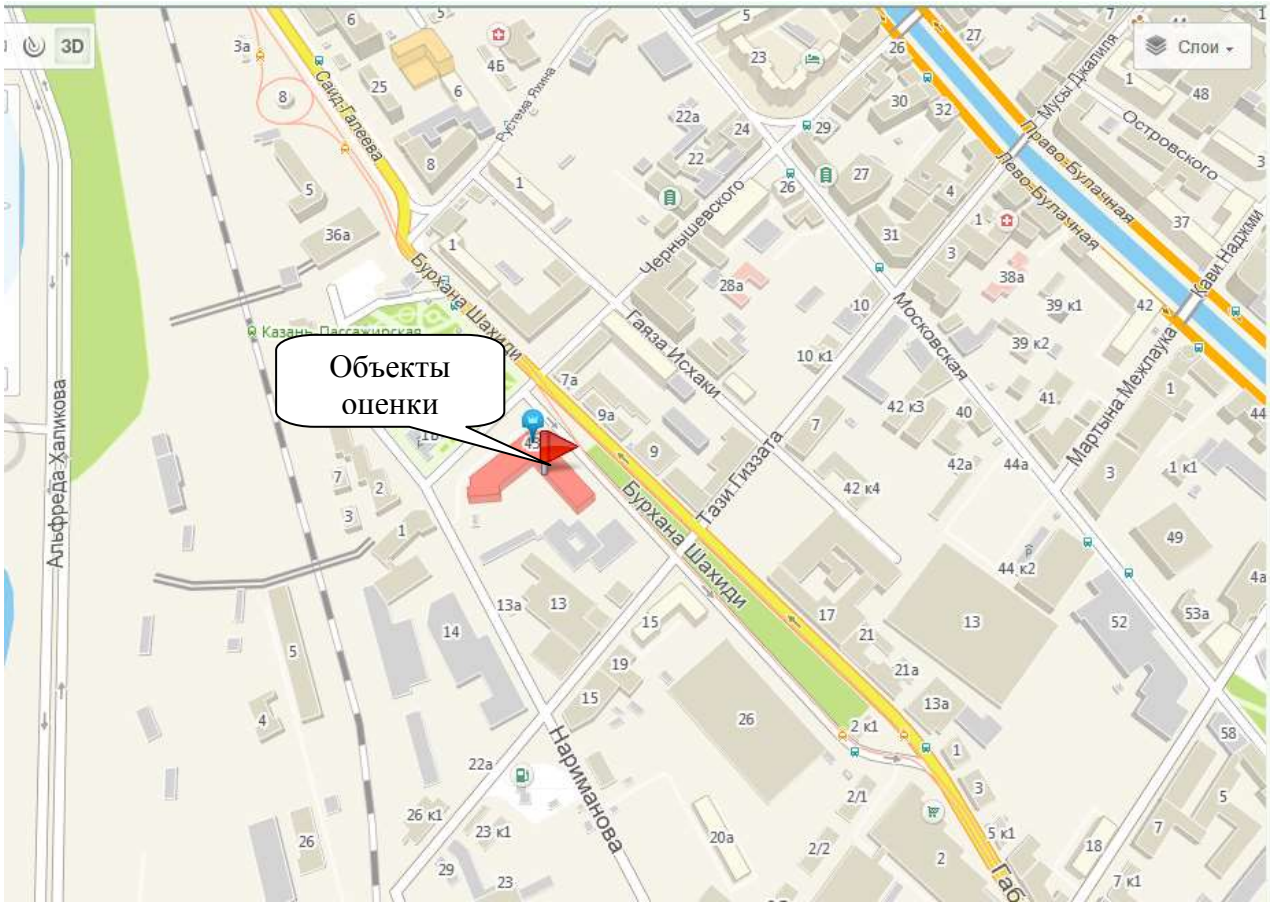
2.2. Расположение объекта оценки на карте





Объекты оценки обозначены на карте красным флажком.

Источник – информационно-справочная система 2ГИС.



Объекты оценки обозначены на карте красным флажком.

Источник – информационно-справочная система 2ГИС.

2.3. Фотографии объекта оценки

2.2 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 зонных 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 торгово-офисным помещениям.

Исходя из вышесказанного, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения мы считаем его использование, в первую очередь, в качестве торговых помещений.

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

Анализ факторов наилучшего 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 расположены помещения на первой линии, а также характер использования соседних площадей позволяют использовать объект оценки как в качестве торгово-офисных помещений. Поэтому мы полагаем, что оптимальным станет использование объекта оценки в качестве торговых, офисных помещений.	**Торговля, 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 и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

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: торгово-офисная недвижимость (в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта оценки).
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.

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[5)]	-1,8[5)]	-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 устранением 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), ОО «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, Атнинский. 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 траспортно-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, Муслюмовский, 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

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. Строительство 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).

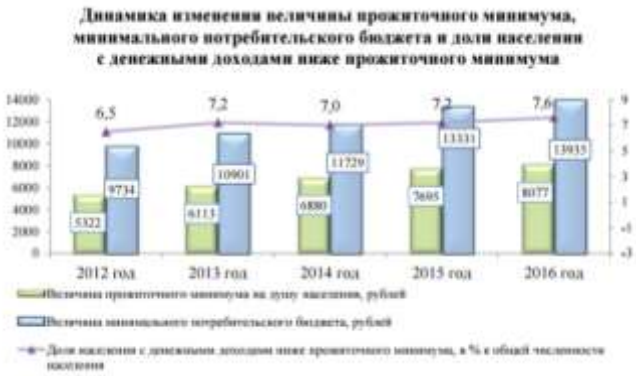
Внешнеторговый оборот. Республика Татарстан является активным участником внешнеэкономической деятельности Российской Федерации, по объемам внешнеторгового оборота стабильно занимая 5 место среди субъектов Российской Федерации и 1 место в Приволжском федеральном округе. Вместе с тем, геополитическая ситуация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

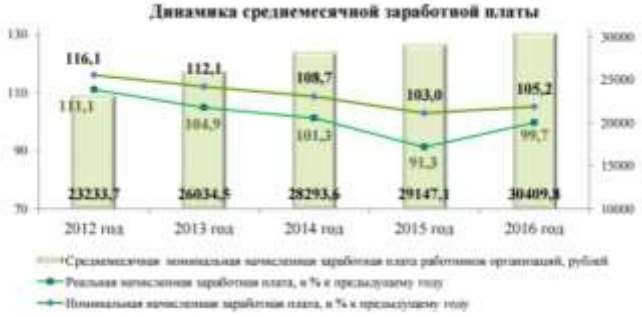
Вклады населения в кредитных организациях по состоянию на 1 января 2017 года увеличились с начала 2016 года на 29,3 млрд.рублей (на 9,3%) и составили 344,3 млрд.рублей (на 01.01.2016 – 315,0 млрд.рублей).

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 рэнкинге 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

Мониторинг цен на земельные участки коммерческого использования в г. Казани

Наименование района г. Казани	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7-12	н/д	1,6-3,5	1,1-5,3
Вахитовский	11,3-14,1	10-36	3-5	2,9-15 (макс.18)*
Кировский	7,25-12,4	5-8	1,5-3,5	1,3-10 (макс.18)*
Московский	8-10	5-18	3-5	1,9-5 (макс.6,6)*
Ново-Савиновский	9,3-11,7	6-20	3-5	4,1-5,6
Приволжский	10-12	4-16	2-4	1,1-8 (макс.10)*
Советский	8-10	4-16	1,8-4	1,2-5,2 (макс.10)*

**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 4.3.**

- **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 4.3.**
- **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 4.3.**
- **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 4.3.**
- **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 4.3.**

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

Предложения о продаже

№	Адрес (г.Казань)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Этаж	Цена за 1 кв.м	Расположение внутри квартала	Тех. состояние
1	ул. Парижской Коммуны, д.19	12 500 000	159,0	1 этаж	78 616	1 линия	удовл.
2	ул. Московская, 11	17 400 000	435,0	мансарда	40 000	1 линия	треб. рем.
3	ул. Ф.Карима, 27	6 600 000	157,2	1 этаж	41 985	в глубине	треб. рем.
3	ул. Мартына Межлаука, 16/21	56 780 000	980,0	2 этажа	57 939	1 линия	удовл.

Предложения о сдаче в аренду

№	Адрес (г.Казань)	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Расположение внутри квартала	Тех. состояние
1	ул. Чернышевского, 33	600	94,0	2 этаж	1 линия	удовл.
2	ул. Худякова, 3	500	60,0	1 этаж	пром. положение	удовл.
3	ул. Московская, 34к8	463	452	2 этаж	1 линия	удовл.
4	ул. Тази Гиззата, 6/31	600	31	2 этаж	1 линия	удовл.

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 78 тыс. руб. за 1 кв.м. с учетом стоимости занятого участка. Подробнее – см. раздел 4.3 отчета (посвященный применению сравнительного подхода для оценки недвижимости). Цены предложений по сдаче в аренду помещений, аналогичных объекту оценки, в районе расположения объекта оценки составляют 460-600 руб. за 1 кв.м. в мес. Подробнее – см. раздел 4.5 отчета (посвященный применению доходного подхода для оценки недвижимости).

Часть 4. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

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.

Оценка права собственности

Оценка проводилась для права собственности на объект недвижимости - помещение и земельный участок.

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 наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

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

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

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

а) для участка земли как свободного;

б) для участка земли с существующими улучшениями.

При окончательном выборе варианта наилучшего и 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 наилучшего и оптимального 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

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;

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;

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

В рамках каждого подхода может существовать несколько методов оценки. При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках каждого из подходов обычно применяют какой-либо один из методов.

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.

4.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Выбор методов для оценки

Метод сравнения продаж

Основной плюс этого метода – только он один может достоверно показать, как рынок оценивает землю. Все остальные методы несколько искусственны – они выясняют вероятную стоимость земли косвенными путями через построение казалось бы логичных моделей. Однако именно эта «косвенность» может приводить к значительным искажениям реальной ситуации.

Основная трудность при применении метода – поиск сведений о продажах и предложениях земельных участков.

Метод выделения

Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями – зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа. Однако в случае наличия существенного внешнего (экономического) износа результаты метода выделения могут оказаться совершенно непредсказуемыми.

Метод распределения

Для применения этого метода необходимо знать типичную долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Заметим, что эта доля может существенно различаться для различных типов зданий: многое зависит от того, какой площади здание возведено на участке – для зданий с большой площадью доля земельного участка при неизменности площади последнего будет ниже.

Ввиду сильной неопределенности, когда отсутствуют сведения о типичной доле земли в стоимости объекта недвижимости, мы решили отказаться от применения данного метода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, создаваемая земельным участком может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и **частными** собственниками земли вообще отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать сколь нибудь адекватные результаты.

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Данный метод не был применен оценщиком.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод также вполне можно назвать методом «воздушных замков»: мы предполагаем, что на участке будет возведено нечто приносящее доход. Капитализируем доход, вычитаем стоимость строительства и вот она – земля.

Метод подходит для незастроенных участков.

Данный метод можно применить в том случае, если возможно точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для инвестиционных проектов: когда для участка получено большинство разрешений на строительство, готов проект развития участка, т.е. точно известно, что будет построено на участке, в какие сроки и по какой цене.

Вывод

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на **методе сравнения продаж**, как единственно возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

Затратный подход не применяется для оценки участков, т.к. земля – это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим, поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли – это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

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 земельных участков, то есть анализировались цены земельных участков, приходящиеся на 1 кв.м.

Площадь является одной из наиболее важных характеристик земельного участка. Удельная стоимость – стоимость участка 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 участков 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.

Использование такой единицы сравнения, как например, цена за земельный участок 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: «рублей за гектар», «долларов за акр», «тысяч рублей за сотку» 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 участка на его удельную стоимость).
- Внутриквартальное расположение.

Расчет рыночной стоимости участка сравнительным подходом

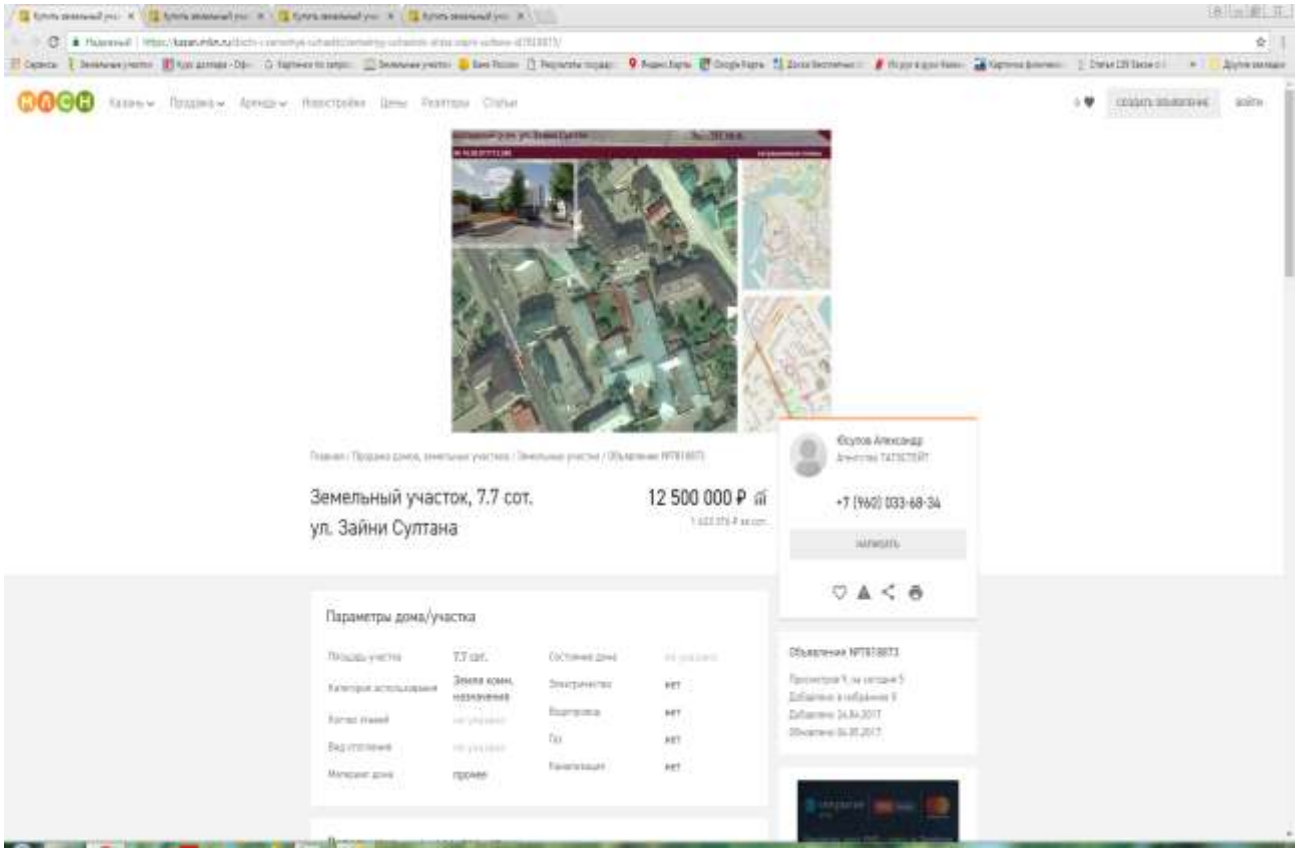
Для применения метода сравнения продаж при оценке земельного участка была найдена и использована информация о следующих объектах аналогах, представляющих собой участки под коммерческую застройку, расположенных в Вахитовском районе города Казани.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта – аналога по всем элементам сравнения

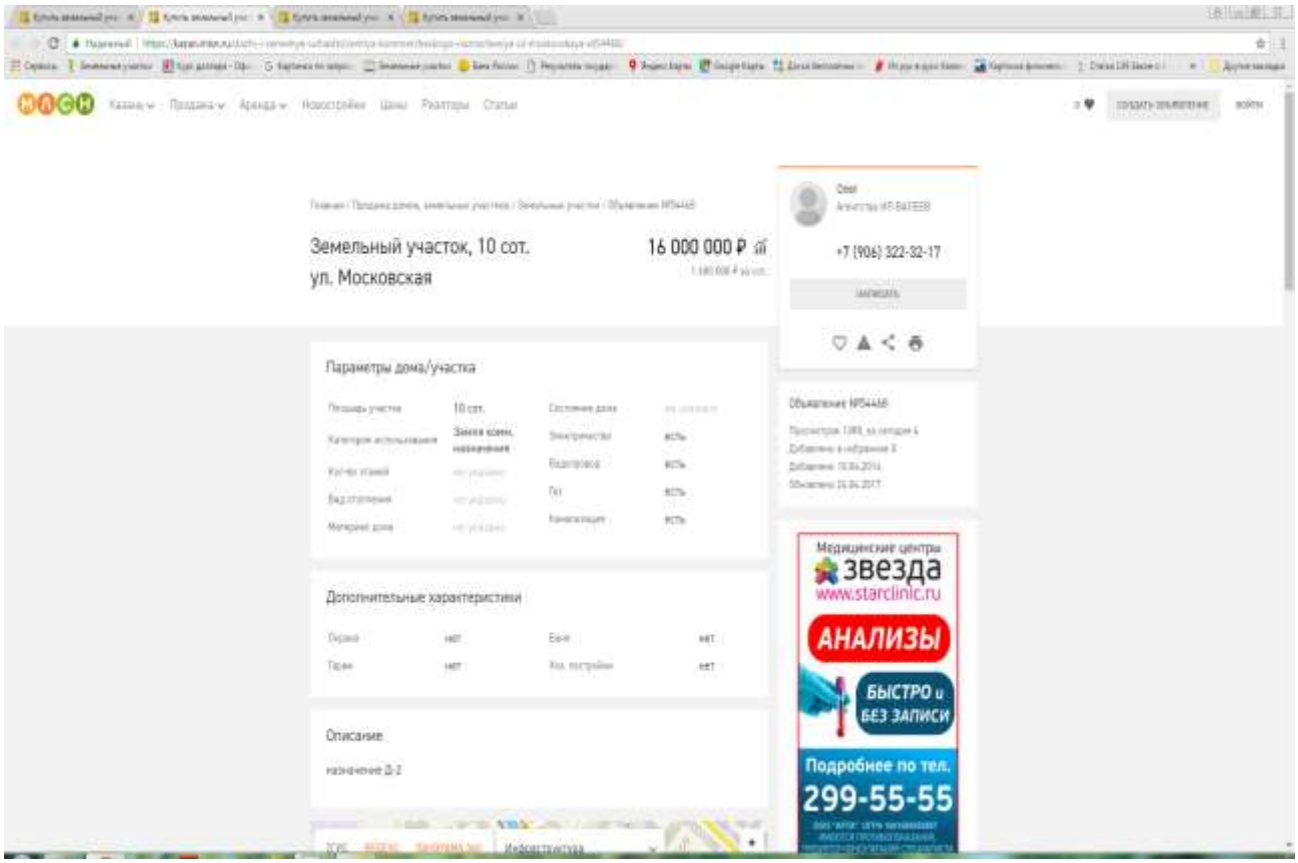
№	Адрес: РТ, г.Казань	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Местопо-ложение	Цена за кв.м, руб.	Категория земель, разрешенное использование	Источник информации	Контактная информация
1	ул. Зайни Султана	770	12 500 000	1 линия	16 234	Земля комм. назначения	https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ulitsa-zayni-sultana-id7818873/	7 (960) 033-68-34
2	ул. Московская	1 000	16 000 000	1 линия	16 000	Земля комм. назначения	https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-ul-moskovskaya-id54468/	7 (906) 322-32-17
3	ул. Габдуллы Тукая	1 770	27 000 000	1 линия	15 254	Земля комм. назначения	https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-kommercheskogo-naznacheniya-ul-gabdully-tukaya-id86857/	7 (906) 322-32-17 7 (987) 268-20-21
4	ул. Татарстан	1 600	20 000 000	1 линия	12 500	Земля комм. назначения	https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-kommercheskogo-naznacheniya--id92622/	7 (906) 322-32-17 7 (987) 268-20-21

Подробная информация об аналогах

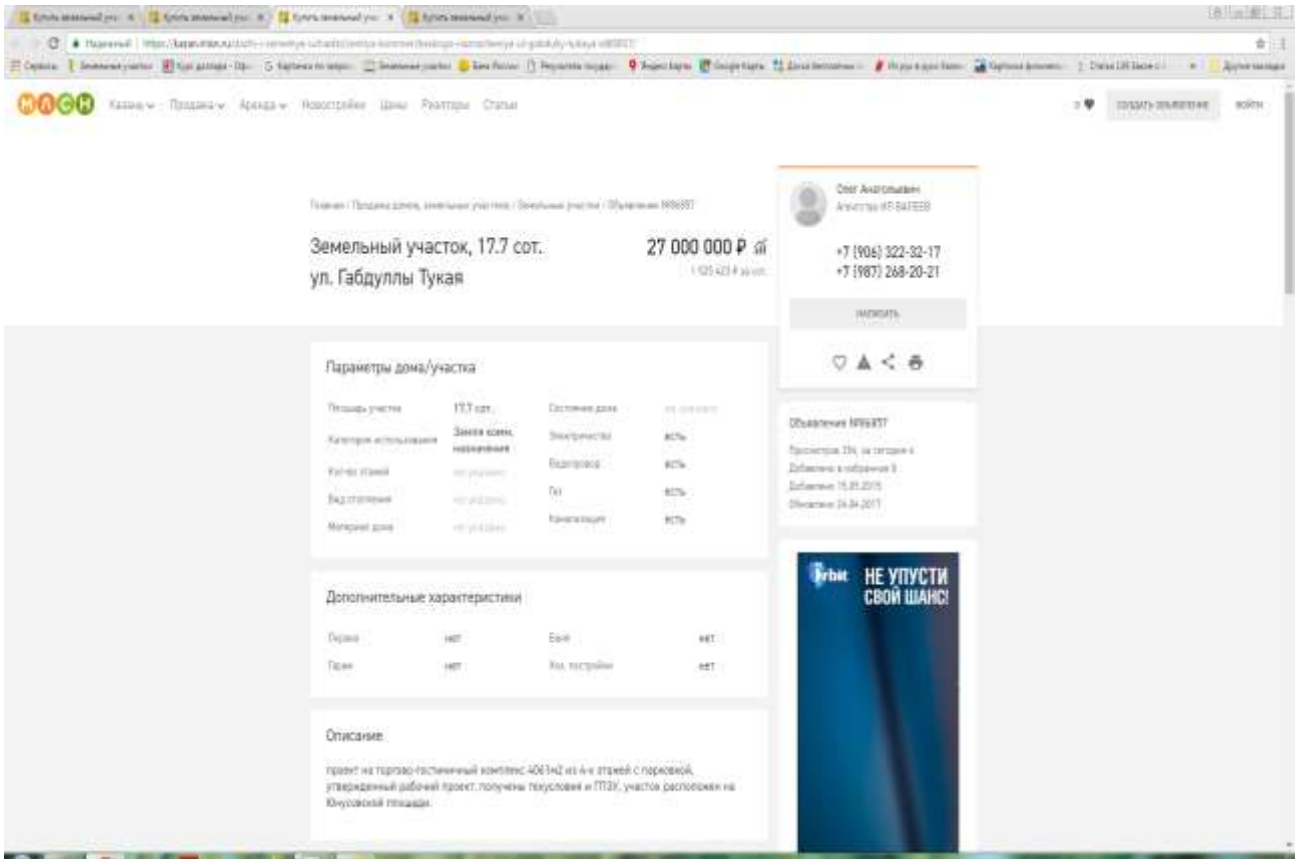
Аналог 1



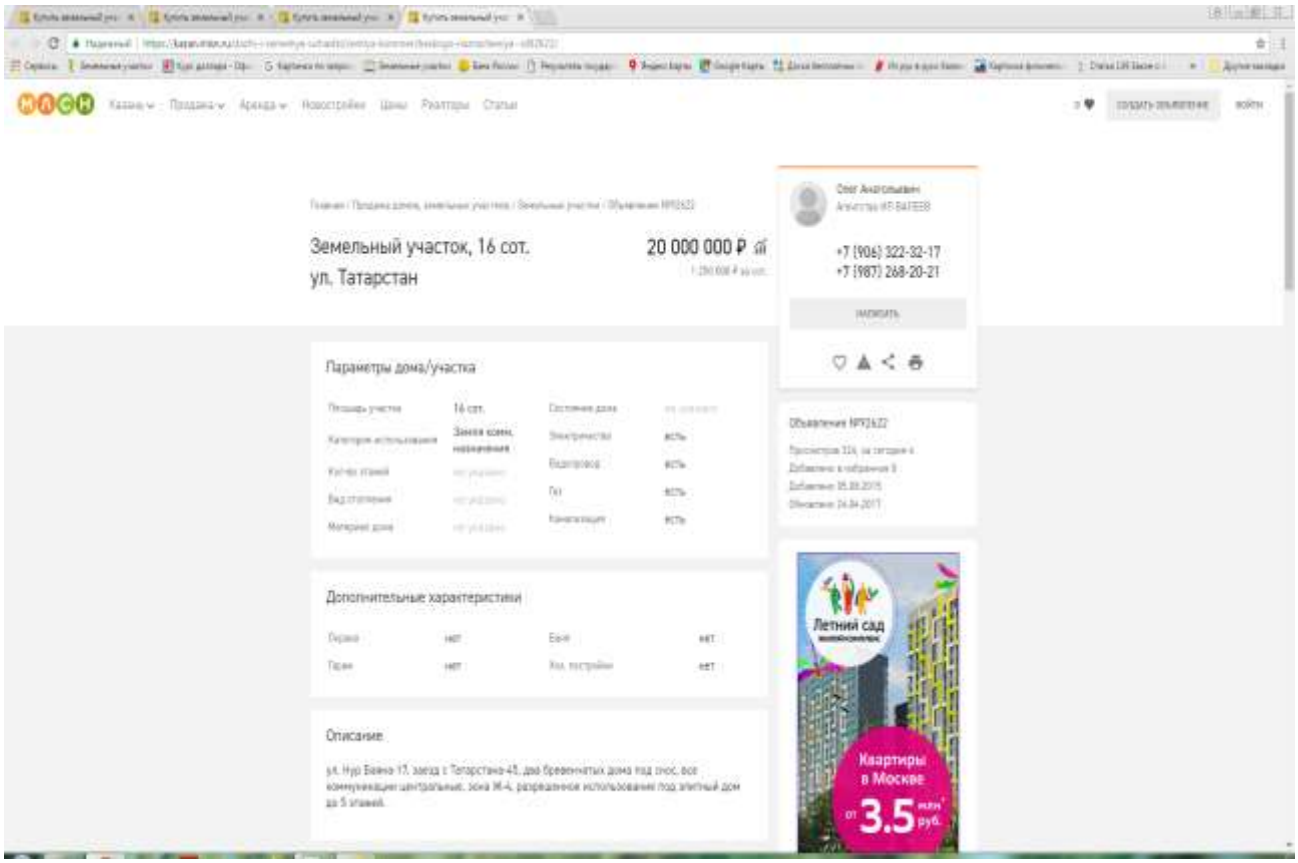
Аналог 2



Аналог 3



Аналог 4



Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– **Корректировка на торг (№1).**

Корректировка подразумевала снижение цен аналогов 9,7% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеют место следующие значения скидок на торг:

Возможные скидки на торг

Показатель	Среднее	Мин	Макс
Скидка на цены земельных участков под офисно-торговую застройку (активный рынок)	**9,7%**	9,3%	10,1%

К расчету принимаем среднее значение.

– **Корректировка на площадь (№2).**

Обычно считается, что при прочих равных условиях стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости (здания, земельного участка) с большей площадью ниже, чем стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости с меньшей площадью (т.н. «эффект масштаба»).

Стоимость больших площадей (свыше 1 га) также обычно дешевле в пересчете на 1 га стоимости стандартных участков.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. Земельные участки», г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера (ISBN 978-5-9908681-0-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	**Среднее**
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га	0,81

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{10000 кв.м}{1000 кв.м}\right)^{-0,09} = 0,81$$

Коэффициент (–0,09) является коэффициентом торможения цены.0

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Корр. = \left(\frac{x_{оо}}{x_{А}}\right)^{-0,09} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{оо}$ – площадь объекта оценки;

$x_{А}$ – площадь аналога.

– **Корректировка на внутриквартальное местоположение (№3).**

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%).

– **Другие корректировки.**

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам участки-аналоги и оцениваемый участок 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. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки. Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.

Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Элемент сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб./кв.м		16 234	16 000	15 254	12 500
Общая площадь	кв.м	1 649	770	1 000	1 770	1 600
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади						
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 659	14 448	13 774	11 288
Корректировка №2						
Влияние площади на удельную цену						
Площадь, кв.м		1 649	770	1 000	1 770	1 600
Корректировка	%		-7%	-4%	1%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		13 633	13 870	13 912	11 288
Корректировка №3						
Местоположение относительно красной линии						
Местоположение относительно красной линии		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Согласование результатов						
Общая валовая коррекция (ОВК)			16,7%	13,7%	10,7%	9,7%
Коэффициент соответствия объекту оценки			5,99	7,30	9,35	10,31
Веса, принимаемые к расчету			18,2%	22,2%	28,4%	31,3%
Скорректированная цена	руб./кв.м		13 633	13 870	13 912	11 288
Средневзвешенное значение		**13 031**				

Статистическая обработка объектов аналогов

	До корректировок	После корректировок
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	19,8%	11,8%
Асимметрия	2,43	0,54
Эксцесс	5,26	0,12
Стандартное отклонение	2452,32	1349,96
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	7500	8777
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	17309	14177

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 отклонений.

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 $X_1, \ldots, X_n$ – 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 отклонений 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 отклонений названо нами **максимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Результат анализа: Выбросов не обнаружено.

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.

Эксцесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент значимо 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 $\sigma_{ek} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$

Результат анализа: Эксцесс в норме.

Вывод о стоимости земельного участка

Наименование	**Площадь, кв.м.**	**Рыночная стоимость, руб. (округленно)**	**Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.**
Земельный участок кад. № 16:50:011820:8	1 603,00	21 488 000	13 031

4.3. Расчет рыночной стоимости доли в праве на участок

Приобретение доли в праве общей долевой собственности менее привлекательно для покупателя, чем приобретение объекта недвижимости в целом. Это связано с тем, что доля в объекте недвижимости – это доля в праве общей долевой собственности, где не прописано какая именно часть объекта недвижимости принадлежит собственнику.

Для перевода стоимости цельного объекта недвижимости в стоимость доли в праве общей долевой собственности оценщиком был выведен коэффициент отношения рыночной стоимости доли в праве на недвижимое имущество к стоимости простого произведения рыночной стоимости недвижимого имущества на размер доли в праве.

Согласно исследованию «ОБ ОЦЕНКЕ ДОЛИ В ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ» (Нечаев В.Л., доцент, к.э.н. Ракова Н.В., профессиональный оценщик, гендиректор ООО «АФЦ») скидки для офисной недвижимости при продаже долей в праве собственности в размере от ¼ до 1/2 составляют от 30% до 40%, причем чем ниже доля, тем выше скидка.

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%

Источник:

http://ocenschiki-i-eksperty.ru/files/open/165/4ec8c7cf533d409a0763df31766f157774f67b89a1cdaced19f95f2b17235a0e/%D0%9E%D0%91

В указанном исследовании приведены экспертные скидки для офисной, жилой и производственной недвижимости. Сектор офисной недвижимости является наиболее подходящим для настоящей оценки.

Учитывая, что оцениваемые доли в праве на участок составляют 477/1000, 1318/1000, 1644/1000, можно полагать, что скидка должна составить в среднем 30-40%. В расчете используем среднее значение из указанного интервала 35%.

Сумма долей в праве собственности составит: 477/10000+1318/10000+1644/10000=3439/10000.

Рассчитаем стоимость долей в праве собственности на оцениваемый участок:

21 488 000* 3439/1000 * (1-35%) = 4 803 320 руб., или округленно –4 803 000 руб.

Стоимость каждой доли в праве собственности на земельный участок рассчитаем пропорционально этим долям в общей их сумме.

Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 477/10000:

4 803 000 руб.*477/3439=666 000 руб.

Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1318/10000:
4 803 000 руб.*1318/3439=1 841 000 руб.

Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1644/10000:
4 803 000 руб.*1644/3439=2 296 000 руб.

Вывод о стоимости земельного участка (доли в праве)

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 477/10000	1 603	666 000
Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1318/10000	1 603	1 841 000
Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1644/10000	1 603	2 296 000

4.4. 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	Использован типичный удельный показатель стоимости: цена за единицу площади

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
плата за единицу площади или единицу объема	
В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки 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	Применялся метод количественных 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: • 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	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
лицами, иные условия); • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); • вид использования и (или) зонирование; • местоположение объекта; • физические характеристики объекта, в 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 подобрали встроенные помещения офисно-торгового назначения, а также помещения под размещение банка, расположенные рядом с объектами оценки либо сравнимом местоположении.

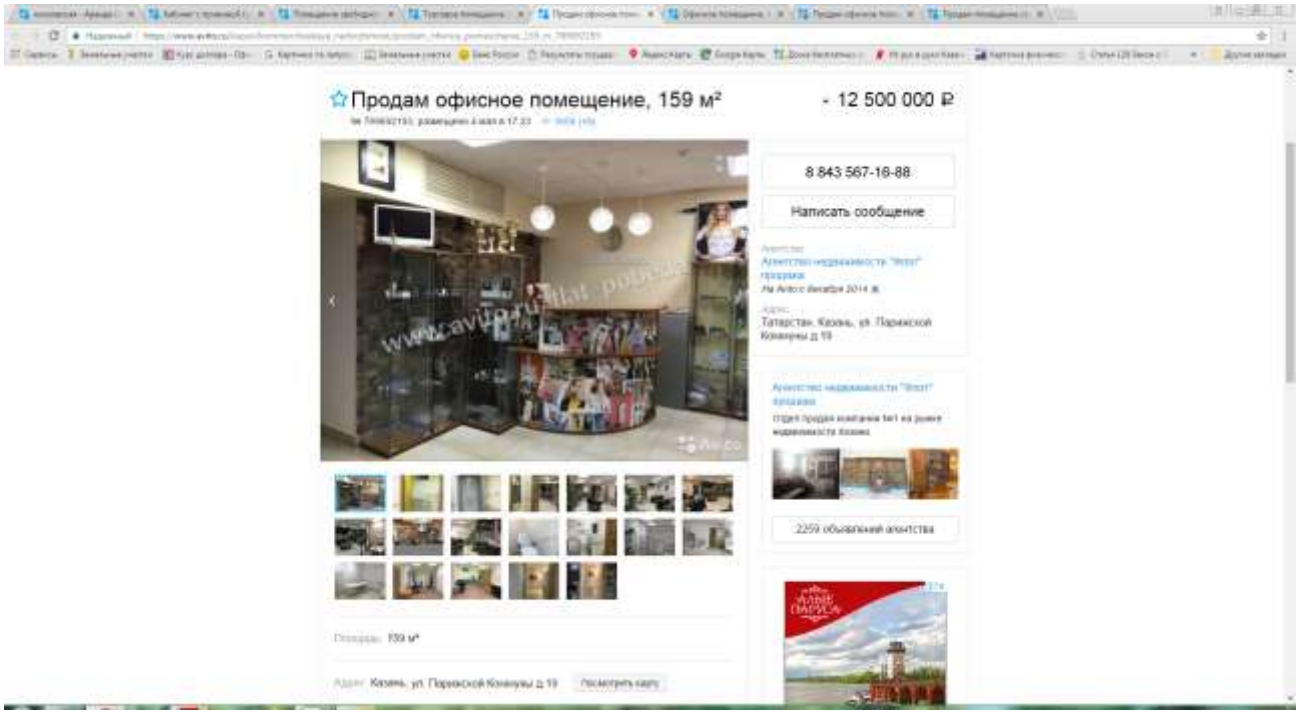
№	Объявление	Источник информации
1	Продам офисное помещение 159 м² Продам помещение 159 кв.м. в прекрасном деловом районе, по соседству с успешными партнерами, респектабельными соседями! Вахитовский район, Парижской коммуны. Функционируемый и приносящий стабильный доход салон красоты (парикмахеры, маникюристы, косметологи). Полный евроремонт,отличная вентиляция, выход на обе стороны здания. Один взрослый собственник. 8 843 567 16 88	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_159_m_789692193
2	Московская, 11 напротив ЦУМа Продается 435кв.м., мансарда 4 этаж, центр города, 1 линия (общий вход с СК «Зажигалка». Свободная планировка. В собственности. Удобная парковка. Без посредников. 8 906 111 93 77	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_435_m_1176592769
3	Продается помещение свободного назначения (офис, магазин, салон красоты, другое) на первом этаже жилого элитного дома по адресу: Фатыха Карима 27, в центре Казани! Имеется отдельный входная группа. Общая площадь - 157,2 кв.м. Отделка: стяжка, штукатурка, разводка электричества и отопления. Фатыха Карима 27. 8 927 033 11 38	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_157.20_m_882316367
4	Предлагается на продажу отдельно стоящее 2-х этажное здание общей площадью 930 кв.м. в центре Казани. Здание и земельный участок в собственности. улица Мартына Межлаука, 16/21. 8 960 052 98 88	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_980_m_1166703577

Сводная информация по объектам-аналогам

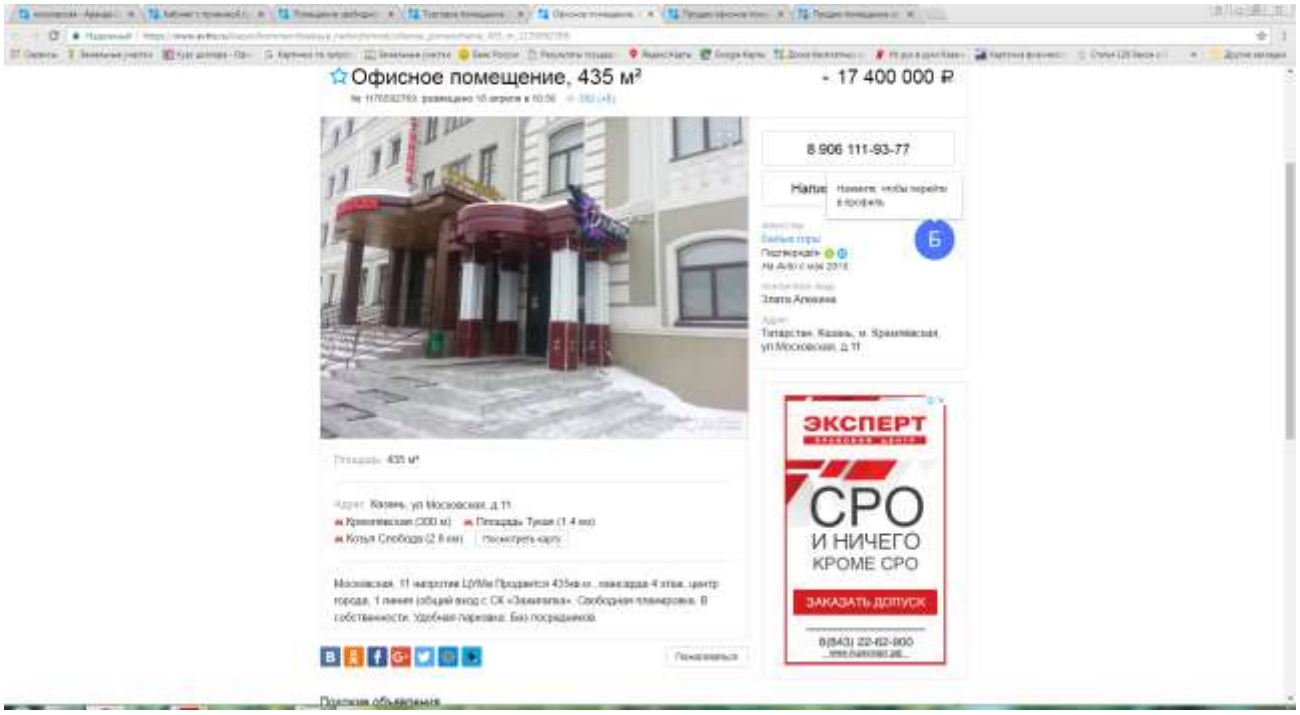
№	Адрес (г.Казань)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Этаж	Цена за 1 кв.м	Расположение внутри квартала	Отделка
1	ул. Парижской Коммуны, д.19	12 500 000	159,0	1 этаж	78 616	1 линия	чистовая
2	ул.Московская, д. 31/6	11 990 000	210,0	3 этаж	57 095	1 линия	чистовая
3	ул.Московская, д. 15	5 110 000	73,0	2 этаж	70 000	1 линия	чистовая
4	ул.Татарстан, д.13	49 000 320	704,8	1 этаж, цоколь	69 524	1 линия	чистовая

Скриншоты объявлений

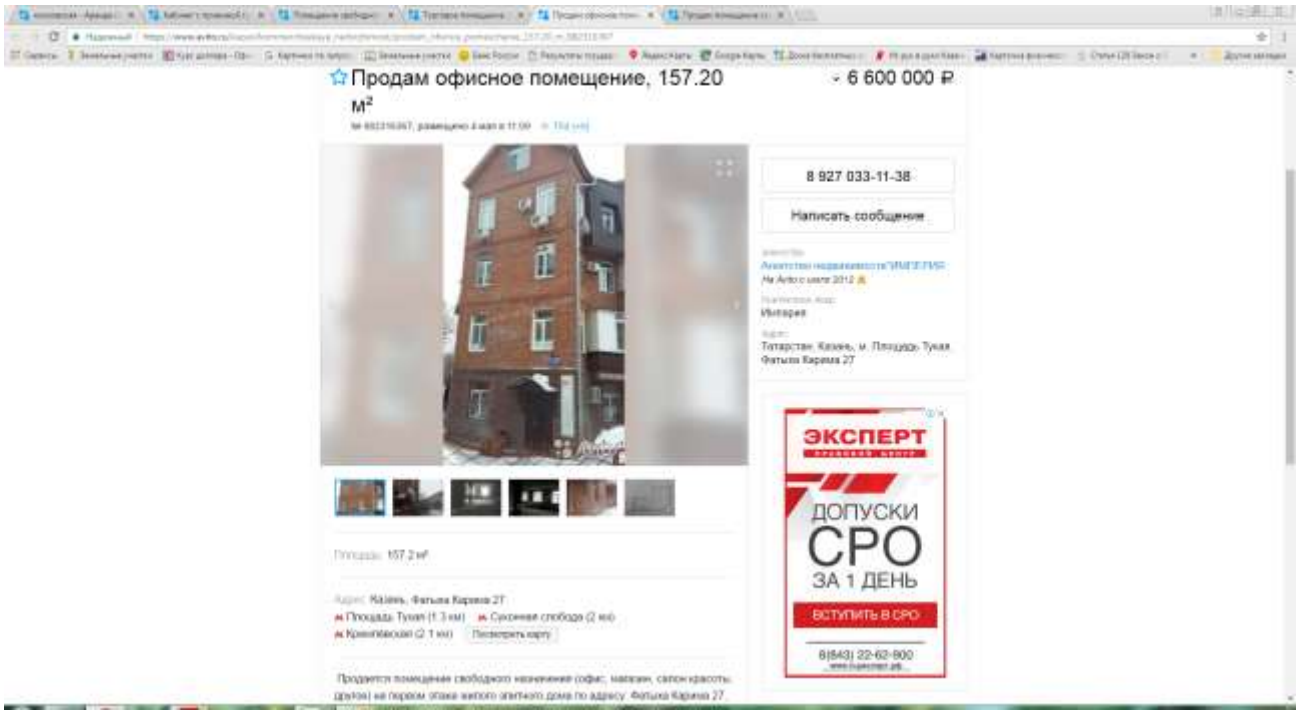
Аналог 1



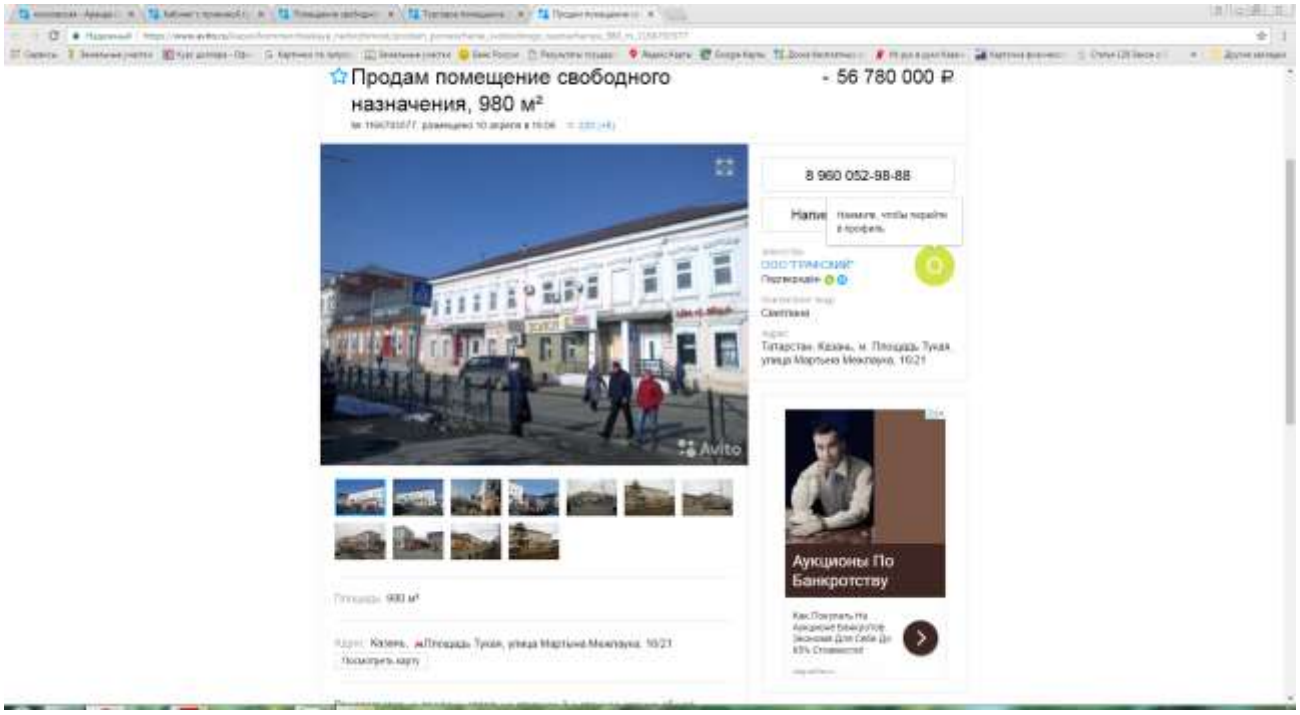
Аналог 2



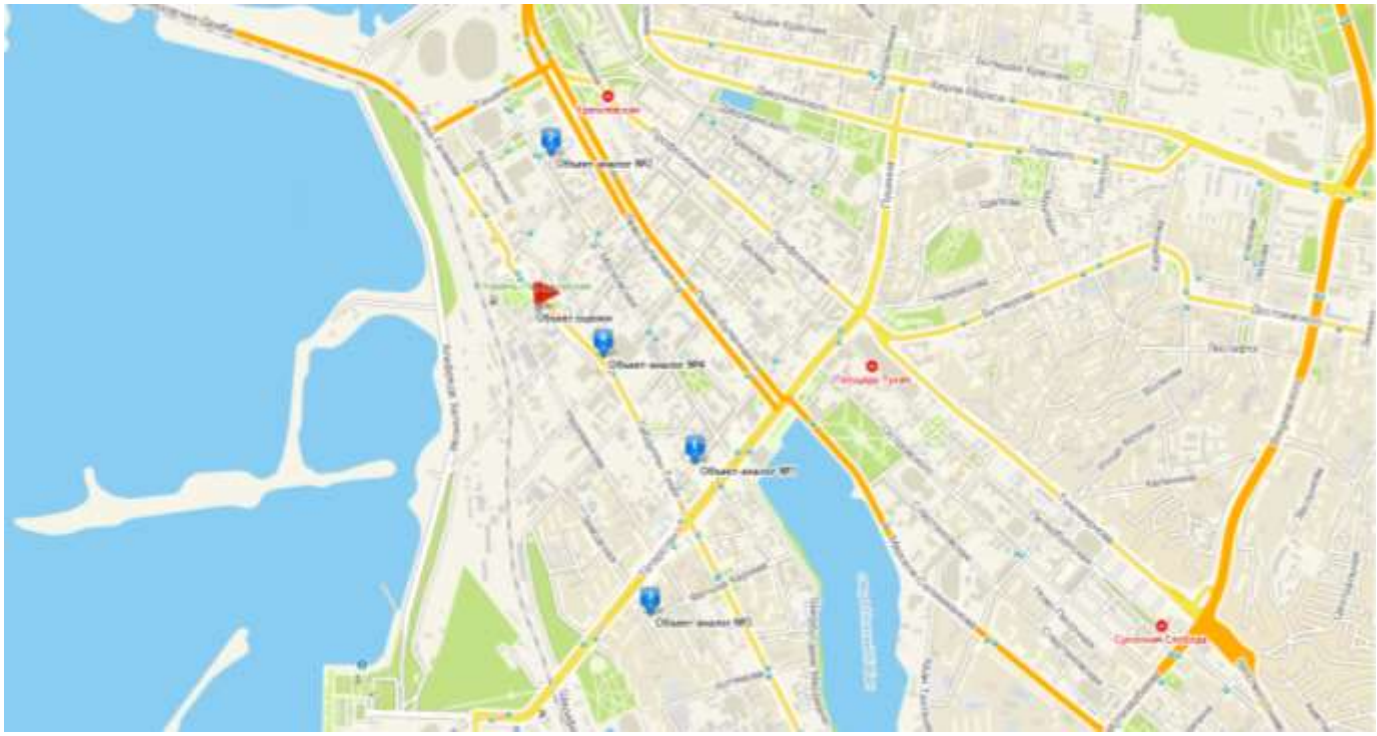
Аналог 3



Аналог 4



Расположение аналогов на карте



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

Объяснение выбора аналогов

В качестве аналогов мы подобрали встроенные помещения офисно-торгового назначения, находящиеся в районе расположения оцениваемых объектов.

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).
- Техническое состояние (состояние отделки).
- Тип объекта.
- 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:

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

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

Поэтому корректировка произведена по формуле

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{оо}$ – площадь объекта оценки;

$x_{А}$ – 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:

К = (А * Х1 + В * Х2 +С*Х3 +D*Х4) / (А+В+С+D),

где Х1-Х3 – значения корректировок (см. таблицу),

А,В,С,D - площади 1, верхних, подвальных и мансардных этажей соответственно

(**при невозможности точно установить площадь каждого этажа, можно исходить из приблизительного равенства площадей на этажах**).

Для корректировки цена аналога делится на коэффициент, рассчитанный для аналога, а затем умножается на коэффициент, рассчитанный для объектов оценки.

Объект	**Этажность**	**Коэффициент этажности**	**Корр-ка**
Объект оценки	4,5,6 этажи	0,87	
Аналог 1	1 этаж	1,00	-13%
Аналог 2	3 этаж	0,82	+6%
Аналог 3	2 этаж	1,00	–13%
Аналог 4	2 этажа	0,94	-7%

– **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%

– **Корректировка на физ. состояние.**

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.)»

Объекты-аналоги №№2,3 находятся в неудовлетворительном состоянии. В связи с этим, корректировка составила: 1,00/0,73-1=0,37 937%).

– **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 – встроенные помещения. Объект-аналог №4 – отдельно стоящее здание. В связи с этим, корректировка составит: 0,90/1,00-1=-0,10 (-10%).

– **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

Объект оценки не имеет отдельного входа. Объекты-аналоги имеют отдельный вход. В связи с этим, корректировка составила: 0,86/1,00-1=-0,14 (-14%).

– **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.

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

Таблицы корректировок

Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		78 616	40 000	41 985	57 939
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена	руб.		70 597	35 920	37 702	52 029
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		1 229,8	159,0	435,0	157,2	980,0
Корректировка	%		-19%	-10%	-19%	-2%
Скорректированная цена	руб.		57 184	32 328	30 539	50 988
Корректировка №3						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		4 этаж	1 этаж	мансарда	1 этаж	2 этажа
Коэффициент		0,87	1,00	0,82	1,00	0,94
Корректировка	%		-13%	6%	-13%	-7%
Скорректированная цена	руб.		49 750	34 268	26 569	47 419
Корректировка №4						
Внутриквартальное расположение						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	1 линия	в глубине	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	27%	0%
Скорректированная цена	руб.		49 750	34 268	33 743	47 419
Корректировка №5						
Тех.состояние						
Тех.состояние		удовл.	удовл.	треб. рем.	треб. рем.	удовл.
Коэффициент		1,00	1,00	0,73	0,73	1,00
Корректировка	%		0%	37%	37%	0%
Скорректированная цена	руб.		49 750	46 947	46 228	47 419
Корректировка №6						
Тип объекта						
Тип объекта		встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	отд. ст. зд.
Коэффициент		0,90	0,90	0,90	0,90	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	-10%
Скорректированная цена	руб.		49 750	46 947	46 228	42 677
Корректировка №7						
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.		42 785	40 374	39 756	36 702
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			46,0%	67,0%	110,0%	33,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			2,174	1,493	0,909	3,030
Веса, принимаемые к расчету			28,58%	19,62%	11,95%	39,84%
Скорректированная цена	руб.		49 750	46 947	46 228	42 677
Средневзвешенное значение		**45 961**				

0Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		78 616	40 000	41 985	57 939
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена	руб.		70 597	35 920	37 702	52 029
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		357,6	159,0	435,0	157,2	980,0
Корректировка	%		-8%	2%	-8%	11%
Скорректированная цена	руб.		64 949	36 638	34 686	57 752
Корректировка №3						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		4 этаж	1 этаж	мансарда	1 этаж	2 этажа
Коэффициент		0,87	1,00	0,82	1,00	0,94
Корректировка	%		-13%	6%	-13%	-7%
Скорректированная цена	руб.		56 506	38 836	30 177	53 709
Корректировка №4						
Внутриквартальное расположение						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	1 линия	в глубине	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	27%	0%
Скорректированная цена	руб.		56 506	38 836	38 325	53 709
Корректировка №5						
Тех.состояние						
Тех.состояние		част. треб. рем.	удовл.	треб. рем.	треб. рем.	удовл.
Коэффициент		0,82	1,00	0,73	0,73	1,00
Корректировка	%		-18%	12%	12%	-18%
Скорректированная цена	руб.		46 335	43 496	42 924	44 041
Корректировка №6						
Тип объекта						
Тип объекта		встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	отд. ст. зд.
Коэффициент		0,90	0,90	0,90	0,90	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	-10%
Скорректированная цена	руб.		46 335	43 496	42 924	39 637
Корректировка №7						
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.		39 848	37 407	36 915	34 088
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			53,0%	34,0%	74,0%	60,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			1,887	2,941	1,351	1,667
Веса, принимаемые к расчету			24,05%	37,49%	17,22%	21,24%
Скорректированная цена	руб.		46 335	43 496	42 924	39 637
Средневзвешенное значение		**43 260**				

Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		78 616	40 000	41 985	57 939
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена	руб.		70 597	35 920	37 702	52 029
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		969,5	159,0	435,0	157,2	980,0
Корректировка	%		-17%	-8%	-17%	0%
Скорректированная цена	руб.		58 596	33 046	31 293	52 029
Корректировка №3						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		4 этаж	1 этаж	мансарда	1 этаж	2 этажа
Коэффициент		0,87	1,00	0,82	1,00	0,94
Корректировка	%		-13%	6%	-13%	-7%
Скорректированная цена	руб.		50 979	35 029	27 225	48 387
Корректировка №4						
Внутриквартальное расположение						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	1 линия	в глубине	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	27%	0%
Скорректированная цена	руб.		50 979	35 029	34 576	48 387
Корректировка №5						
Тех.состояние						
Тех.состояние		удовл.	удовл.	треб. рем.	треб. рем.	удовл.
Коэффициент		1,00	1,00	0,73	0,73	1,00
Корректировка	%		0%	37%	37%	0%
Скорректированная цена	руб.		50 979	47 990	47 369	48 387
Корректировка №6						
Тип объекта						
Тип объекта		встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	отд. ст. зд.
Коэффициент		0,90	0,90	0,90	0,90	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	-10%
Скорректированная цена	руб.		50 979	47 990	47 369	43 548
Корректировка №7						
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.		43 842	41 271	40 737	37 451
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			44,0%	65,0%	108,0%	31,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			2,273	1,538	0,926	3,226
Веса, принимаемые к расчету			28,54%	19,32%	11,63%	40,51%
Скорректированная цена	руб.		50 979	47 990	47 369	43 548
Средневзвешенное значение		**46 971**				

Статистическая обработка объектов аналогов

	До корректировок	После корректировок		
		пом., 1229,8 кв.м	пом., 357,6 кв.м	пом., 696,5 кв.м
Число аналогов	4	4	4	4
Коэффициент вариации	32,7%	6,3%	6,4%	6,4%
Асимметрия	1,41	-0,52	-0,34	-0,56
Эксцесс	-0,70	2,20	2,27	2,38
Стандартное отклонение	17890,71	2910,44	2747,45	3053,73
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	18853,54	40579,62	37603,11	41364,04
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	90416,39	52221,38	48592,89	53578,96

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, стандартная ошибка асимметрии. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии (здесь в таблице это отношение названо «ассиметрией») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также ассиметрии 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 $X_1, \ldots, X_n$ – 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.

Вывод о стоимости по сравнительному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А	1 229,8	45 961	56 522 838
Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13	357,6	43 260	15 469 776
Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52	969,5	46 971	45 538 385

4.5. Расчет рыночной стоимости объекта 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	Объекты оценки – не отдельно стоящие здания, а встроенные помещения. 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.

4.6. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Основные положения доходного подхода и их учет в отчете об оценке

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 капитализации по расчетным моделям
Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод не применялся.
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	Выполняются условия для применения метода капитализации по расчетным моделям. Все положения метода выполнены.
Структура (учет налогов, возврата капитала,	Все условия выполнены.

Положения доходного подхода	Фактический учет этих положений
темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	
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 капитализации по расчетным моделям (дополненный 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.

Методы капитализации дохода и капитализации по расчетным моделям обычно применяются при оценке недвижимости на устойчивых рынках (либо равномерно растущих, либо равномерно падающих). Выбранный метод не подошел бы, если бы на рынке недвижимости наблюдались либо ожидались 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 методов капитализации дохода и капитализации по расчетным моделям.

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 С = 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:

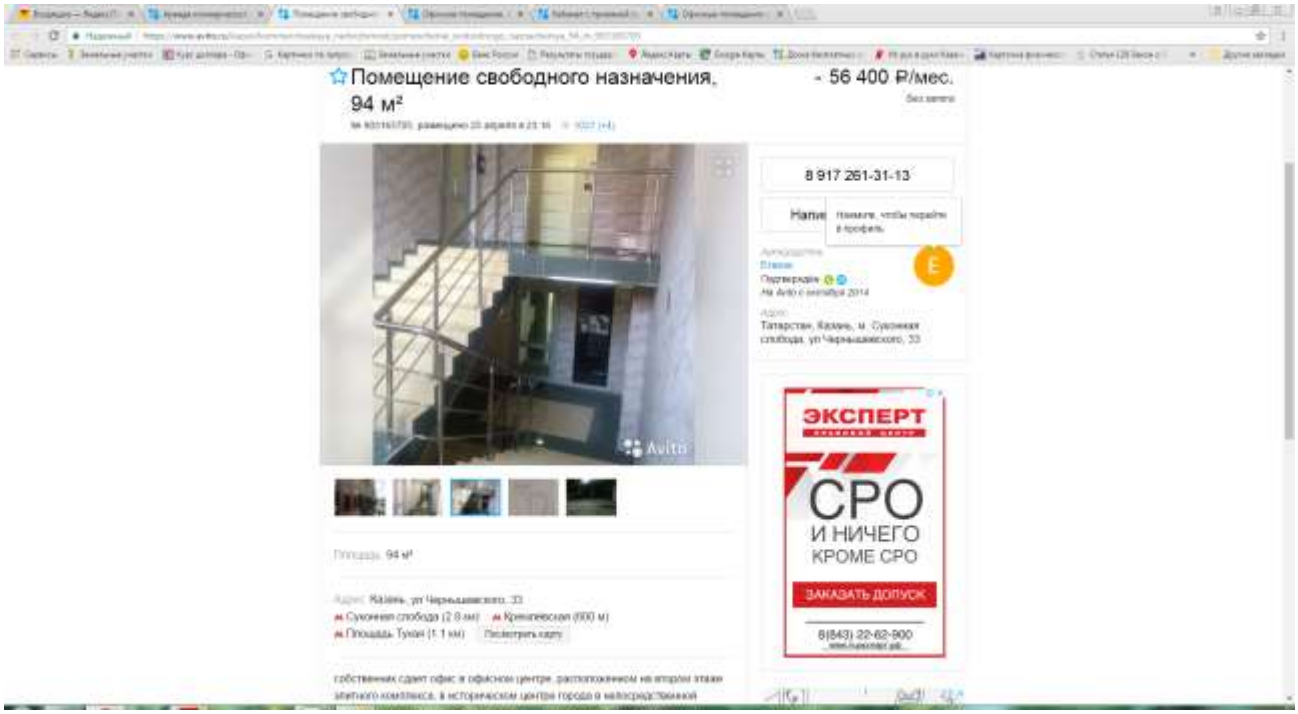
Аналоги (предложения по аренде)

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

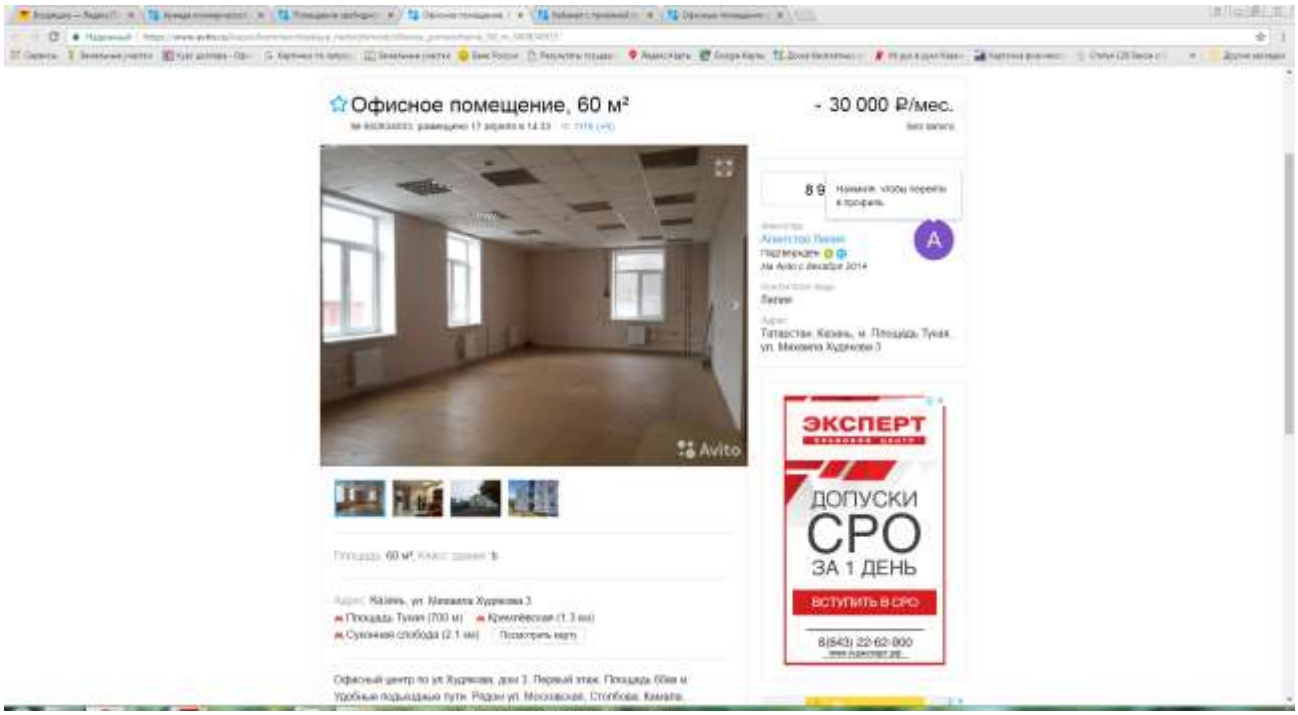
№	Адрес (г.Казань)	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Расположение внутри квартала	Тех. состояние	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Чернышевского, 33	600	94,0	2 этаж	1 линия	удовл.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_94_m_903165705	8 917 261 31 13
2	ул. Худякова, 3	500	60,0	1 этаж	пром. положение	удовл.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_660834933	8 917 395 25 41
3	ул. Московская, 34к8	463	452	2 этаж	1 линия	удовл.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kabinet_s_priemnoytualetommebelyukompyuterami_996838824	8 987 184 49 96
4	ул. Тази Гиззата, 6/31	600	31	2 этаж	1 линия	удовл.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_10_-_1000_kv._m_671713786	8 843 526 02 80

Скриншоты объявлений о сдаче в аренду

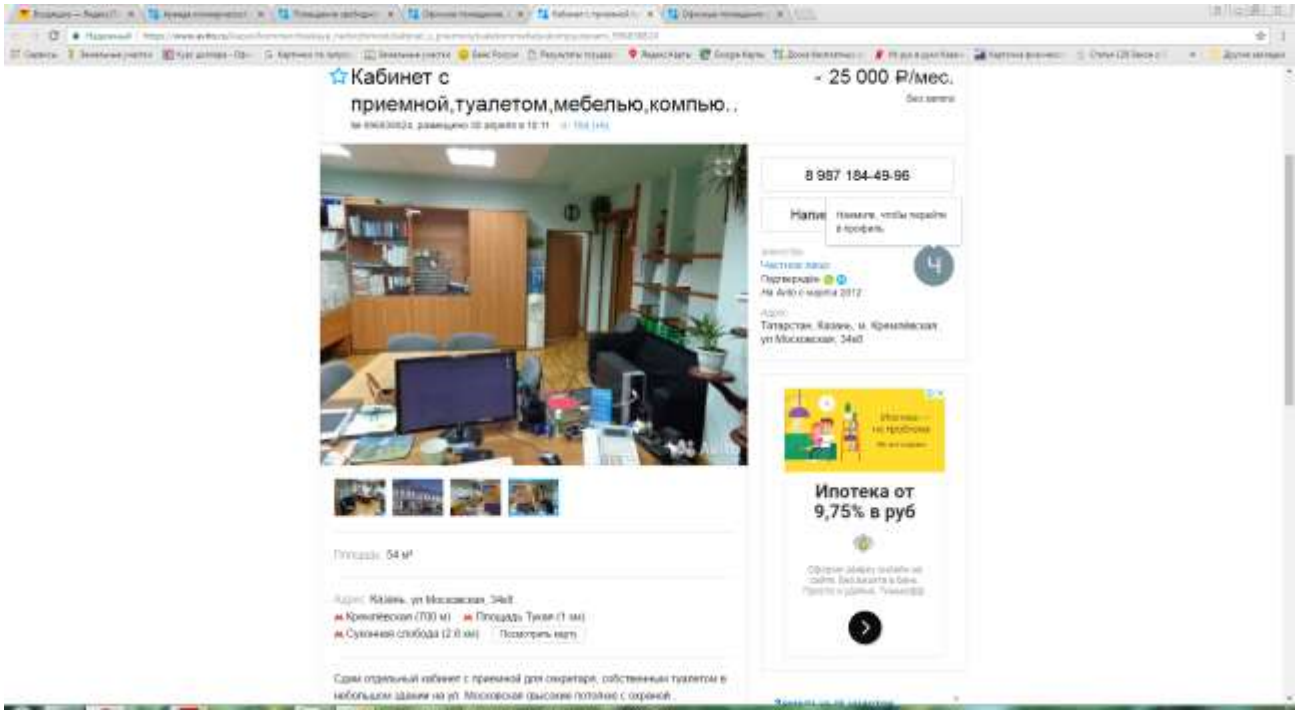
Аналог 1



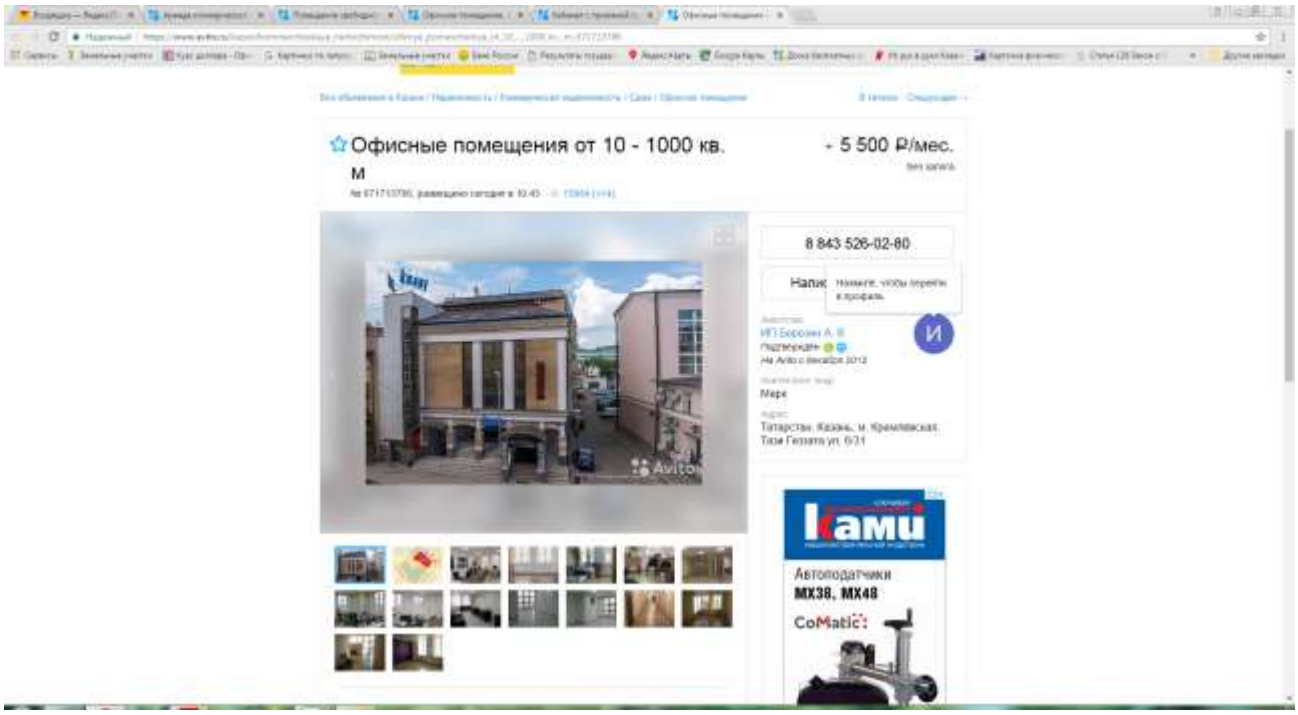
Аналог 2



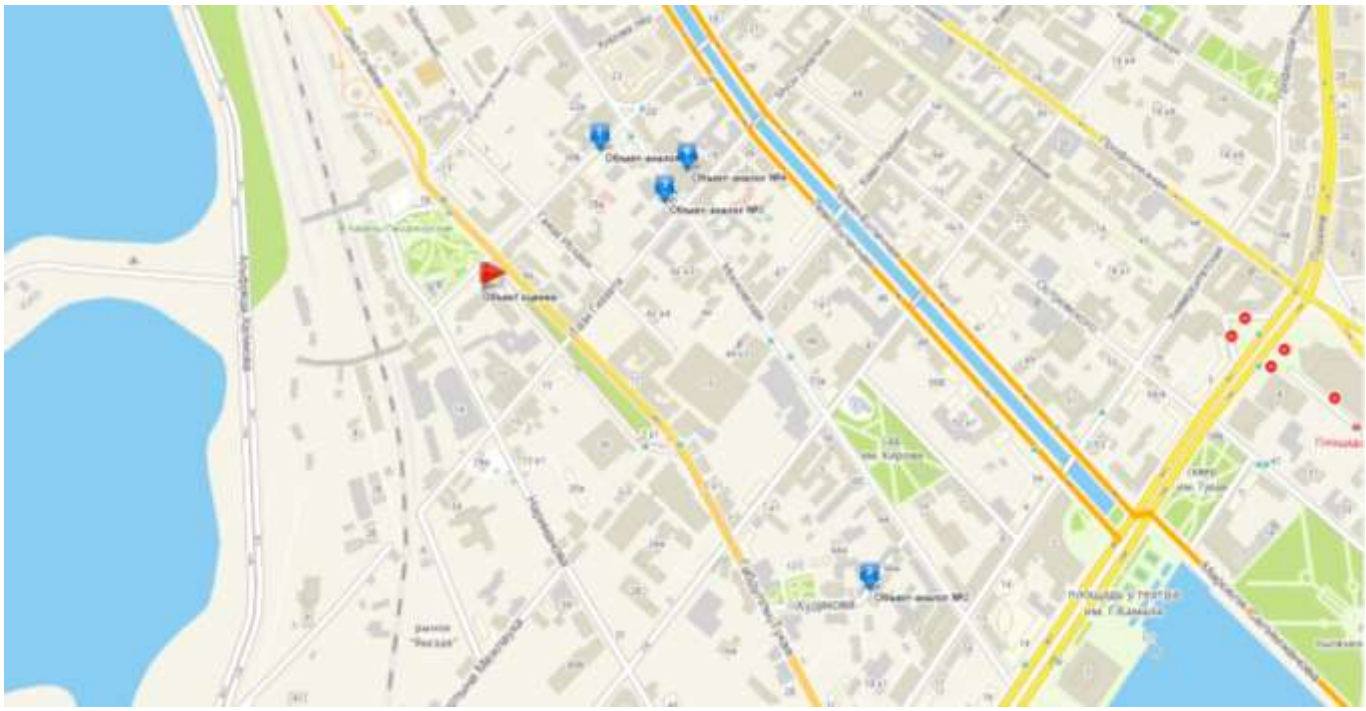
Аналог 3



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.

– **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 №№1,2,4 включены все коммунальные платежи, к ним применена корректировка 1/1,20-1=-17%

– **Корректировка на наличие отдельного входа**

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– **Другие корректировки.**

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

Таблицы корректировок

Помещения в чистовой отделке

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		600	500	463
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-4,7%	-4,7%	-4,7%
Скорректированная цена	руб.		572	477	441
Корректировка №2					
Ситуационное расположение внутри здания					
Этаж		4,5,6 этажи	2 этаж	1 этаж	2 этаж
Коэффициент этажности		0,87	0,87	1,00	0,87
Корректировка	%		0%	-13%	0%
Скорректированная цена	руб.		572	415	441
Корректировка №3					
Внутриквартальное расположение					
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	пром. положение	1 линия
Корректировка	%		0%	12%	0%
Скорректированная цена	руб.		572	465	441
Корректировка №4					
Тех. состояние					
Тех. состояние		удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		572	465	441
Корректировка №5					
Коммунальные платежи					
Коммунальные платежи		без к.у.	с к.у.	с к.у.	с к.у.
Коэффициент		1,00	1,20	1,20	1,00
Корректировка	%		-17%	-17%	0%
Скорректированная цена	руб.		475	386	441
Согласование результатов					
Показатель совокупной корректировки			21,7%	46,7%	4,7%
Коэффициент соответствия объекту оценки			4,608	2,141	21,277
Веса, принимаемые к расчету			14,12%	6,56%	65,20%
Скорректированная цена	руб.		475	386	441
Средневзвешенное значение		**447**			

Помещения в черновой отделке

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		600	500	463	600
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Скорректированная цена	руб.		572	477	441	572
Корректировка №2						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		4,5,6 этажи	2 этаж	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Коэффициент этажности		0,87	0,87	1,00	0,87	0,87
Корректировка	%		0%	-13%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		572	415	441	572
Корректировка №3						
Внутриквартальное расположение						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	пром. положение	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	12%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		572	465	441	572
Корректировка №4						
Тех. состояние						
Тех. состояние		треб. рем.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Коэффициент		0,73	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-27%	-27%	-27%	-27%
Скорректированная цена	руб.		418	339	322	418
Корректировка №5						
Коммунальные платежи						
Коммунальные платежи		без к.у.	с к.у.	с к.у.	с к.у.	с к.у.
Коэффициент		1,00	1,20	1,20	1,00	1,20
Корректировка	%		-17%	-17%	0%	-17%
Скорректированная цена	руб.		347	281	322	347
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			48,7%	73,7%	31,7%	48,7%
Коэффициент соответствия объекту оценки			2,053	1,357	3,155	2,053
Веса, принимаемые к расчету			23,83%	15,74%	36,60%	23,83%
Скорректированная цена	руб.		347	281	322	347
Средневзвешенное значение		**327**				

Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 447 руб. с учетом НДС за помещения в чистовой отделке и 327 руб. с учетом НДС за помещения в черновой отделке и за 1 кв.м полезной площади в месяц. При такой ставке мы подразумеваем, что коммунальные платежи уплачиваются отдельно. Подразумевается, что коммунальные расходы лежат на арендаторе.

Определение потенциального валового дохода

Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес.	379
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	1 229,8
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	466 094
ПВД, руб. в год	5 593 128

Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес.	291
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	357,6
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	104 162
ПВД, руб. в год	1 249 944

Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес.	379
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	969,5
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	367 441
ПВД, руб. в год	4 409 292

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).

Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А

Наименование	Величина (руб./%)
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,7%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	4 905 173

Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13

Наименование	Величина (руб./%)
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,7%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	1 096 201

Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52

Наименование	Величина (руб./%)
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,7%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	3 866 949

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

Чистый эксплуатационный доход равен разности между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А

Наименование	Величина (руб./%)
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	4 905 173
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	1 001 170
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	3 904 003

Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13

Наименование	Величина (руб./%)
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	1 096 201
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	223 740
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	872 461

Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52

Наименование	Величина (руб./%)
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	3 866 949
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	789 263
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	3 077 686

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

– **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 объектов 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
Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А

Факторы риска / Уровень риска	**Низкий**	**Умерен.**	**Средний**	**Повыш.**	**Высокий**
	1%	**2%**	**3%**	**4%**	**5%**
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв.-складская	специализи-рованная
			x		
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
			x		
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт
			x		
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное
	x				
Количество наблюдений	1	0	3	0	0
Взвешеннй итог	1%	0%	9%	0%	0%
			Итог		10%
			Количество факторов		4
Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость					**2,50%**

Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13

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

Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52

Факторы риска / Уровень риска	**Низкий**	**Умерен.**	**Средний**	**Повыш.**	**Высокий**
	1%	**2%**	**3%**	**4%**	**5%**
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв.-складская	специализи-рованная
			x		
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
			x		
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт
			x		
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное
	x				
Количество наблюдений	1	0	3	0	0
Взвешеннй итог	1%	0%	9%	0%	0%
			Итог		10%
			Количество факторов		4
Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость					**2,50%**

Риск вложения равен частному от деления итога на количество факторов.

– **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 исчезающее мала).

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

Теперь же, зная, что объект продастся 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 11,50%, следовательно риск низкой ликвидности равен 0,64%. Таблица по каждому из объектов представлена ниже.

№ п/п	Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконти-рования
		Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
1	8,00%	1,0%	2,50%	0,64%	12,14%
2	8,00%	1,00%	2,50%	0,64%	12,14%
3	8,00%	1,00%	2,50%	0,64%	12,14%

– **Вывод о размере ставки дисконтирования**

Ставка дискон-тирования	Прогноз инфляции цен недвижимость	**Ставка дисконтирования реальная**
12,14%	4,0%	**8,14%**

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:

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

R(of) - норма возврата капитала;

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

k – срок оставшейся экономической жизни.

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

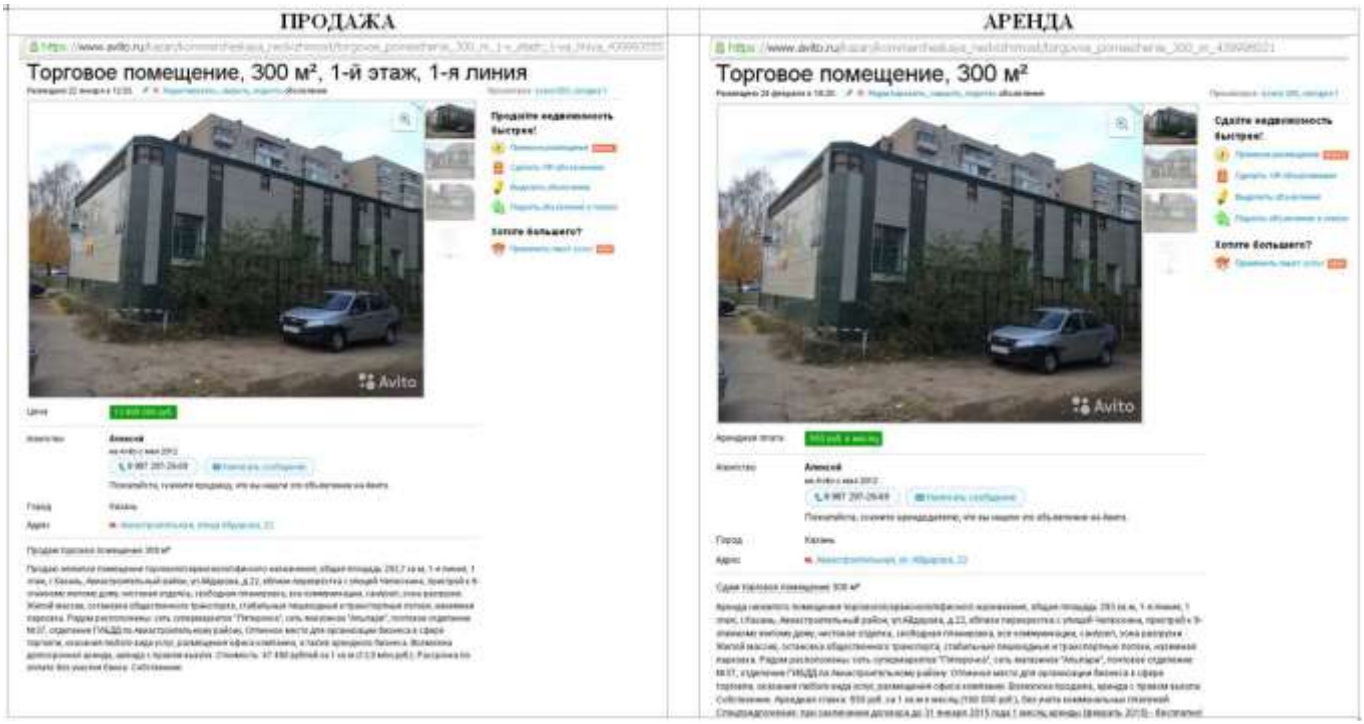
На данном ресурсе представлен анализ объектов недвижимости г. Казани (отдельностоящих зданий административного назначения), которые одновременно предлагаются к продаже и сдаются в аренду. Данный анализ датирован 2015 годом, однако нас интересует не стоимостная информация, а соотношение стоимостных величин.

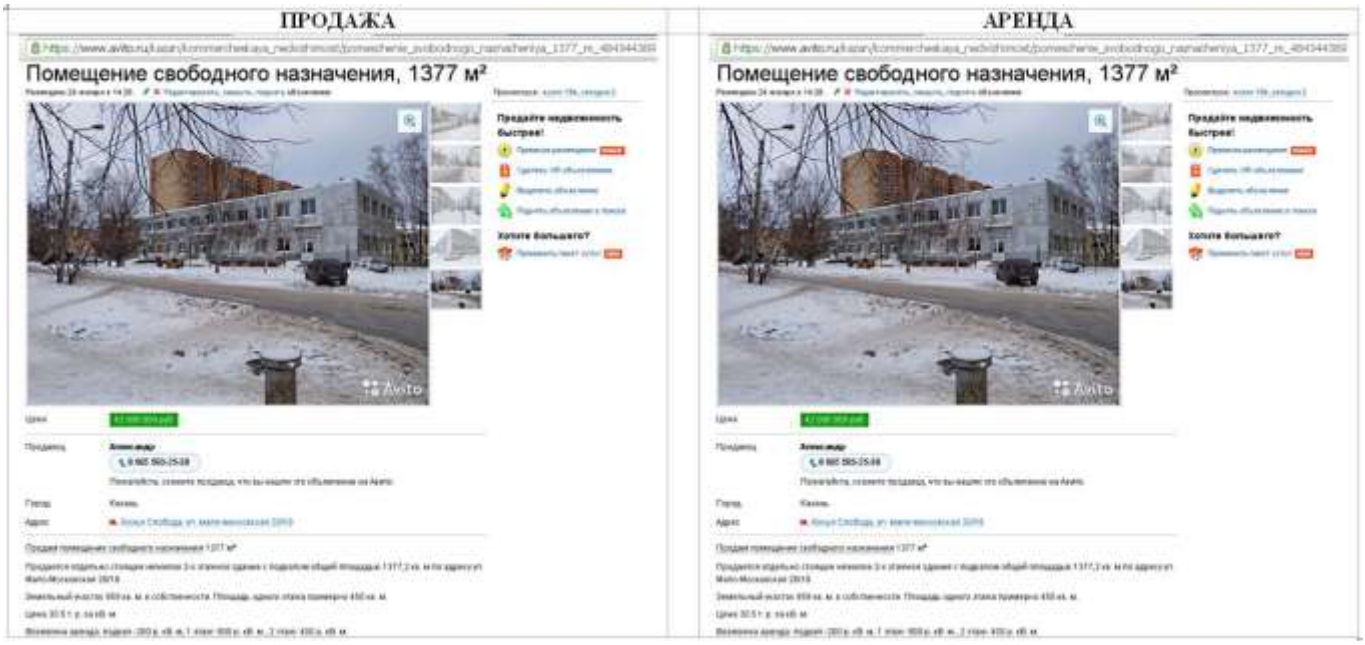
Приведем данные по объектам недвижимости (выбираем объекты, расположенные по разным адресам).

№	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

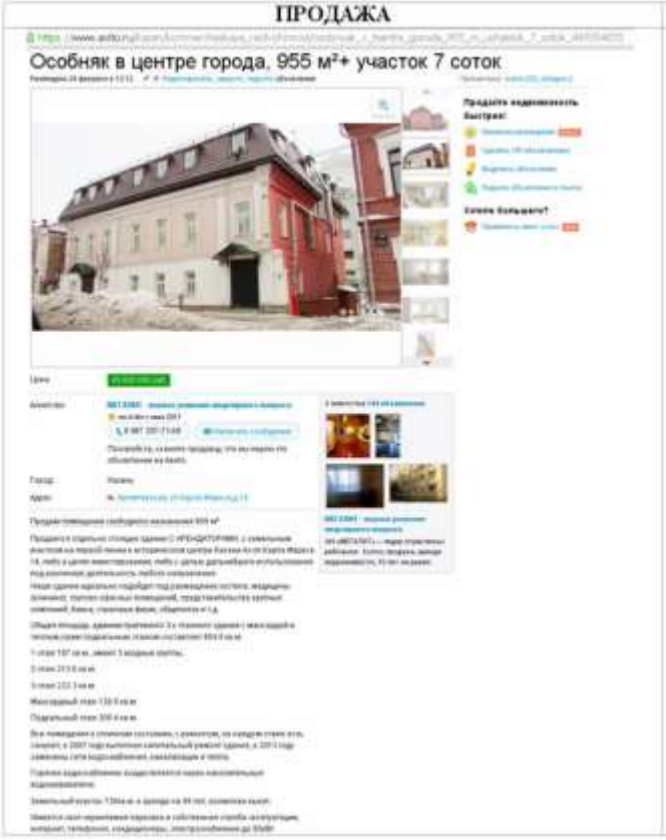
№	Город (Казань, ул…)	Этажность	Цена продажи, руб.	Цена продажи, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Аренда, руб./кв.м/ мес.
26	Проспект Победы, 204	1, цоколь	12 000 000	44 280	271	450
27	Габишева, 39	1	27 419 000	70 000	392	800

Приведем скриншоты объявлений.

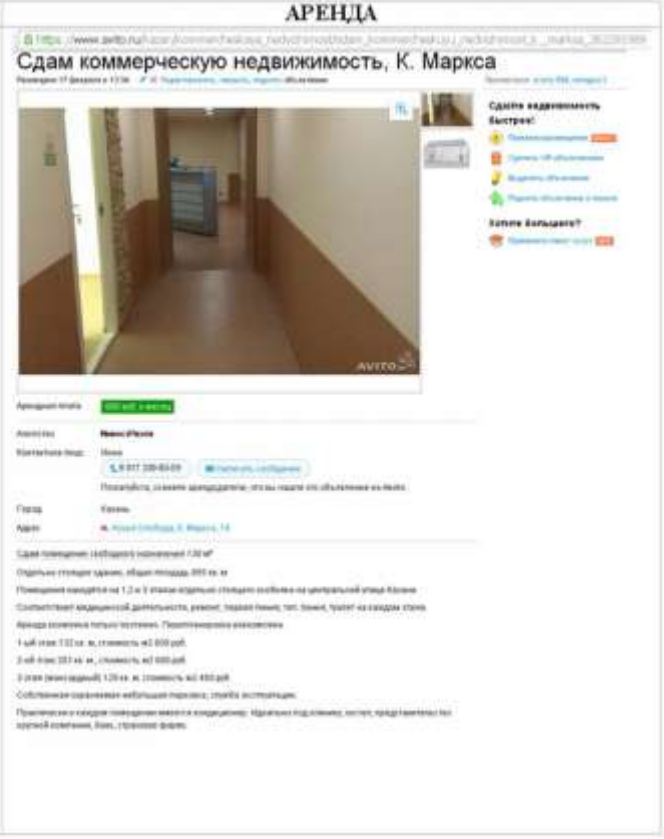




ПРОДАЖА

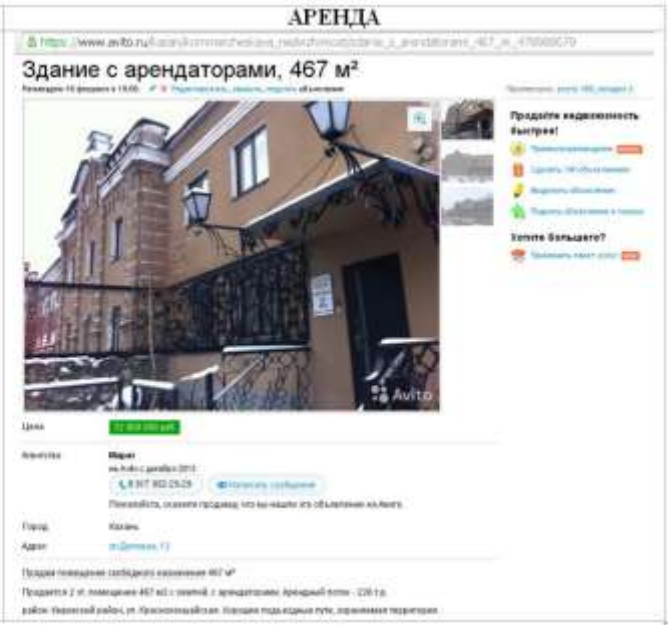


АРЕНДА

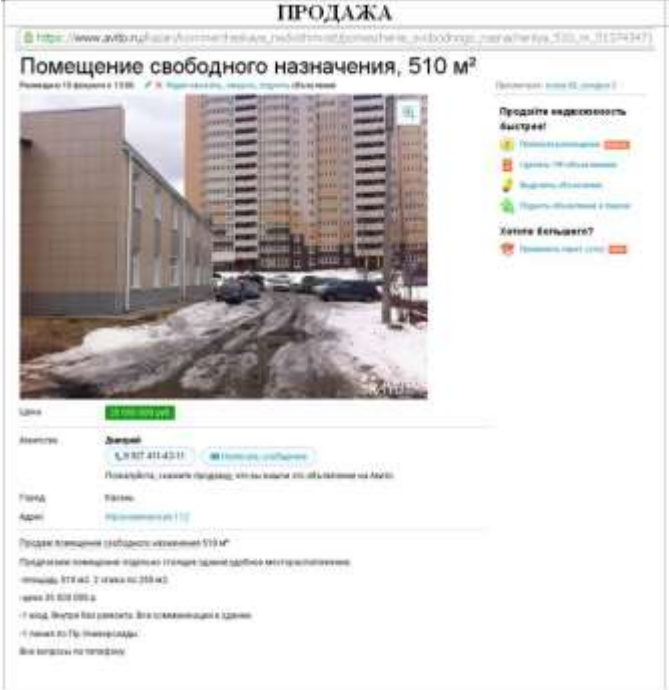


ПРОДАЖА

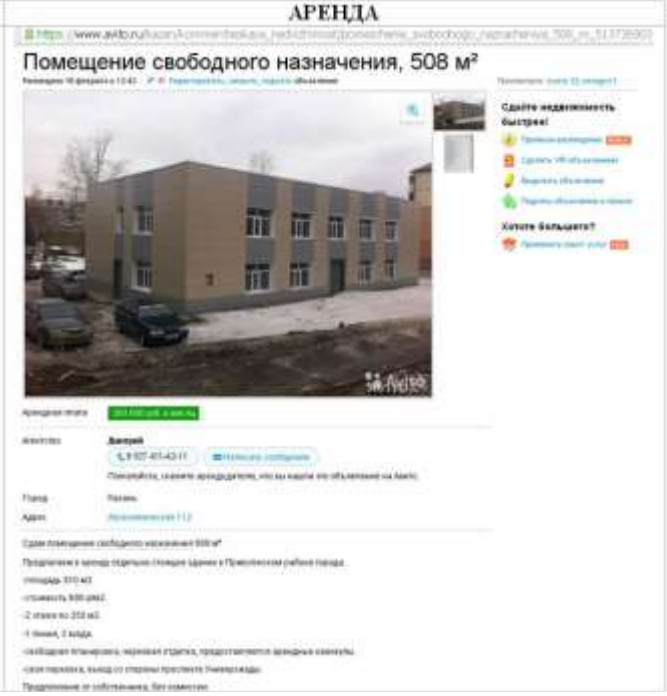
АРЕНДА



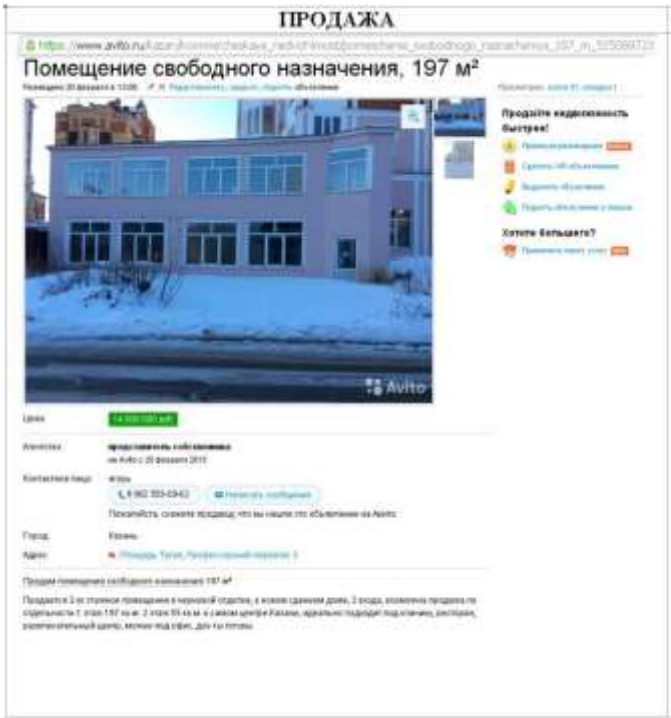
ПРОДАЖА



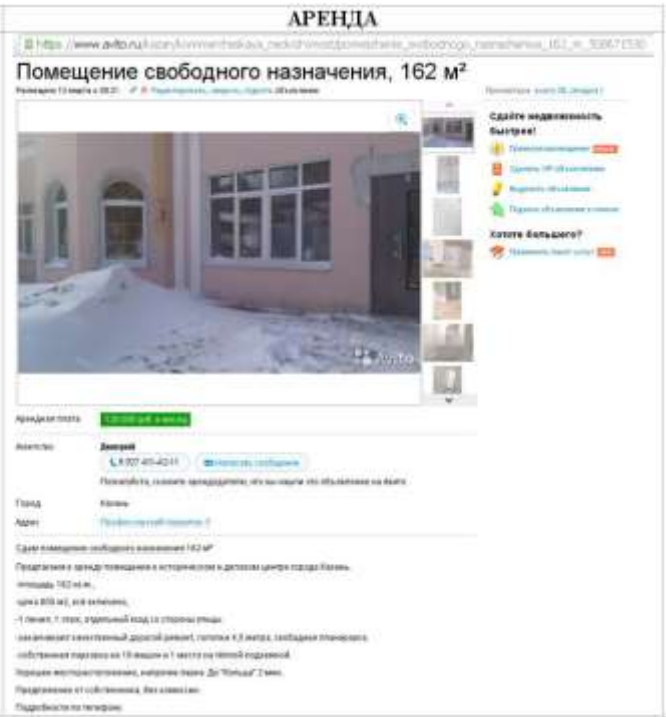
АРЕНДА



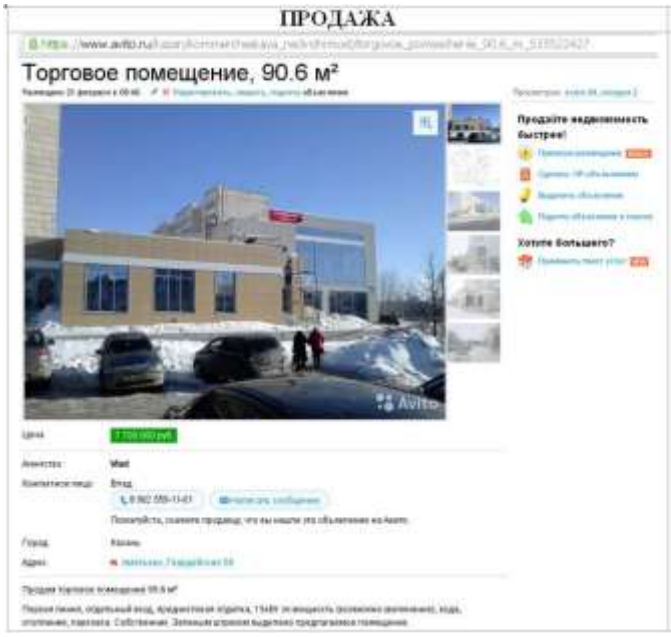
ПРОДАЖА



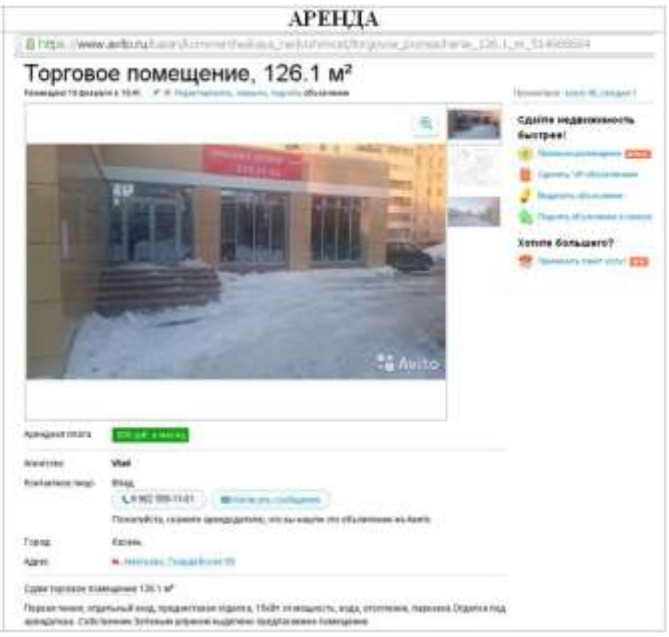
АРЕНДА



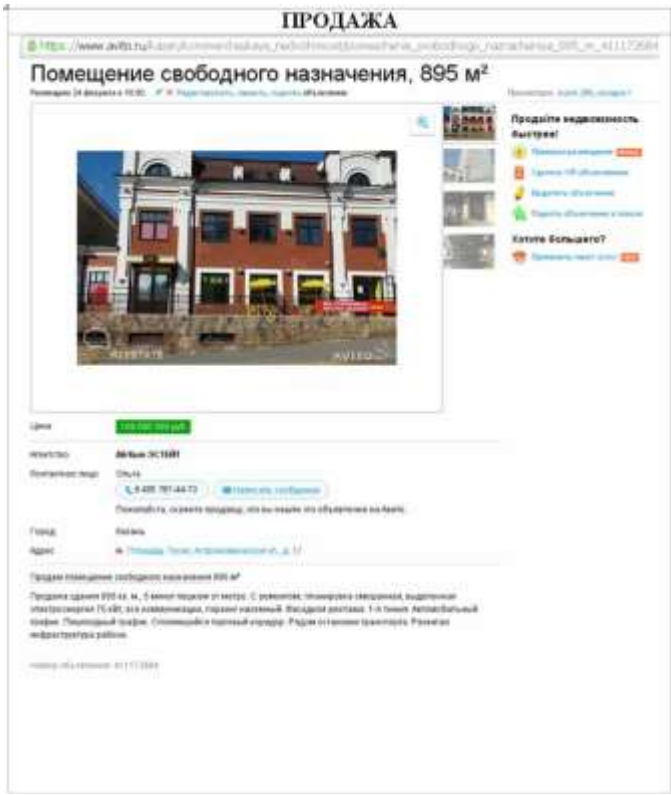
ПРОДАЖА



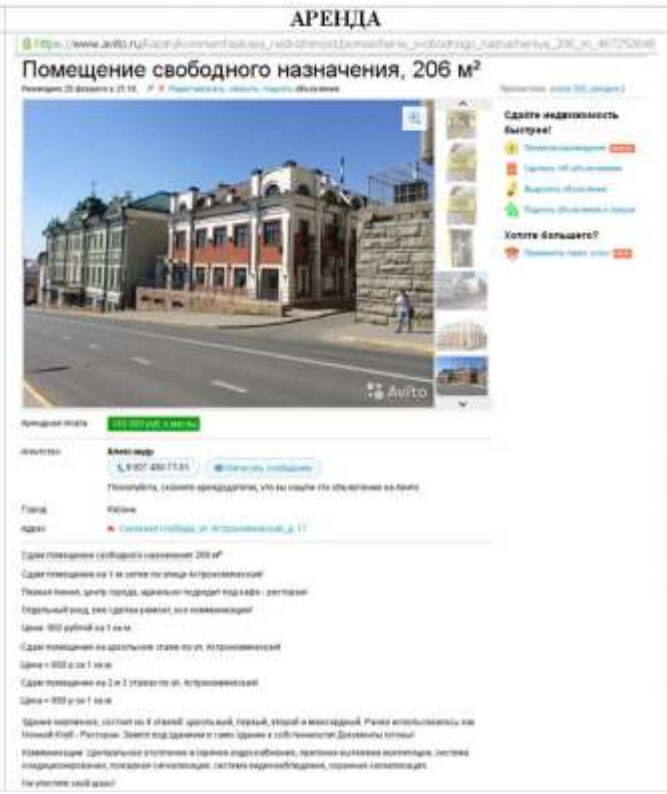
АРЕНДА



ПРОДАЖА

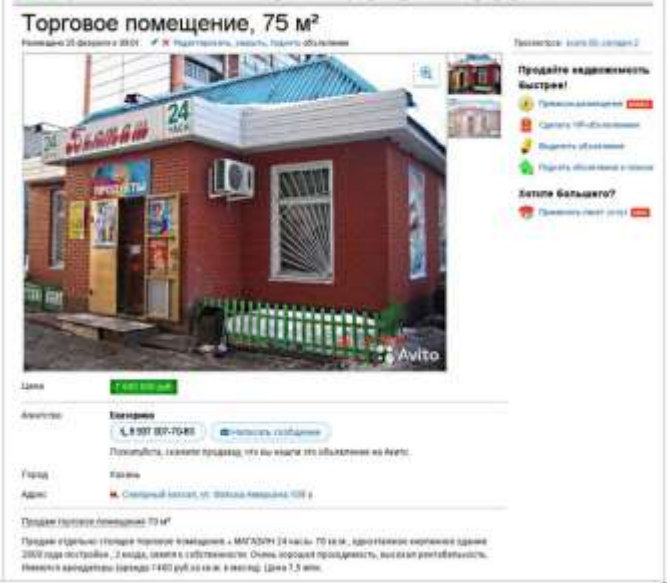


АРЕНДА

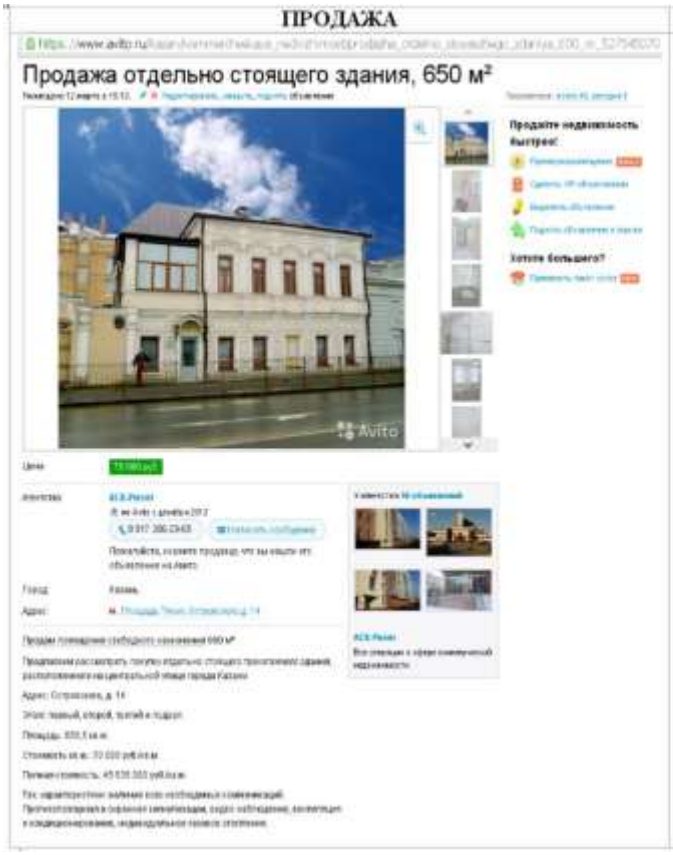


ПРОДАЖА

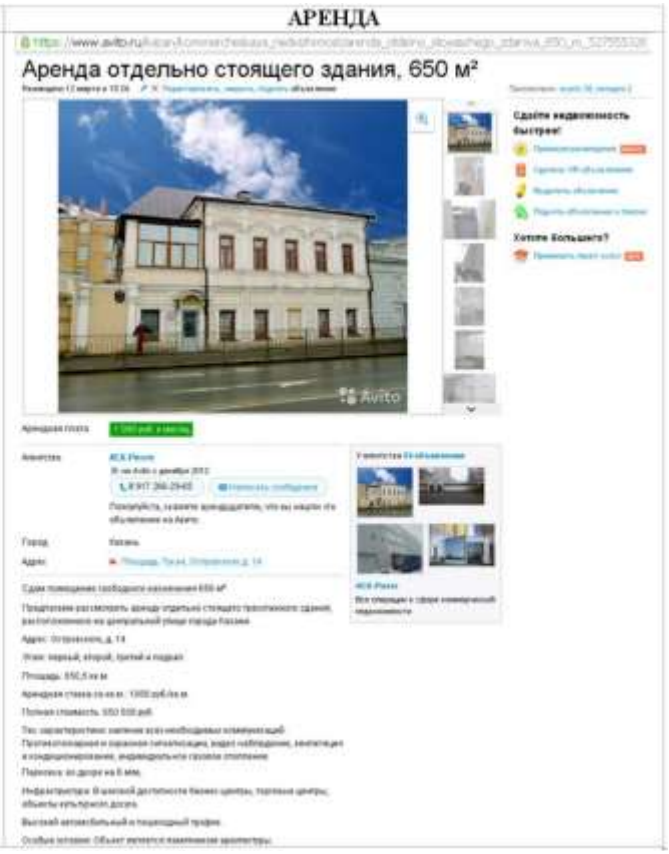
АРЕНДА



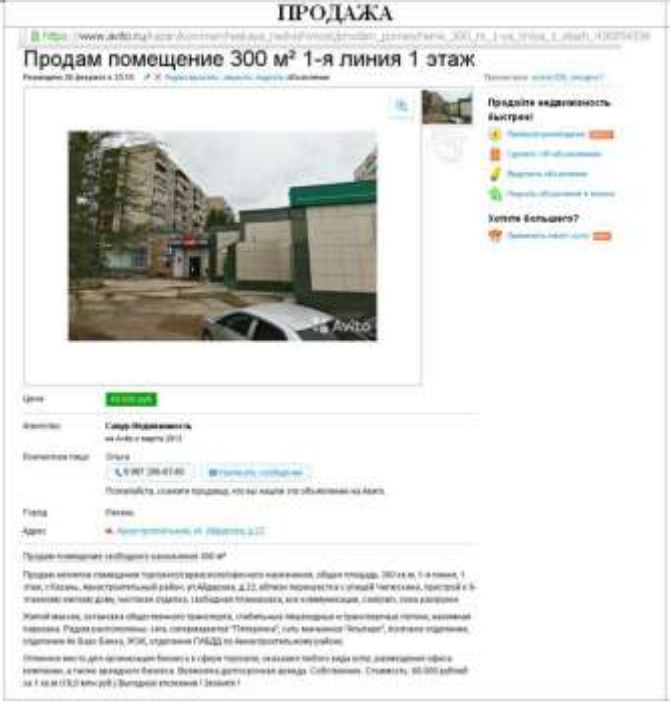
ПРОДАЖА



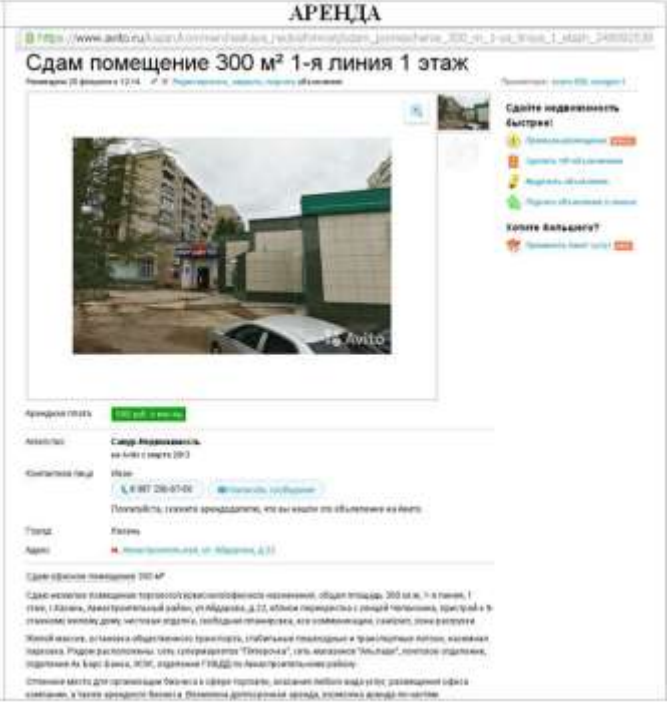
АРЕНДА



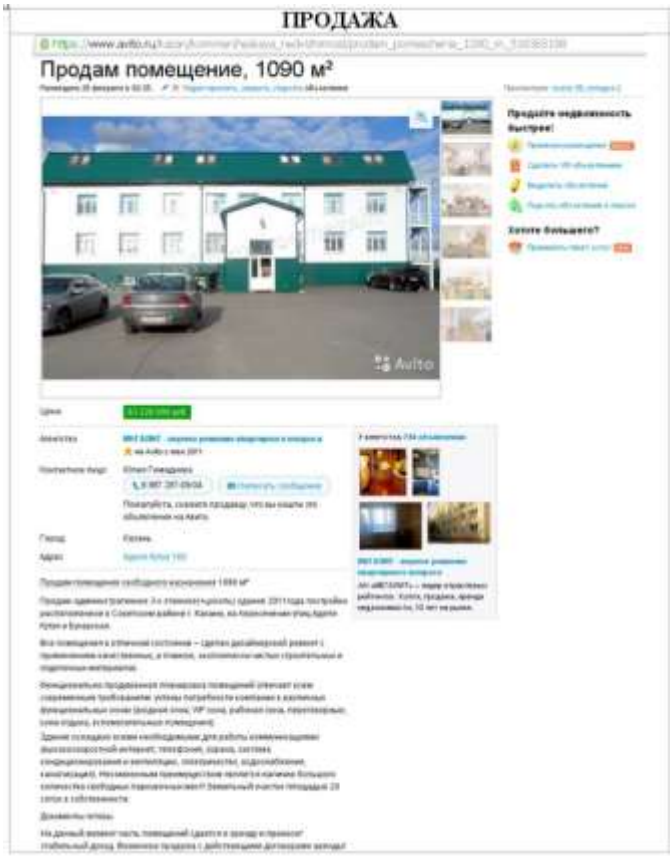
ПРОДАЖА



АРЕНДА

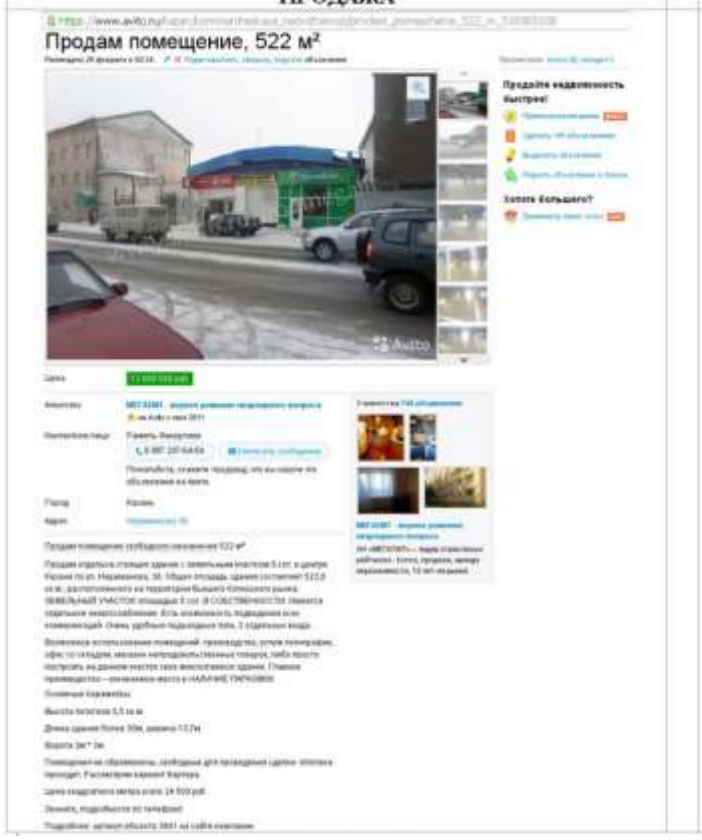


ПРОДАЖА



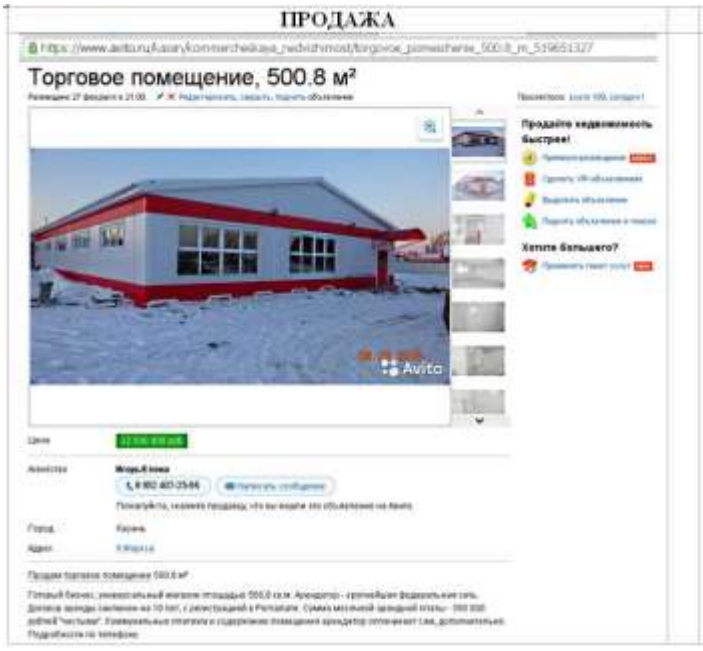
АРЕНДА

ПРОДАЖА

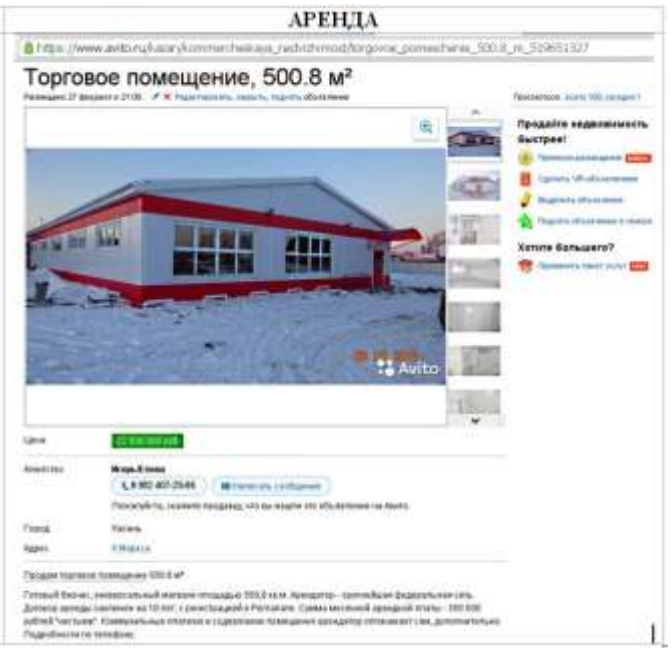


АРЕНДА

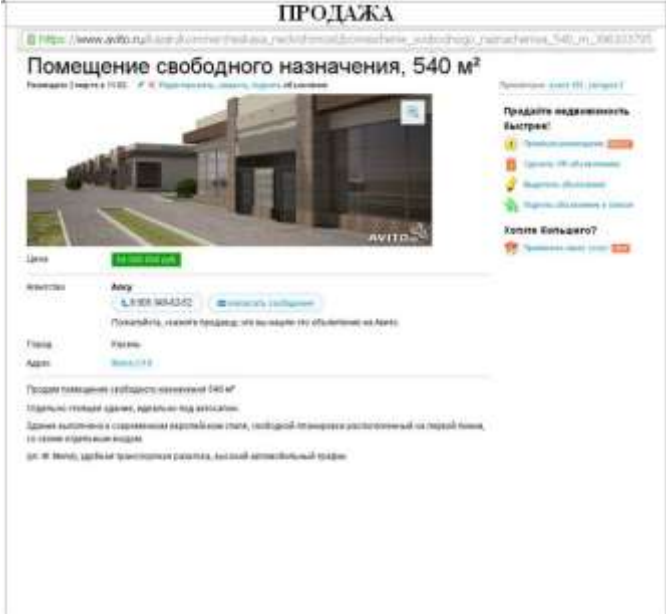
ПРОДАЖА



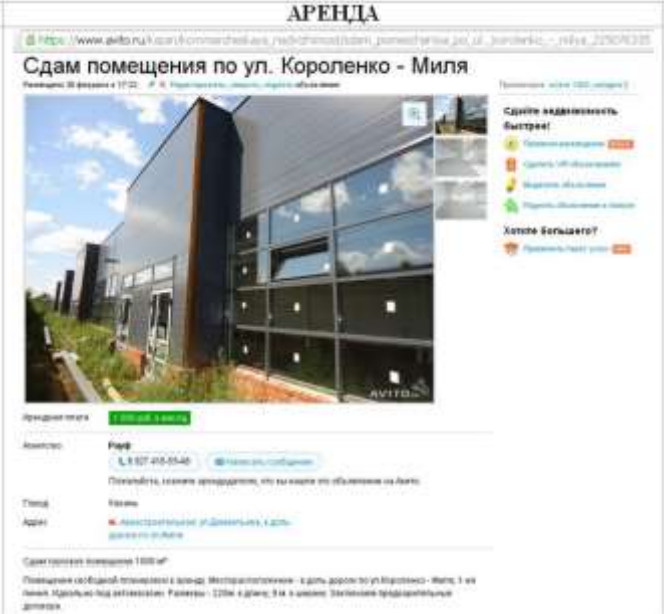
АРЕНДА



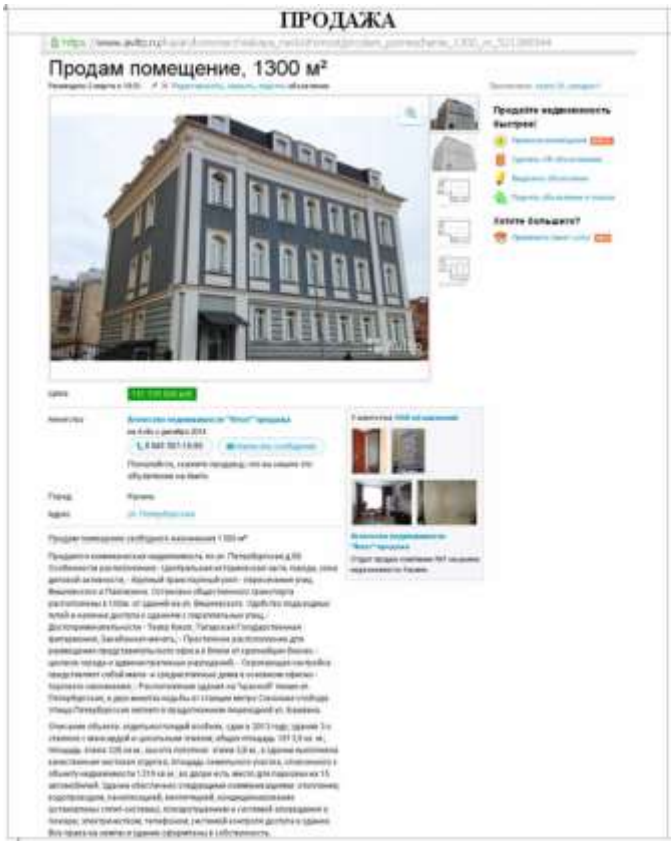
ПРОДАЖА



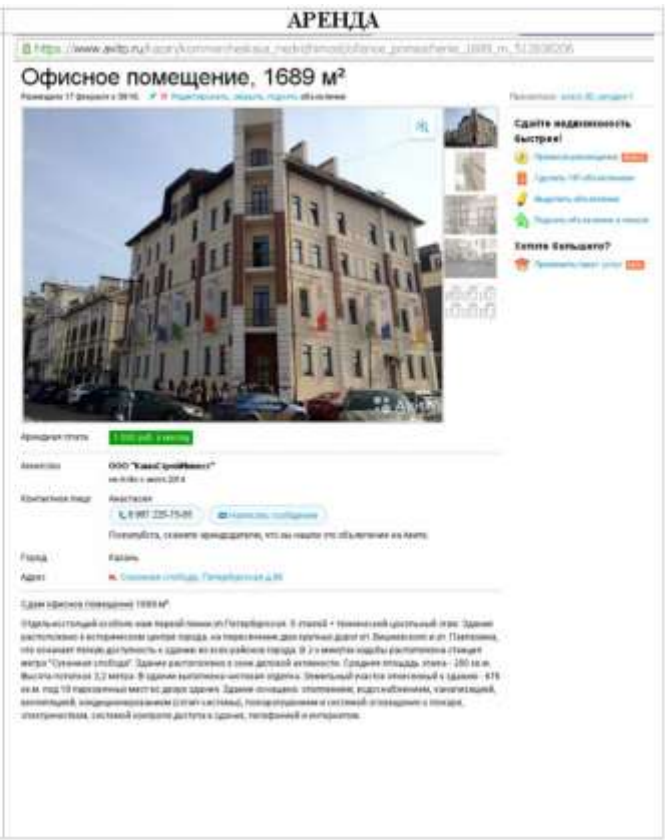
АРЕНДА



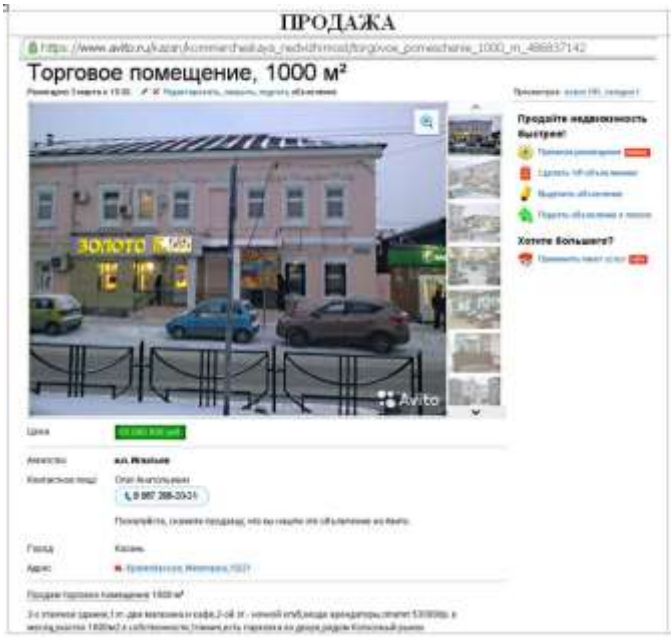
ПРОДАЖА



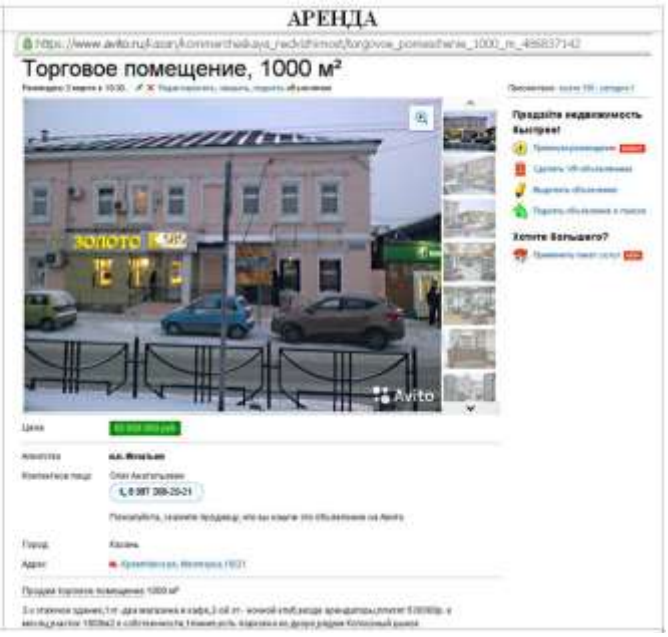
АРЕНДА



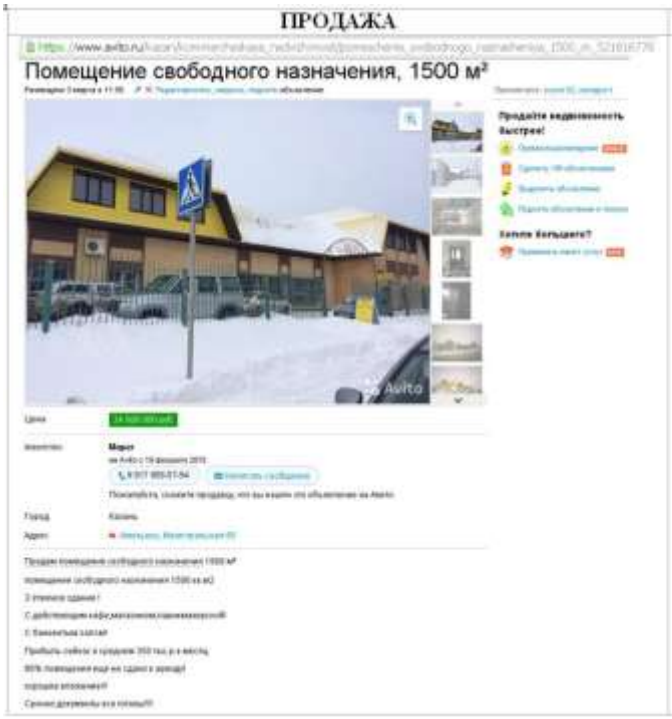
ПРОДАЖА



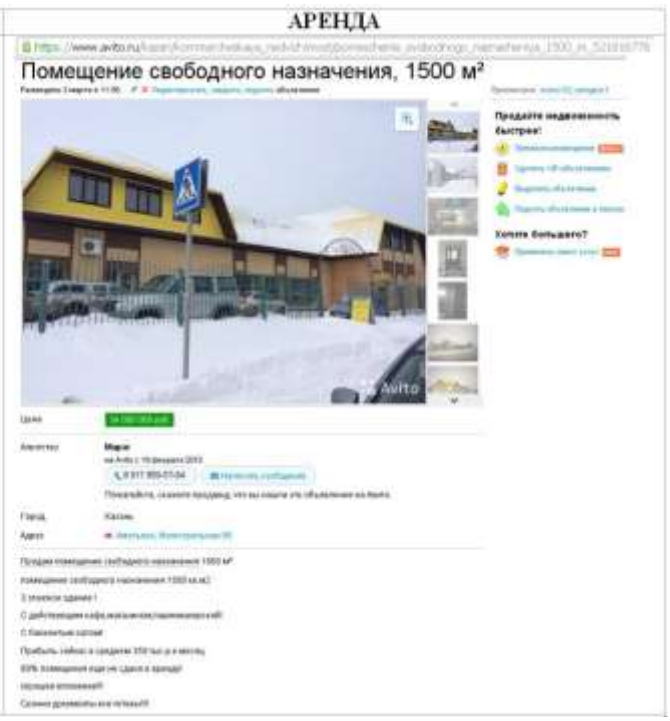
АРЕНДА



ПРОДАЖА



АРЕНДА



ПРОДАЖА

Помещение свободного назначения, 54.7 м²

АРЕНДА

Помещение под магазин, ателье, салон красоты 55 м²

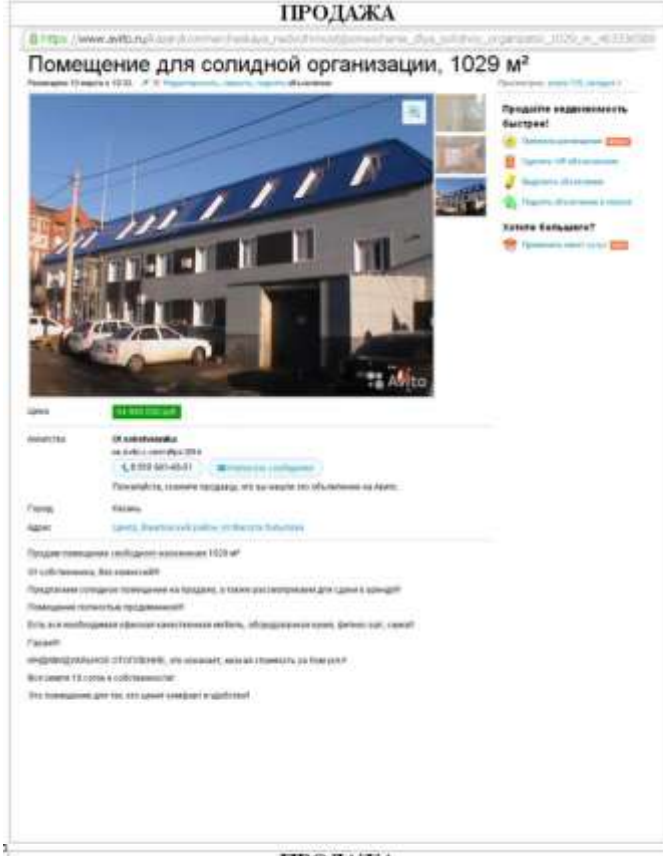
ПРОДАЖА

Помещение свободного назначения, 500 м²

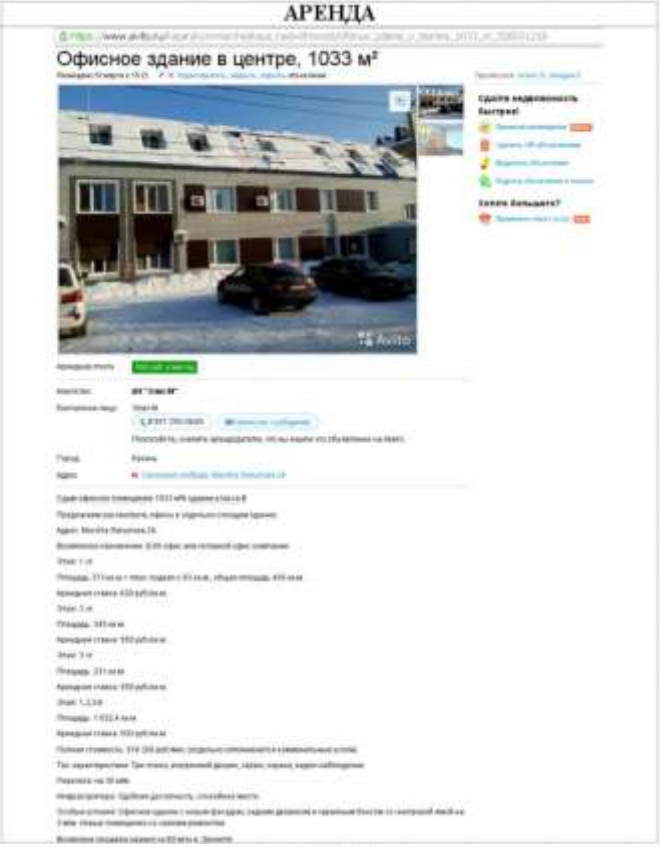
АРЕНДА

Помещение свободного назначения, 508 м²

ПРОДАЖА

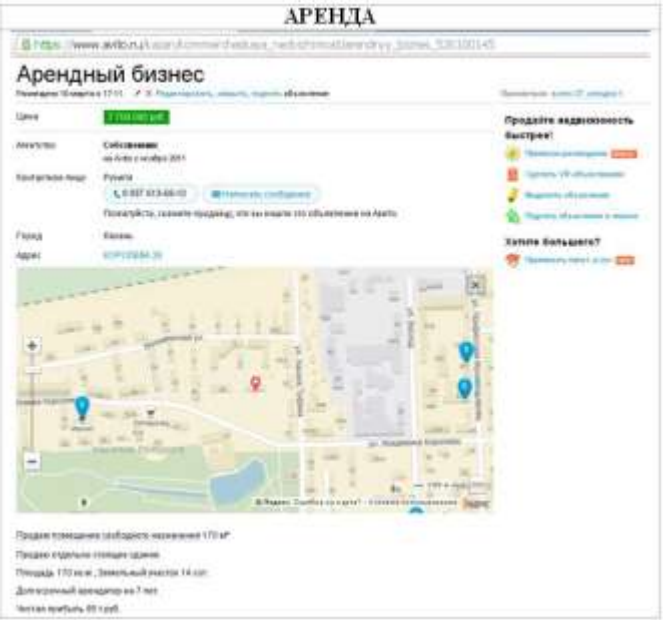


АРЕНДА

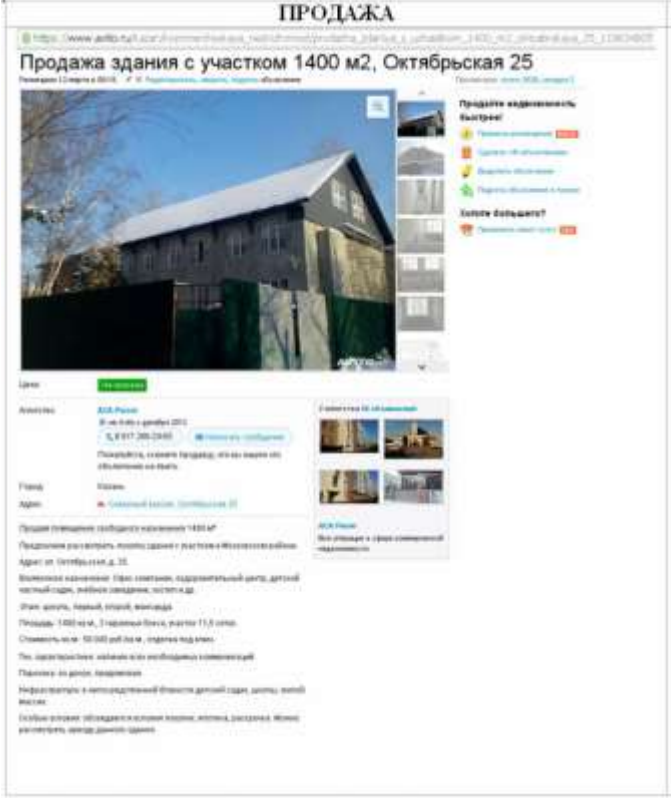


ПРОДАЖА

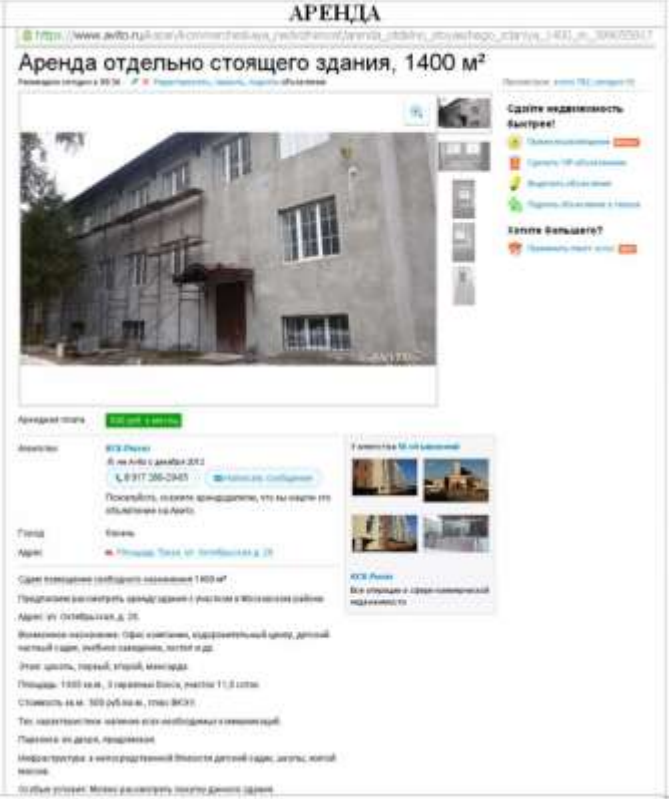
АРЕНДА



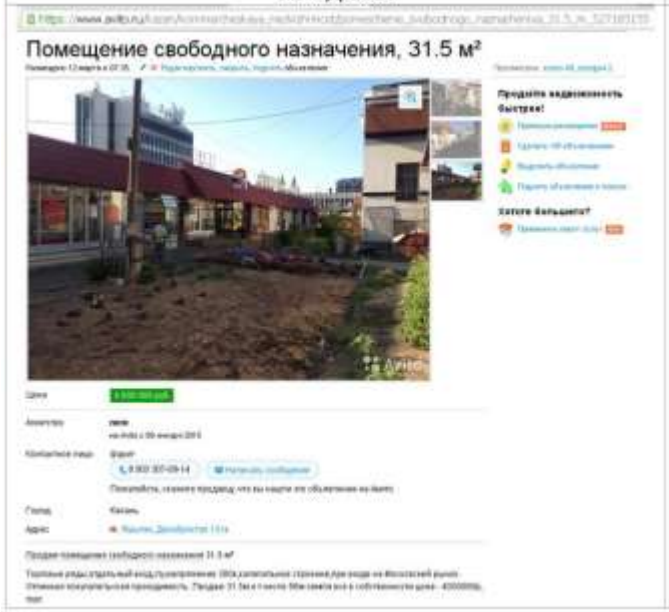
ПРОДАЖА



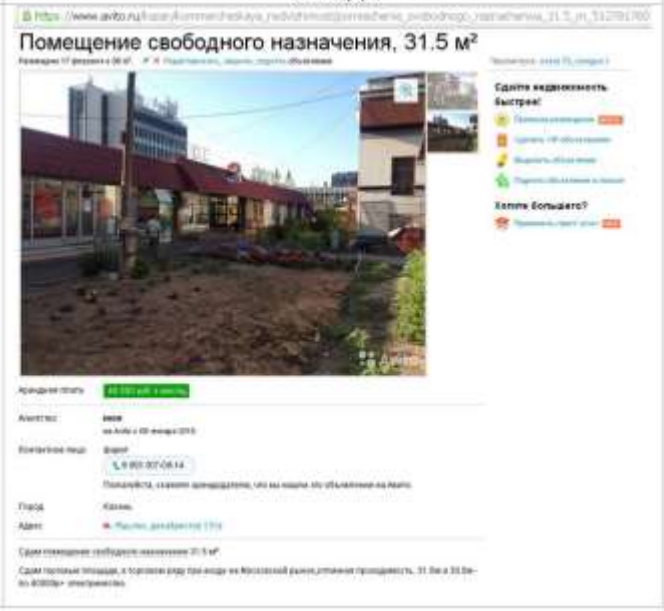
АРЕНДА



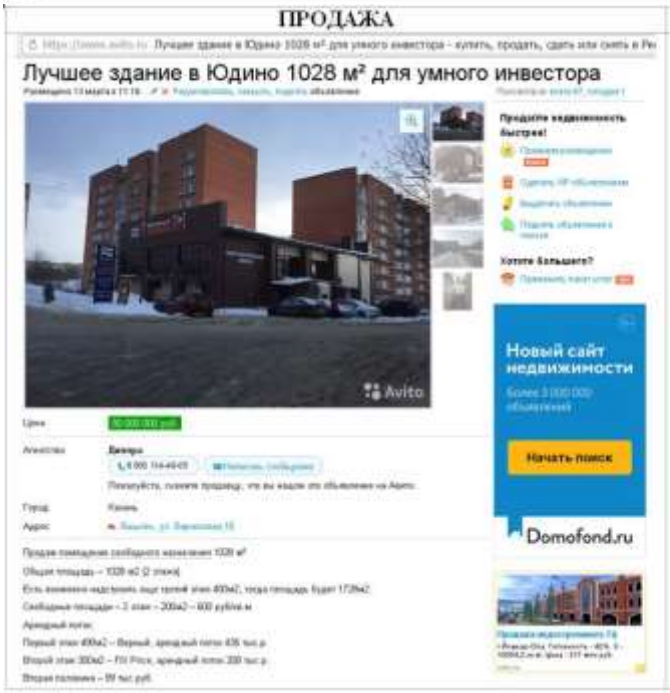
ПРОДАЖА



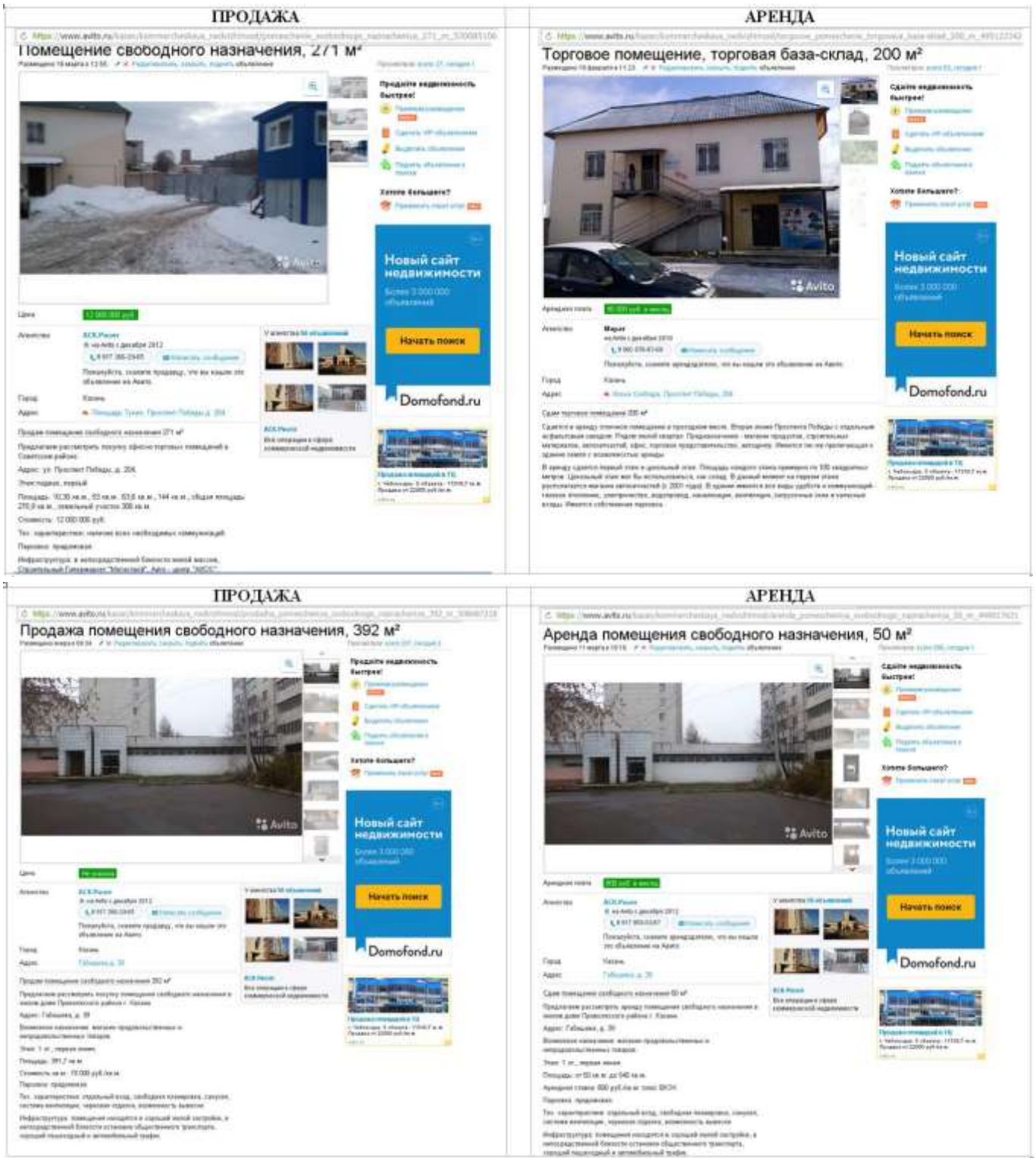
АРЕНДА



ПРОДАЖА



АРЕНДА



Процесс расчета

Цены продажи далее для расчетов будут скорректированы:

- на торг: скидка для цены продажи составила 10,2%, обоснование аналогичной скидки приведено в сравнительном подходе.

- 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
6	Профсоюзный переулок, 3	78 315	565
7	Гвардейская, 59	93 658	635

№	Город (Казань, ул…)	Скор-ная цена, руб./кв.м	Скор-ная ставка ар. руб./кв.м
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
Эксцесс	-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 переулок, 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
13	Нариманова, 36	9,4%	выброс
14	К.Маркса	10,5%	выброс
15	Миля, 1/19	7,7%	7,7%

№	Город (Казань, ул…)	Ставка, %	Ставка итоговая
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	Источник сведений
Ставка капитализации по методу кумулятивного построения	8,16%	Кумулятивное построение
Ставка капитализации по методу рыночной экстракции	8,00%	Метод рыночной экстракции
Среднее значение ставки капитализации	**8,08%**	

Расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации (таблица расчета)

Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес.	379
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	1 229,8
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	466 094
ПВД, руб. в год	5 593 128
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,7%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	4 905 173
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	1 001 170
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	3 904 003
Ставка капитализации (R)	8,08%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	48 316 869
Рыночная стоимость, руб. без НДС	48 316 869
Рыночная стоимостьпомещения, с учетом НДС ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	**57 013 905**

Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13

Наименование	**Величина (руб./%)**
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес.	291
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	357,6
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	104 162
ПВД, руб. в год	1 249 944
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,7%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	1 096 201
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	223 740
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	872 461
Ставка капитализации (R)	8,08%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	10 797 785
Рыночная стоимость, руб. без НДС	10 797 785
Рыночная стоимостьпомещения, с учетом НДС ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	**12 741 386**

Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52

Наименование	**Величина (руб./%)**
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес.	379
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	969,5
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	367 441
ПВД, руб. в год	4 409 292
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,7%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	3 866 949
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	789 263
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	3 077 686
Ставка капитализации (R)	8,08%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	38 090 173
Рыночная стоимость, руб. без НДС	38 090 173
Рыночная стоимостьпомещения, с учетом НДС ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	**44 946 404**

Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Составляющая объекта оценки	**Площадь, кв.м**	**Стоимость за 1 кв.м**	**Полная стоимость, руб.**
Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А	1 229,8	46 360	57 013 905
Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13	357,6	35 630	12 741 386
Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52	969,5	46 360	44 946 404

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 вычленить 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.

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 вычленить 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 – 50%.

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 – 50%.

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

Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А

Подход	**Результат, руб.**	**Вес**	**Р*В**
Сравнительный	56 522 838	50,00%	28 261 419
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	57 013 905	50,00%	28 506 953
Итого:			56 768 372
Округленно:			**56 768 000**

Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13

Подход	**Результат, руб.**	**Вес**	**Р*В**
Сравнительный	15 469 776	50,00%	7 734 888
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	12 741 386	50,00%	6 370 693
Итого:			14 105 581
Округленно:			**14 106 000**

Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52

Подход	**Результат, руб.**	**Вес**	**Р*В**
Сравнительный	45 538 385	50,00%	22 769 192
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	44 946 404	50,00%	22 473 202
Итого:			45 242 394
Округленно:			**45 242 000**

Возможные границы интервала стоимости

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

Оценщиком в п. 4.4, в рамках сравнительного подхода для настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила в среднем (по модулю): 6,3%. По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки.

5.3.Разбивка стоимости по объектам

Для расчета стоимости оцениваемых помещений без учета прав на землю необходимо из рассчитанной стоимости помещения в совокупности с земельным участком вычесть стоимость прав на земельный участок.

Стоимость помещений с учетом земли составила:

Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А: 56 768 000 руб.

Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13: 14 106 000 руб.

Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52: 45 242 000 руб.

Стоимость доли участков, отведенных под помещения:

Наименование	**Площадь, кв.м.**	**Рыночная стоимость, руб. (округленно)**
Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 477/10000	1 603	666 000
Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1318/10000	1 603	1 841 000
Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1644/10000	1 603	2 296 000

Следовательно, стоимость помещений без учета прав на землю составляет:

№	**Наименование**	**Общая площадь, кв.м**	**Стоимость, руб. без учета з.у.**
1	Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А	1 229,8	56 415 000
2	Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13	357,6	13 807 000
3	Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52	969,5	44 904 000

Часть 6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объектов оценки

Таким образом, мы пришли к выводу, что рыночная стоимость объектов оценки составила на дату оценки округленно

116 116 000 руб. с учетом НДС

Сумма прописью: Сто шестнадцать миллионов сто шестнадцать тысяч рублей

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Доля в праве	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А	1 229,8	1	54 472 000	46 162 712
2	Помещения 4-го этажа №1; 5-го этажа №1; 6-го этажа №№1-13	357,6	1	13 440 000	11 389 831
3	Помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52	969,5	1	43 401 000	36 780 508
4	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 477/10000	1 603,0	477/10000	666 000	666 000
5	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1318/10000	1 603,0	1318/1000	1 841 000	1 841 000
6	Земельный участок кад. № 16:50:011820:8. Доля в праве 1644/10000	1 603,0	1644/1000	2 296 000	2 296 000
	Итого:			**116 116 000**	**99 136 051**

**-согласно ст.146 НК РФ земельные участки (доли в них) не являются объектом налогообложения НДС.*

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 объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377566 от 24.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377882 от 28.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №379138 от 29.12.2009 г.
- Выписка из технического паспорта административно-бытового здания на встроенные помещения 4-го этажа №1, 5-го этажа №1, 6-го этажа №№1-13 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административно-бытового здания на встроенные помещения 4-го этажа №№2-6 ,8-19,21,25-40,58-73,73а по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административно-бытового здания на встроенные помещения 4-го этажа №№24,24а, 5-го этажа №№2-24, 24а,25-52 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из ЕГРП на земельный участок.
- Справка о балансовой стоимости имущества.

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 объекта 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 AVITO (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)

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 «НКК «СЭНК» _____ А.В. Миннахметова

Оценщик _____ 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 №377566 от 24.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377882 от 28.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №379138 от 29.12.2009 г.
- Выписка из технического паспорта административно-бытового здания на встроенные помещения 4-го этажа №1, 5-го этажа №1, 6-го этажа №№1-13 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административно-бытового здания на встроенные помещения 4-го этажа №№2-6 ,8-19,21,25-40,58-73,73а по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административно-бытового здания на встроенные помещения 4-го этажа №№24,24а, 5-го этажа №№2-24, 24а,25-52 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из ЕГРП на земельный участок.
- Справка о балансовой стоимости имущества.
- Копии документов оценщика и исполнителя оценки.

16-АЕ 377566

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "24" декабря 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 03.12.2009 №ТФБ-И-10 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 03.12.2009 №1

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 4-го этажа №№ 2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А, назначение: нежилое, общая площадь 1229,8 кв. м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:02:00787:001:0007

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 № 16-16-01/477/2009-161

Регистратор Кулагина Л.В.

М.П. (подпись)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Серия 16-АЕ 377566

КОПИЯ ВЕРНА

16-АЕ 377882

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "28" декабря 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 03.12.2009 №ТФБ-И-10 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 03.12.2009 №1

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 4 этажа №№24, 24а, 5 этажа №№2-24,24а,25-52, назначение нежилое, общая площадь 969,50кв.м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:02:00787:001:0004

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/473/2009-165

Регистратор Кудряшова С. Р.

М.П. (подпись)

Серия 16-АЕ 377882

КОПИЯ ВЕРНА

16-АЕ 379138

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

379138 16-АЕ

Дата выдачи: "29" декабря 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 03.12.2009 №ТФБ-И-10 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 03.12.2009 №1

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 4 этажа №1; 5 этажа №1; 6 этажа №№ 1-13, назначение: нежилое, общая площадь 357,60кв.м, лит.А1,.
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/126/2006-948

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/473/2009-164

Регистратор Тагирова С.В.

МП (подпись)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Серия 16-АЕ 379138

КОПИЯ ВЕРНА

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 административно-бытового здания на встроенные нежилые помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73а

Район города	Вахитовский
Город	Казань
Улица (переулок), № дома	ул.Чернышевского ,д.43/2

Инвентарный номер	4131-н/п-6					
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)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)	
	ООО "АктивАР"	Свидетельство о гос.регистрации права 16-АА 501812,запись регистрации №16-16-01/266/2007-256 от 28.08.2007 г.		

II. Благоустройство здания (кв.м)

Полезная	Капитальная	Отопление: от ТЭЦ	Отопление: от групповой (квартальной) котельной	Отопление: от АГВ	Отопление: печное	Отопление: от собственной котельной	Центральное горячее водоснабжение	Ванны: с централизованным горячим водоснабжением	Ванны: с сухими колонками	Ванны: с дровяными колонками	Газоснаб.: централизованное	Газоснаб.: жидким газом	Электроснабжение	Лифты: пассажирские	Лифты: грузовые	Электроплиты стационарные	Литера
1229,8	1229,8	1229,8											1229,8				А1

III. Выписка площадей и объемов здания (подвалов, пристроек и т.п.) и исчисл площадей и объемов встроенных помещений.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5
А1	нежилые помещения 4-го этажа №№2-6, 8-19,21,23,25-40, 58-73,73а	(58,5+68,4)/2*20,1+(0,3+11,7)/2*19,65)+(13,4*6,74)-(3,08*6,69)	1463,0	4,20

IV. Описание здания (строения), сооружения.

п/п	Литера по плану	Наименование	Характеристики конструктивных элементов					Физический износ	Примечание
			Фундамент	стены	перекрытия	крыша	пол		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	А1	нежилые помещения 4-го этажа №№2-6, 8-19,21,23,25-40, 58,71,73а	ж/бетонный	ж/бетонные панели,кирпичная кладка	ж/б плиты	нет/нет	цементные,плитка	14%	

V. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей и встроенных помещений.

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем куб. м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес	на группу капитальности	климат. район									
А1	нежилые помещения 4-го этажа №№2-6, 8-19,21,23,25-40, 58-73,73а	28	150	$м^3$	24,9	1,00			0,97 1,17	1,03 1,57			45,70	6145		14	

VI. Общая стоимость (в руб.)

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

Особые отметки:
аресты и запрещения на 01.01.2000 г. : не зарегистрированы.
наличие землеотводных документов: Свидетельство о гос.регистрации права 16-АА 501814 ,запись регистрации 16-16-01/266/2007-257 от 28.08.2007 г.
наличие разрешения на строительство :
наличие проектно-сметной документации:
акт-ввода в эксплуатацию :

Остаточная балансовая стоимость,согласно справке заказчика, по состоянию на "01" января 2009 г. составляет 1 320 629,10 руб.

Паспорт выдан:	_____ 200__ г.
Зам.начальника отдела кадастровой деятельности М.П.	Уланова Г.Н.
	подпись фамилия

Работу проверил: _____ подпись Хабибуллина Г.Р. Ф.И.О. 12.03 дата 2009 г.

Работу выполнил: _____ подпись Гумерова Г.Р. Ф.И.О. 12.03 дата 2009 г.

Работу копировал: _____ подпись Гумерова Г.Р. Ф.И.О. 12.03 дата 2009 г.

Экспликация к поэтажно

расположенного в городе (поселке) Казани

По улице

Дата записи и литера по плану	Этаж (номера с 1-го этажа и номера мезонинов)	Номер по плану строения, комнаты, куба, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: комнаты, канцелярские помещения, смежная комната больничной палаты, куба, коридор и т.д.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь здания	производственные		складские		канцелярские		предназначенные для общественного питания
						основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А1	IV	2	санузел		2,8						2,8	
		3	санузел		8,5						8,5	
12.03.2009 г.		4	санузел		1,3						1,3	
		5	санузел		1,3						1,3	
		6	подсобная		1,1						1,1	
		8	санузел		4,2						4,2	
		9	коридор		3,1						3,1	
		10	санузел		1,2						1,2	
		11	санузел		1,2						1,2	
		12	венткамера		5,8						5,8	
		13	кабинет		15,2					15,2		
		14	кабинет		19,5					19,5		
		15	кабинет		5,9					5,9		
		16	служебное помещение		6,6					6,6		
		17	кабинет		15,8					15,8		
		18	кабинет		15,9					15,9		
		19	кабинет		31,5					31,5		
		21	серверная		9,3					9,3		
		23	кабинет		62,3					62,3		
		25	кабинет		12,9					12,9		
		26	кабинет		10,8					10,8		
		27	кабинет		64,7					64,7		
		28	кабинет		40,1					40,1		
		29	кладовая		20,8					20,8		
		30	кабинет		49,3					49,3		
		31	кабинет		9,4					9,4		
		32	кабинет		46,8					46,8		
		33	кабинет		13,9					13,9		
		34	кабинет		54,0					54,0		
		35	кабинет		9,4					9,4		
		36	кабинет		51,6					51,6		
		37	кабинет		9,4					9,4		
		38	кабинет		58,5					58,5		
		39	кабинет		[illegible]							

Экспликация к поэтажно

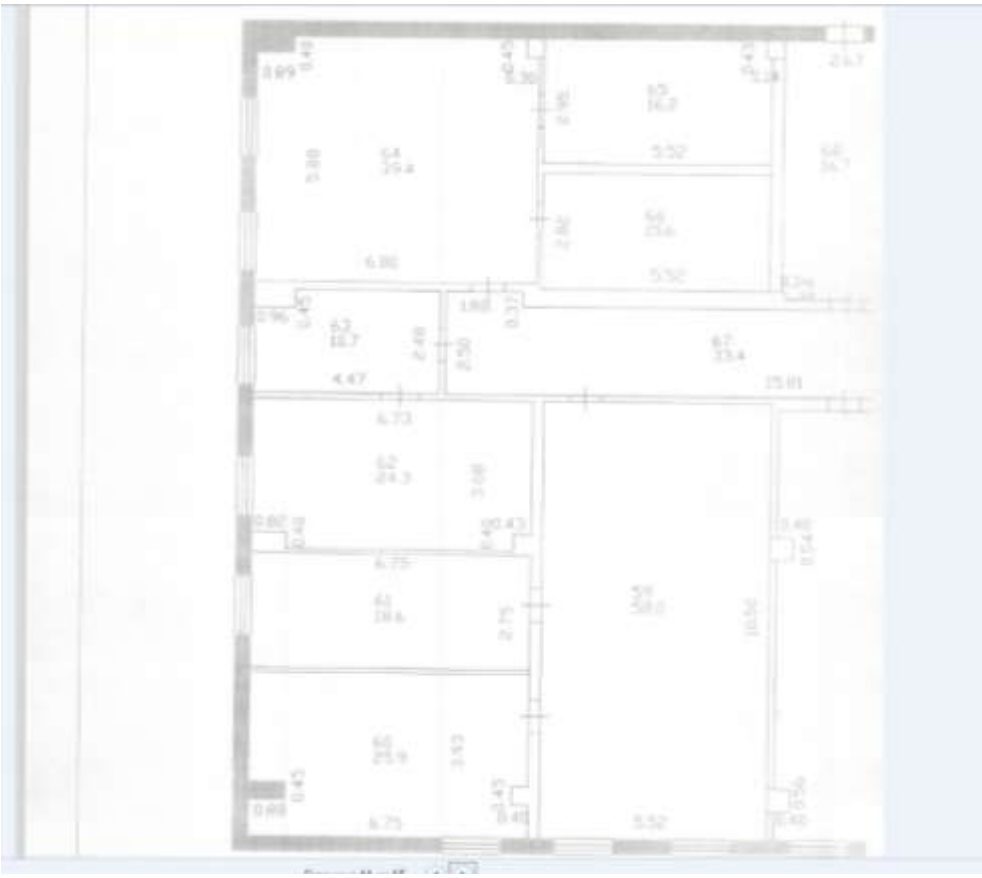
расположенного в городе (поселке) Казани

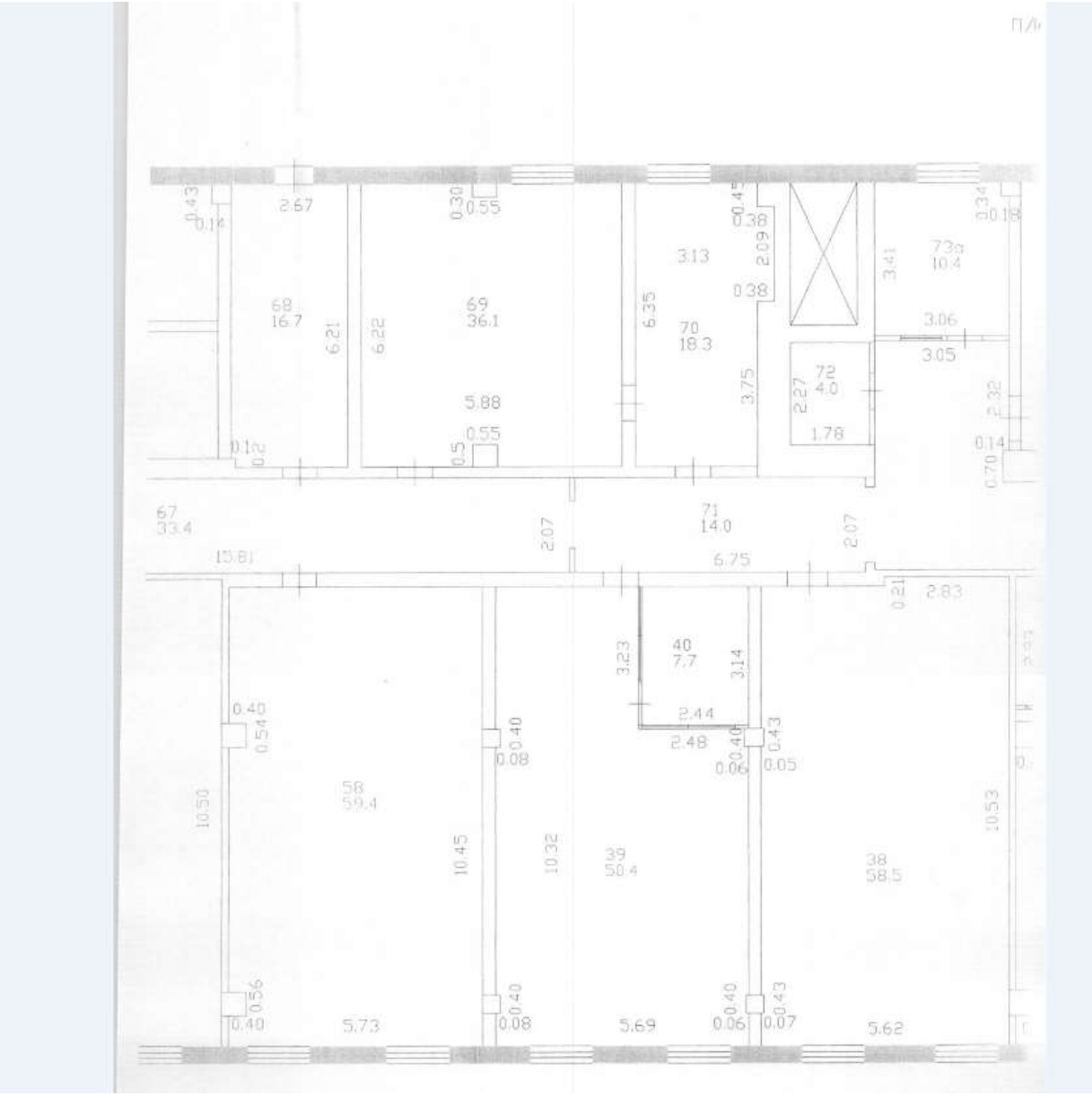
По улиц

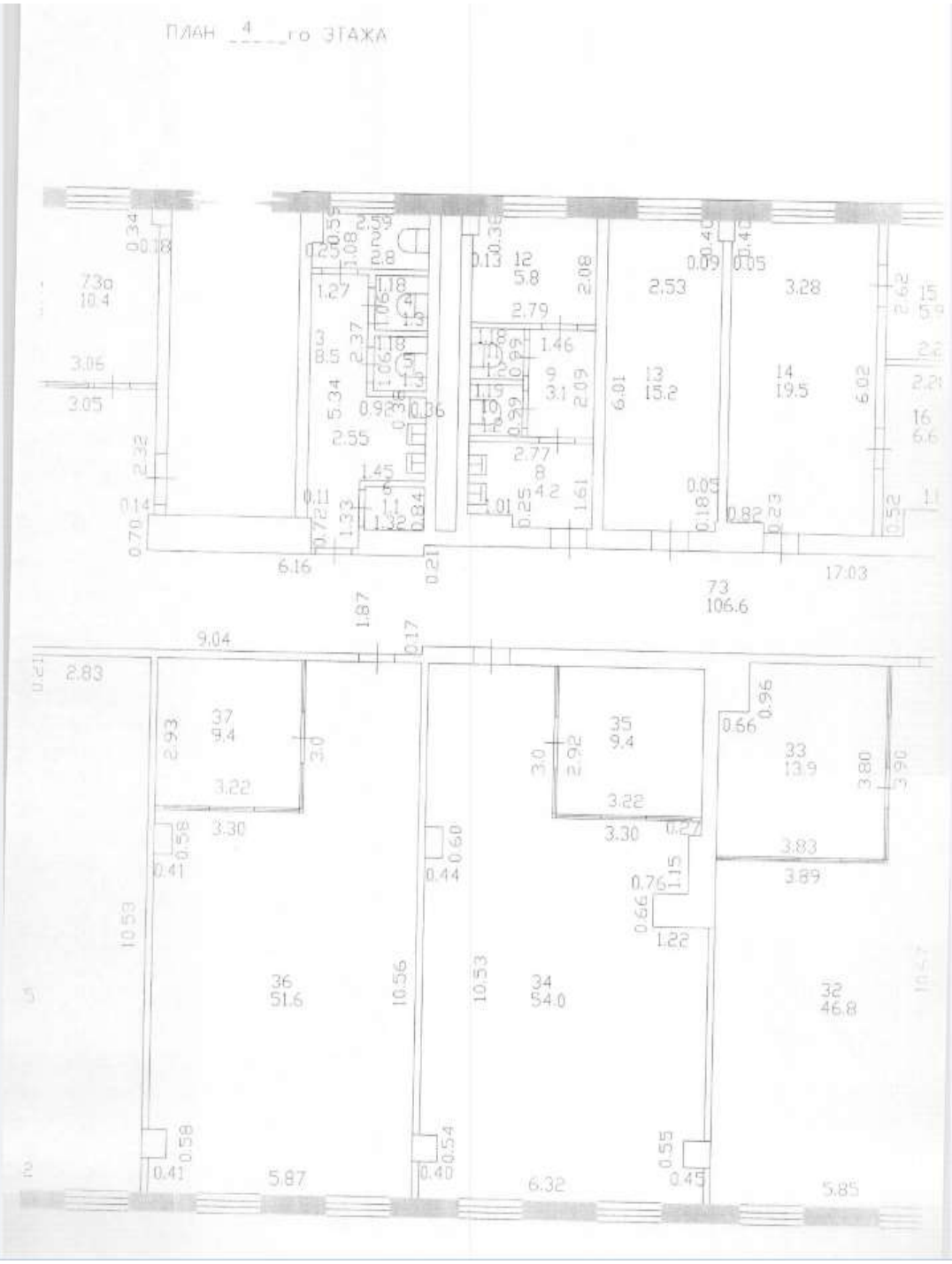
Дата записи в литерах по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мансардным)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: кухня, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь здания	производственные		складские		канцелярские		прочие общ. п.
						основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А1	IV	58	кабинет		59,4					59,4		
		59	кабинет		58,0					58,0		
		60	кабинет		25,9					25,9		
		61	кабинет		18,6					18,6		
		62	кабинет		24,3					24,3		
		63	приемная		10,7					10,7		
		64	кабинет		39,4					39,4		
		65	кабинет		16,2					16,2		
		66	кабинет		15,6					15,6		
		67	коридор		33,4						33,4	
		68	коридор		16,7						16,7	
		69	кабинет		36,1					36,1		
		70	кабинет		18,3					18,3		
		71	коридор		14,0						14,0	
		72	электрощитовая		4,0					4,0		
		73	коридор		106,6						106,6	
		73а	кабинет		10,4					10,4		
			Итого:		1229,8					1028,6	201,2	

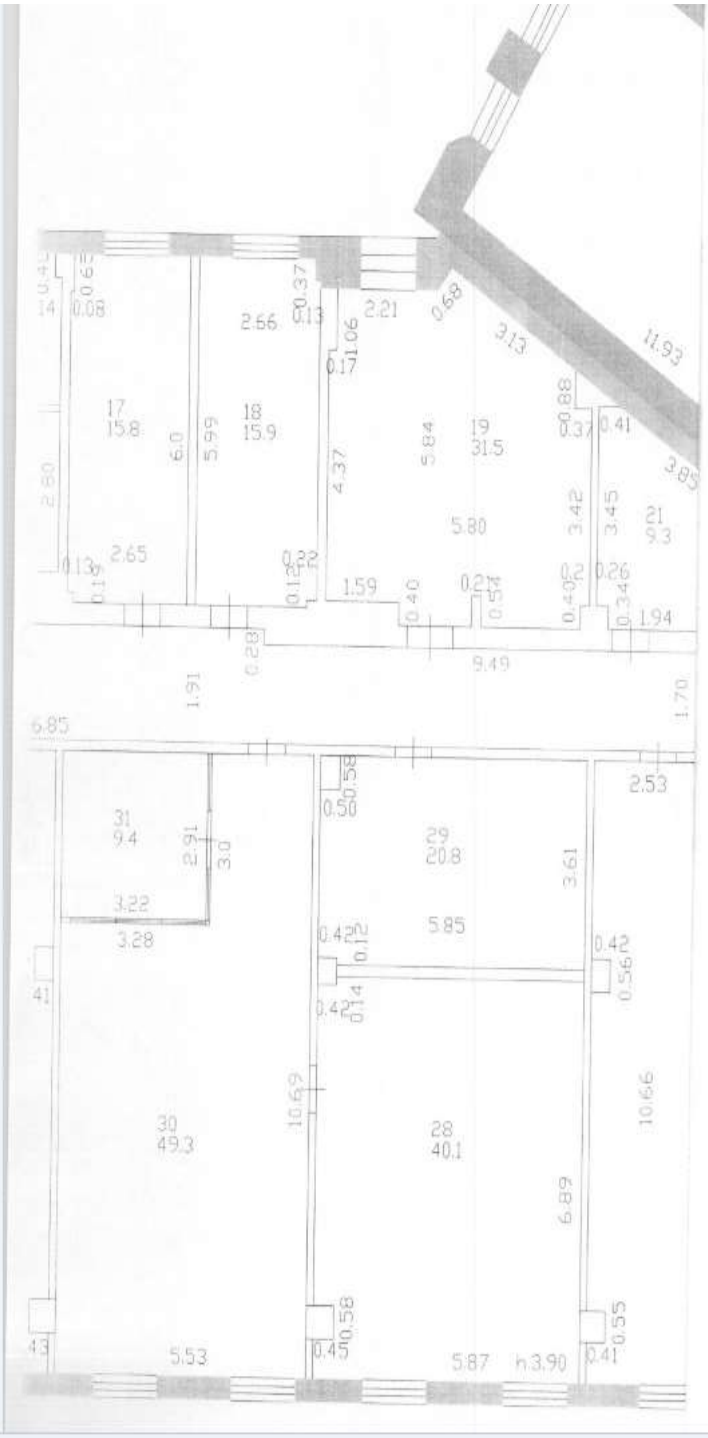
Составил инженер- инвентаризатор: Гумерова Г.Р.

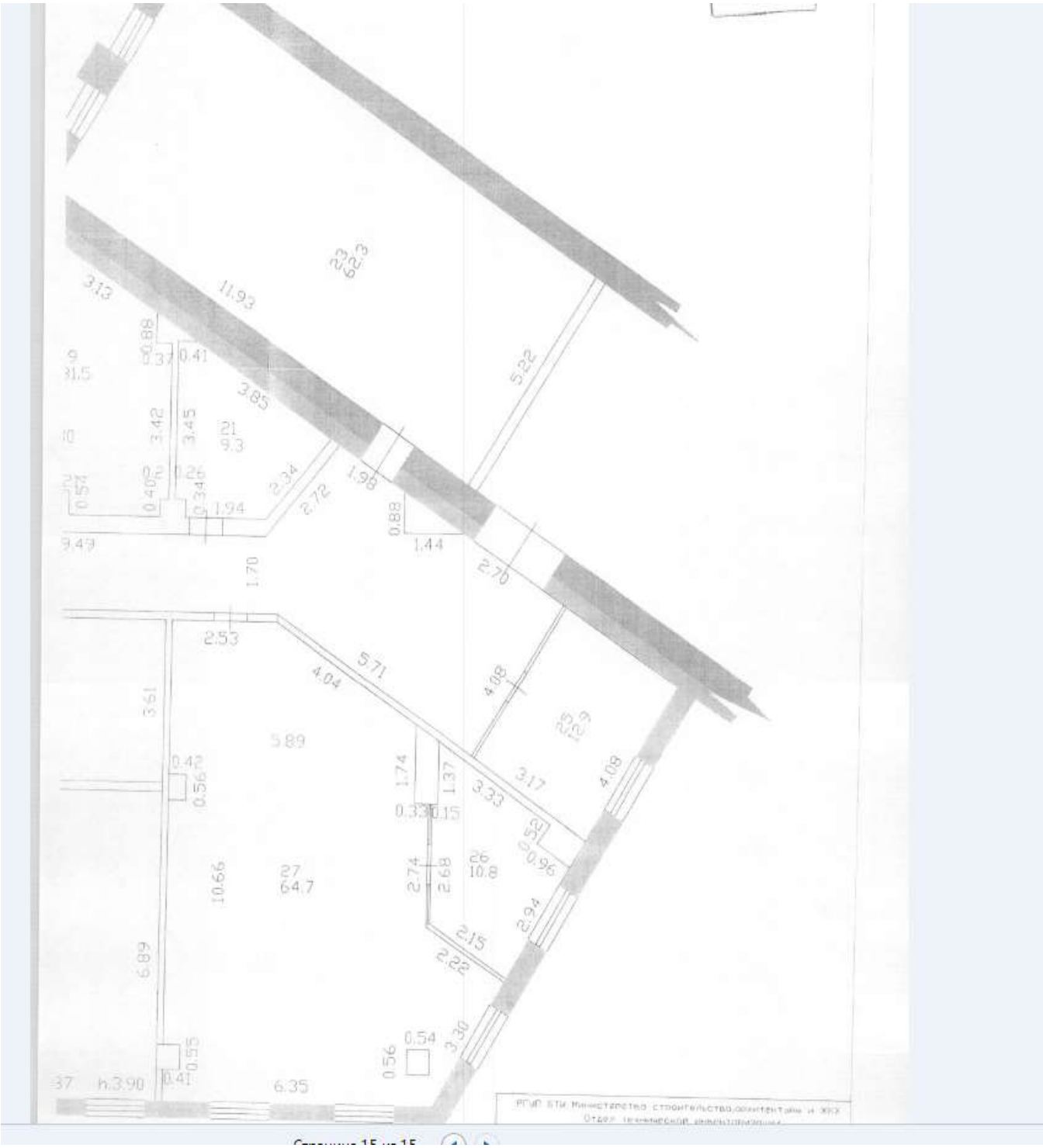
12 марта 2009 г.




2.67
0.30
0.55
0.43
0.14
68
16.7
6.21
6.22
69
36.1
5.88
0.55
0.12
0.5
3.13
6.35
70
18.3
0.38
2.09
0.38
3.75
2.27
72
4.0
1.78
3.41
73а
10.4
3.06
3.05
2.32
0.14
0.70
0.34
67
33.4
15.81
2.07
71
14.0
6.75
2.07
0.21
2.83
40
7.7
3.23
3.14
2.44
2.48
0.40
0.54
0.40
0.08
0.40
0.06
0.43
0.05
58
59.4
10.50
10.45
10.32
39
50.4
38
58.5
10.53
0.56
0.40
5.73
0.40
0.08
5.69
0.40
0.06
0.43
0.07
5.62


ПЛАН 4 го ЭТАЖА
73
106.6
6.16
17.03
9.04
37
9.4
35
9.4
33
13.9
36
51.6
34
54.0
32
46.8
5.87
6.32
5.85


17
15.8
18
15.9
19
31.5
21
9.3
31
9.4
29
20.8
30
49.3
28
40.1


23
62.3
3.13
11.93
5.22
3.85
21
9.3
3.42
3.45
2.34
2.72
1.98
1.94
1.44
2.70
1.70
2.53
5.71
4.04
4.08
3.61
5.89
25
12.9
3.17
4.08
1.74
1.37
3.33
0.15
26
10.8
27
64.7
10.66
2.74
2.68
2.94
2.15
2.22
6.89
3.30
0.54
0.56
0.55
0.41
6.35
h.3.90

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 административно-бытового здания на встроенные нежилые помещения 4-го этажа №№24,24а ; 5-го этажа №№2-24,24а,25-52

Район города: Вахитовский
Город: Казань
Улица (переулок), № дома: ул.Чернышевского ,д.43/2

Инвентарный номер	4131-н/п-5					
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)

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)	
	ООО "АктивАР"	Свидетельство о гос.регистрации права 16-АА 103382,запись регистрации №16-16-01/061/2007-197 от 29.06.2007 г.		

II. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные	Литера
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
969,5	969,5	969,5											969,5				А1

III. Выписка площадей и объемов здания (подвалов, пристроек и т.п.) и исчисление площадей и объемов встроенных помещений.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А1	нежилые помещения 4-го этажа №№24,24а; 5-го этажа №№ 2-24,24а,25-52	6,4*8,8	56,3	4,00	225
		(54,9+64,1)/2*15,7+(8,4+0,3)/2*15,85+(22,2*6,74)	1152,7	3,60	4150

VI. Общая стоимость (в руб.)

Действительная стоимость в ценах 200__г. _____ руб.
(встроенного помещения)

Особые отметки:

Аресты и запрещения на 01.01.2000 г. : не зарегистрированы.

Наличие землеотводных документов: Свидетельство о гос.регистрации права 16-АА 103430 ,запись регистрации №16-16-01/061/2007-198 от 29.06.2007 г.

Наличие разрешения на строительство :

Наличие проектно-сметной документации:

Акт-ввода в эксплуатацию :

Остаточная балансовая стоимость,согласно справке заказчика, по состоянию на "01" января 2009 г. составляет 11 541 521,71 руб.

Паспорт выдан: 12.03 200 г.

Зам.начальника отдела кадастровой деятельности Уланова Г.Н.
М П подпись фамилия

Работу проверил: Хабибуллина Г.Р. 12.03 2009 г.
подпись Ф.И.О. дата

Работу выполнил: Гумерова Г.Р. 12.03 2009 г.
подпись Ф.И.О. дата

Работу копировал: Гумерова Г.Р 12.03 2009 г.
подпись Ф.И.О. дата

Экспликация к поэтажном

ного в городе (поселке) Казани

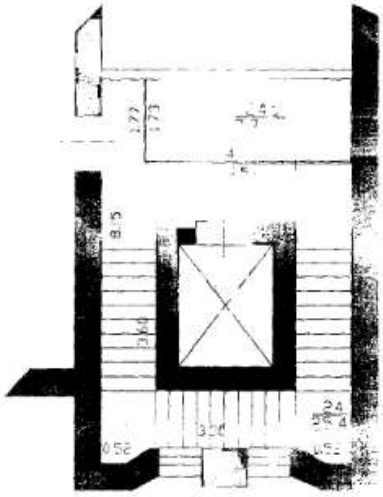
По улице

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	производственные		складские		канцелярские		предпр обществ пита	
				основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
24	лестничная клетка		25,4						25,4		
24а	подсобное		7,7						7,7		
	Итого по 4 этажу		33,1						33,1		
2	сан. узел		3,0						3,0		
3	сан. узел		1,3						1,3		
4	сан. узел		1,3						1,3		
5	сан. узел		1,3						1,3		
6	сан. узел		1,7						1,7		
7	сан. узел		5,1						5,1		
8	венткамера		5,4						5,4		
9	сан. узел		1,3						1,3		
10	сан. узел		1,2						1,2		
11	сан. узел		1,3						1,3		
12	сан. узел		4,0						4,0		
13	сан. узел		3,4						3,4		
14	кабинет		27,5					27,5			
15	кабинет		33,3					33,3			
16	кабинет		9,1					9,1			
17	венткамера		8,3						8,3		
18	кладовая		8,6						8,6		
19	кабинет		35,8					35,8			
20	подсобное		11,9						11,9		
21	кабинет		56,1					56,1			
22	кабинет		10,5					10,5			
23	кабинет		11,0					11,0			
24	подсобное		6,3						6,3		
24а	кабинет		15,7					15,7			
25	лестничная клетка		13,4						13,4		
26	подсобное		8,0						8,0		
27	кабинет		39,9					39,9			
28	кабинет		13,2					13,2			

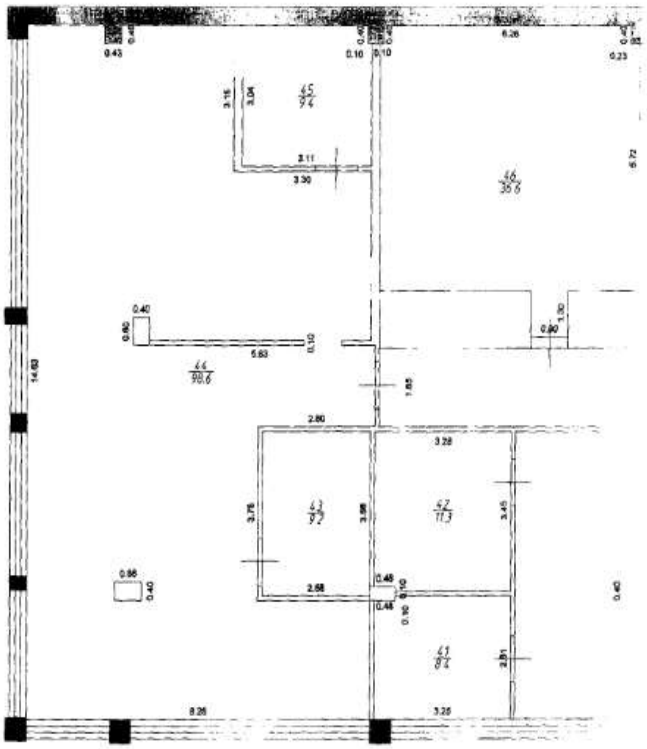
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
гор. Казань р-н Вахитовский
ул. Чернышевского
дом № 43/2 литера А

КОПИЯ

План 4 го эт ка

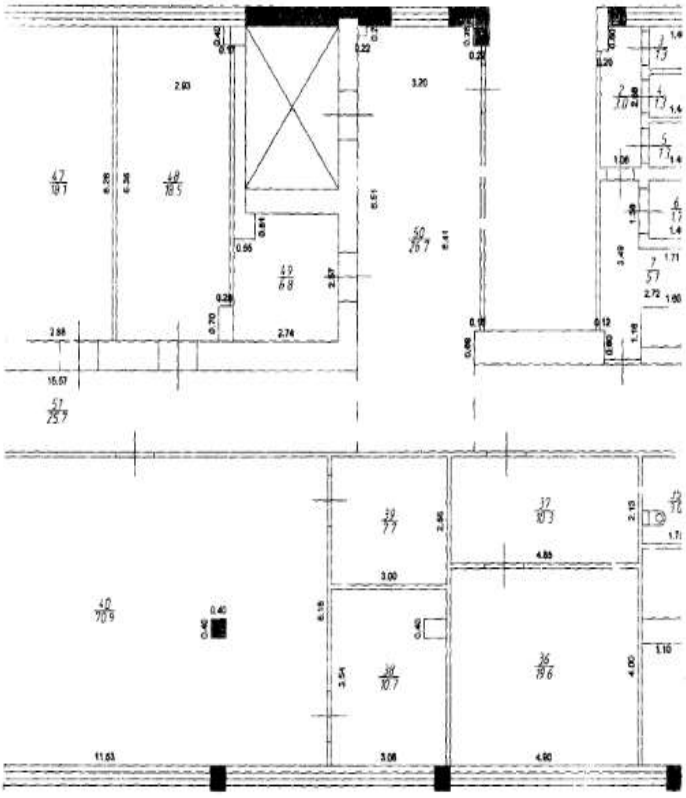


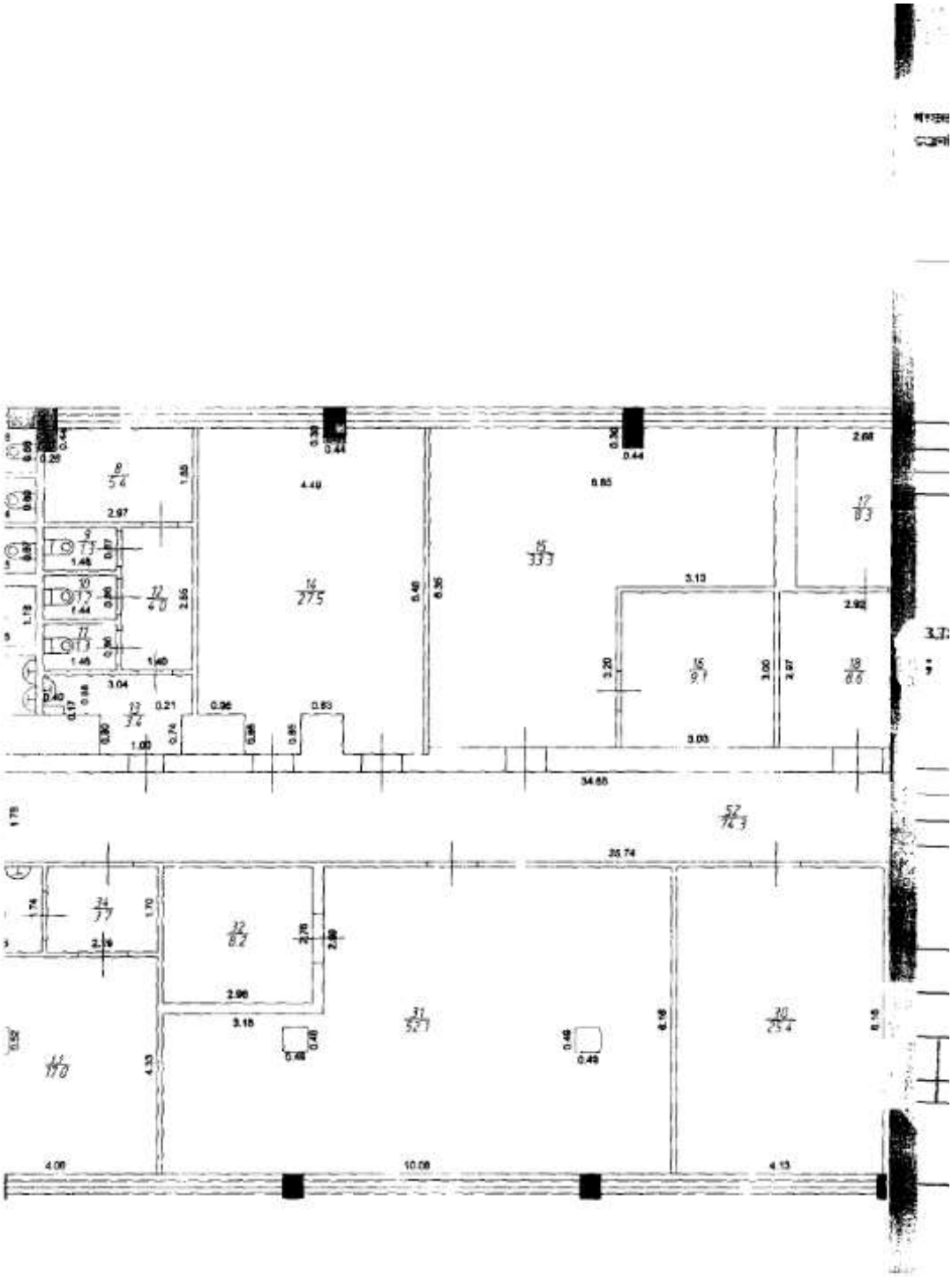
	ФИО	Подпись	Дата
Составил	Гумерова		12.03.2009
Проверил	Хабибуллина		
Копировал	Гумерова		

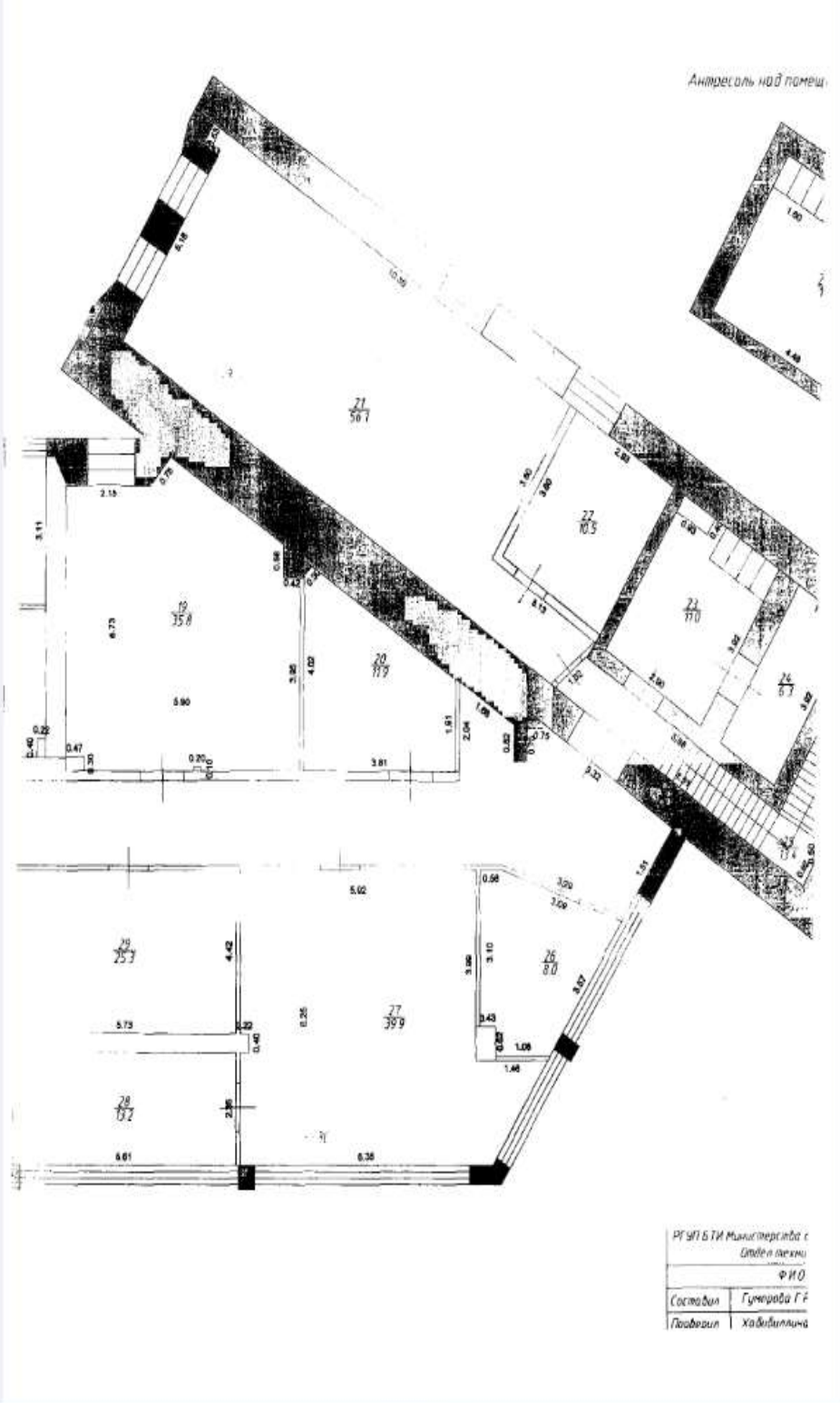


Поэтажный план строения
Город Казань Район Вахитовский
ул. Чернышевского
дом № 43/2 Литера А1

Этаж 5

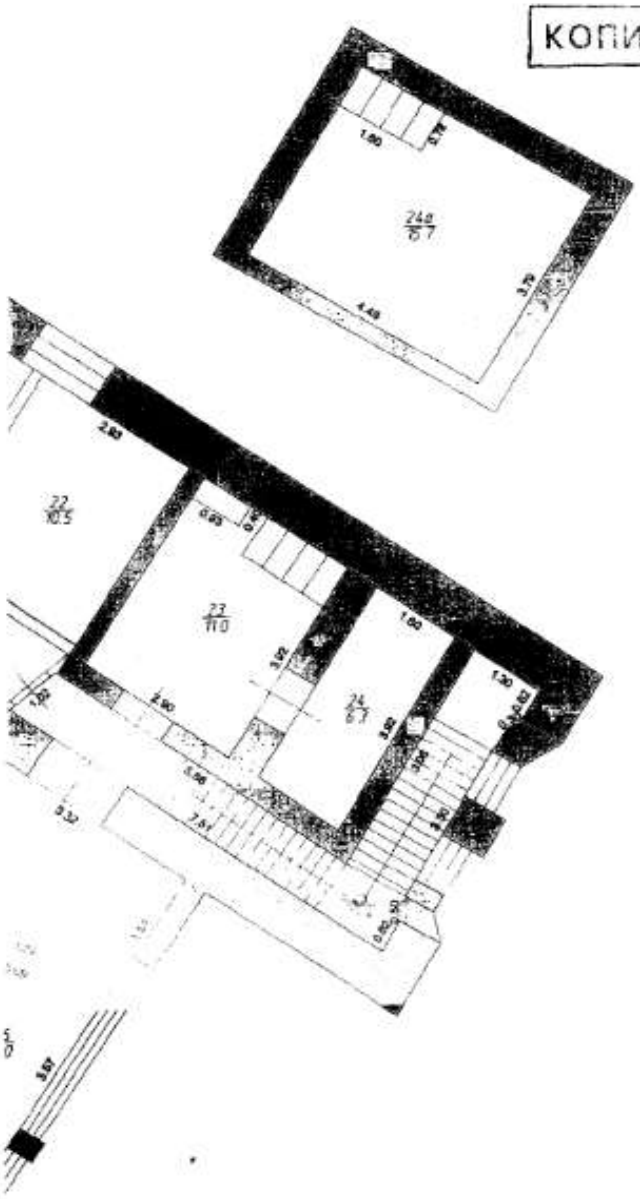





Антресоль над помещ
Составил
Гумерова Г.Г
Проверил
Хабибуллина

Антресоль над помещениями №№23,24

КОПИЯ



РГУП БТИ Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Отдел технической инвентаризации			
	Ф.И.О	подпись	дата
Составил	Гумерова Г.Р.		12.03.2004г
Проверил	Хабибуллина Г.Р.		12.03 2004г

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 административно-бытового здания на встроенные нежилые помещения 4-го этажа №1 ; 5-го этажа №1 ; 6-го этажа №№1-13

Район города — Вахитовский
Город — Казань
Улица (переулок), № дома — ул.Чернышевского ,д.43/2

Инвентарный номер	4131-н/п-3					
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)

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)	
	ООО "АктивАР"	Свидетельство о гос.регистрации права 16-АА 214202,запись регистрации №16-16-01/126/2006-948 от 05.02.2007 г.		

II. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные	Литера
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АТБ	печное	от собственной котельной		с центральными горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
357,6	357,6	34,1											357,6				А1

III. Выписка площадей и объемов здания (подвалов, пристроек и т.п.) и исчисление площадей и объемов встроенных помещений.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А1	нежилые помещения 4-го этажа №1 ; 5-го этажа №1 ; 6-го этажа №№1-13	(3,08*6,69)+(3,08*6,69)	41,2	3,60	148
		18,1*19,0	343,9	3,05	1049

IV. Описание здания (строения), сооружения.

Литера по плану	Наименование	Характеристики конструктивных элементов					Физический износ	Примечание
		Фундамент	Стены	Перекрытия	Кровля	Полы		
2	1	4	5	6	7	8	9	10
А1	нежилое помещение 4-го этажа 30/1, 5-го этажа 30/1, 6-го этажа 30/30/1-13	ж/бетонный	ж/бетонные панели	ж/б плиты	мягкая	линолеум, плитка	14%	

V. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей и встроенных помещений.

Литера по плану	Наименование здания и его части	Ширина	Высота	Периметр	Стоимость 1 кв.м по прейскуранту	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость 1 кв.м с поправкой	Балансовая стоимость, тыс.руб. в ценах на 01	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						Сейсмический пояс	на другие климатические зоны	новые работы									
А1	нежилое помещение 4-го этажа 30/1, 5-го этажа 30/1, 6-го этажа 30/30/1-13	28	150	м²	24,9	1,00			0,97	1,03			40,70	1105		14	
									1,17	1,17							

VI. Общая стоимость (в руб.)

Действительная стоимость в ценах 200__г. _____ руб.
(встроенного помещения)

Особые отметки:
аресты и запрещения на 01.01.2000 г. : не зарегистрированы.
наличие землеотводных документов: Свидетельство о гос.регистрации права 16-АА 214200,запись регистрации 16-16-01/126/2006-949 от 05.02.2007 г.
наличие разрешения на строительство :
наличие проектно-сметной документации:
акт-ввода в эксплуатацию :

Остаточная балансовая стоимость,согласно справке заказчика, по состоянию на "01" января 2009 г. составляет 4 456 556,15 руб.

Паспорт выдан:	_____ 200__ г.
Зам.начальника отдела кадастровой деятельности М.П.	подпись Уланова Г.Н. фамилия

Работу проверил: _____ подпись Хабибуллина Г.Р. Ф.И.О. 12.03 дата 2009 г.

Работу выполнил: _____ подпись Гумерова Г.Р. Ф.И.О. 12.03 дата 2009 г.

Работу копировал: _____ подпись Гумерова Г.Р. Ф.И.О. 12.03 дата 2009 г.

Экспликация к поэтажно

сположенного в городе (поселке) Казани

По ули

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 подсчёта частей помещения	Общая площадь здания	производственно		складские		канцелярские		пр обл
					основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
IV	1	лестничная клетка		17,1						17,1	
		Итого по IV этажу		17,1						17,1	
V	1	лестничная клетка		17,0						17,0	
		Итого по V этажу		17,0						17,0	
VI	1	мастерская		29,3					29,3		
	2	машинное отделение		18,0					18,0		
	3	лестничная клетка		17,5						17,5	
	4	коридор		61,8						61,8	
	5	архив		8,4					8,4		
	6	архив		11,4					11,4		
	7	архив		18,9					18,9		
	8	архив		13,7					13,7		
	9	архив		4,7					4,7		
	10	архив		42,4					42,4		
	11	коридор		58,5						58,5	
	12	вспомогательная		22,9						22,9	
		Итого по VI этажу		307,5					146,6	160,7	
м/эт	13	помещение для рекламы		16,0					16,0		
		Всего:		357,6					162,6	194,6	

тавил инженер- инвентаризатор: Гумерова Г.Р.

12 марта 2009 г.

плану строения

реулку) Чернышевского,д.43/2

...ого	лечебно-санитарных учреждений		торговые		школьные		культурно-просветительские учреждения		на момент инвентаризации назначение помещений не установлено	Высота помещения по внутреннему обмеру	самостоятельно взведенная или переоборудованная площадь	примечание (нестатистическая площадь)
(подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная(подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)				
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
										3,30		
										3,30		
										2,80		29,3
												18,0
												17,5
												61,8
												8,4
												16,1
												18,9
												13,7
												42,4
												58,5
												22,9
												307,5
												16,0
												323,5

Проверил: Хабибуллина Г.Р.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ

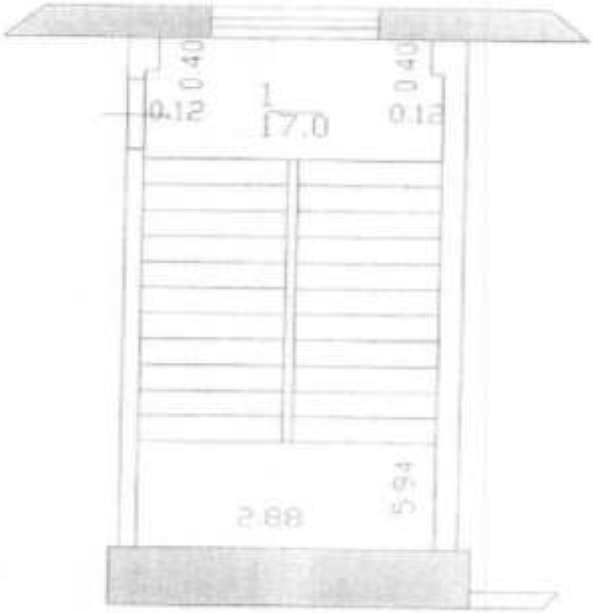
гор. Казань р-н Вахитовский

ул. Чернышевского

дом N 43/2 литера А1

КОПИЯ

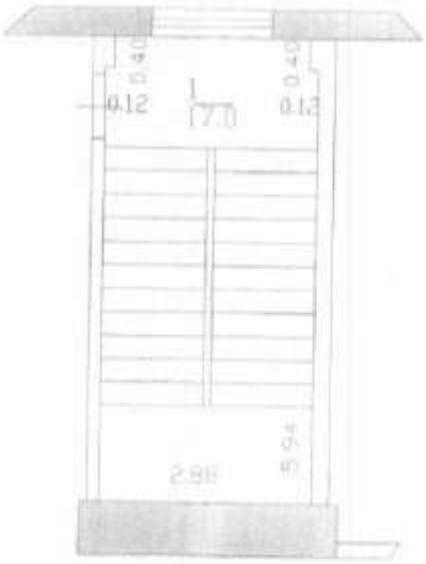
План 4-го этажа

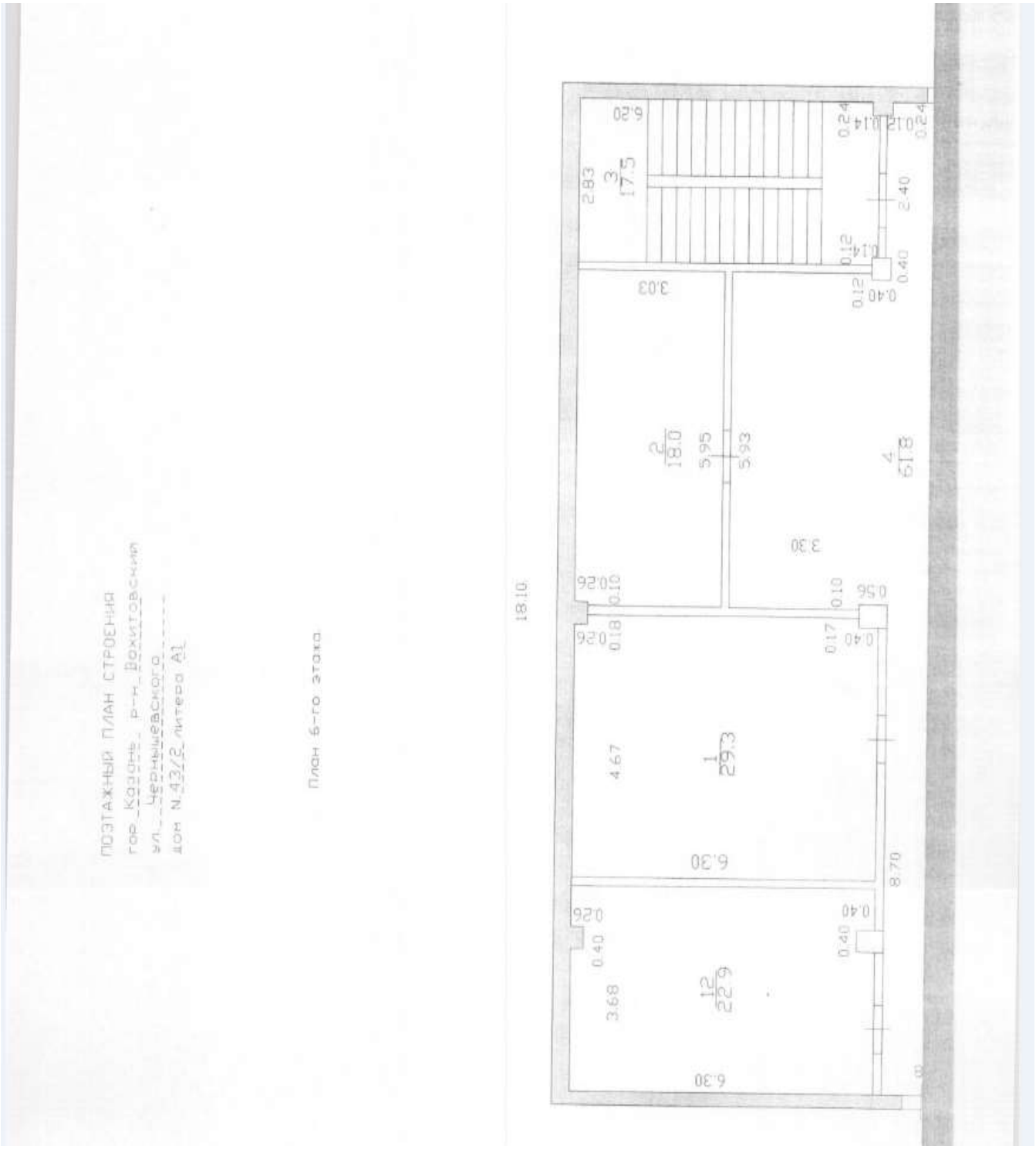


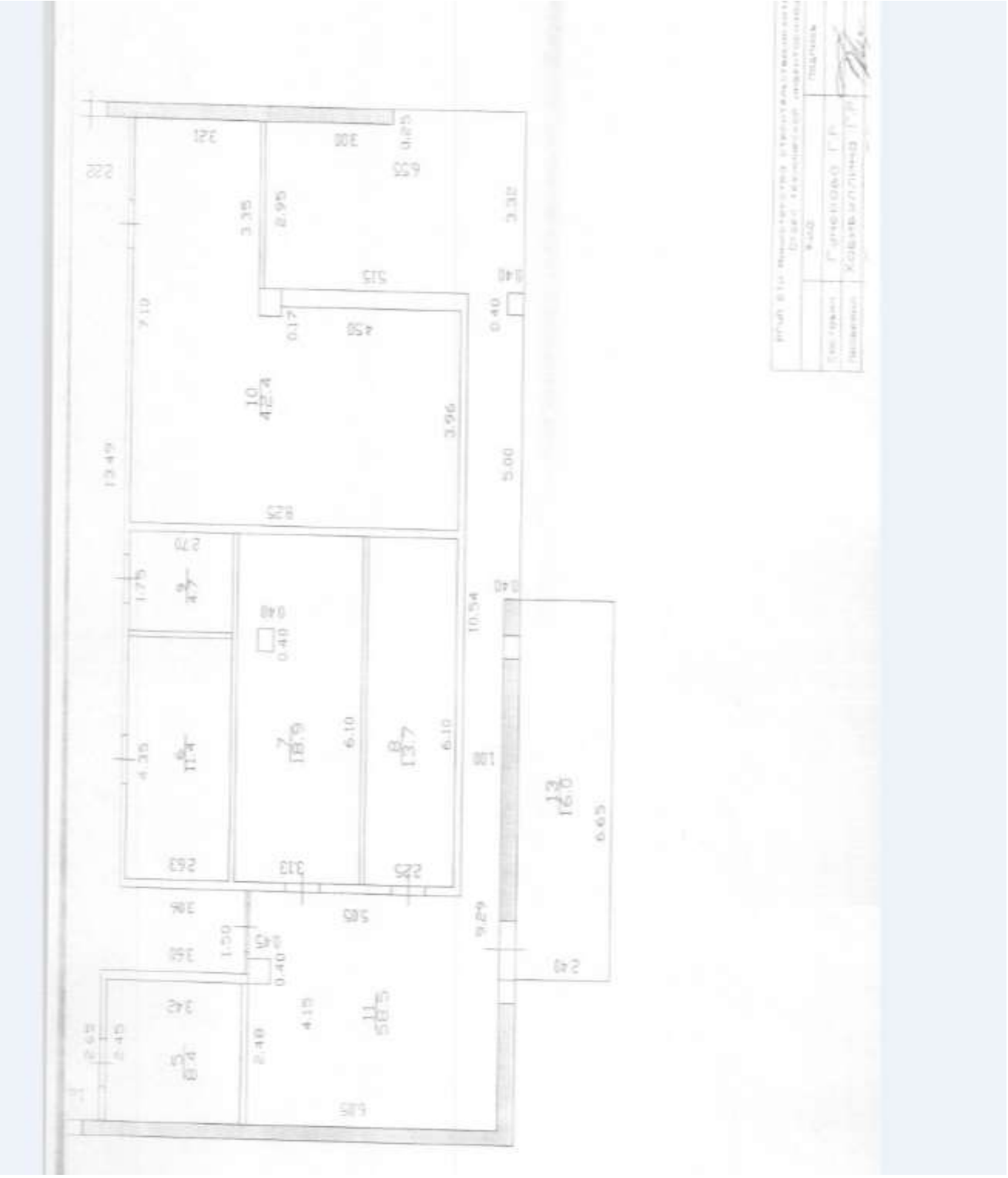
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
гор. Казань р-н Вахитовский
ул. Чернышевского
дом N 43/2 литера А1

КОПИЯ

План 5-го этажа




ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
гор. Казань р-н Вахитовский
ул. Чернышевского
дом N 43/2 литера А1
План 6-го этажа
18.10
1
29.3
2
18.0
3
17.5
4
6.18
12
22.9



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:011820:8**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:011820
Дата присвоения кадастрового номера:	21.10.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул Чернышевского, дом 43/2
Площадь:	1603 +/- 14.02кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	21666933.47
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:011820:13
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под здания и сооружения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Арзуманова Э. И.
(должность)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:011820:8**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерго общества "Управляющая компания "ТФБ Капита
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:011820:8-16/001/2017-2 от 03.03.2017, доля в праве 477/10000
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 26.12.2016 №1, выдавший орган: ООО УК АктивАр
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2, кад.№ 16:50:011820:8, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения, общая площадь 1603 кв. м
	дата государственной регистрации:		03.03.2017
	номер государственной регистрации:		16:50:011820:8-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208, ОГРН: 1067746696951
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 23.03.2009 №19
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	открытое акционерное общество "Фирма "Ильдан", ИНН: 1654011901
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Абдуллина Резеда Мансуровна
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	Абдуллина Резеда Мансуровна
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Абдуллина Резеда Мансуровна
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.6.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерго 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.
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.7.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерго 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.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Арзуманова Э. И.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

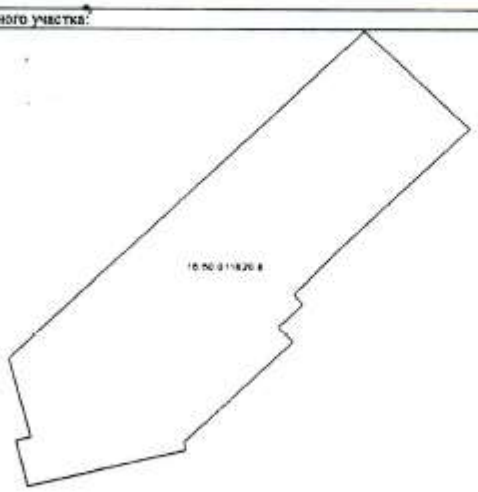
Раздел

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:011820:8**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Арзуманова Э. И.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:011820:8**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:011820
Дата присвоения кадастрового номера:	21.10.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул Чернышевского, дом 43/2
Площадь:	1603 +/- 14.02кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	21666933.47
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:011820:13
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под здания и сооружения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерго общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Арзуманова Э. И.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:011820:8**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерго общества "Управляющая компания "ТФБ Капита
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:011820:8-16/001/2017-5 от 03.03.2017, доля в праве 1318/10000
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 26.12.2016 №1, выдавший орган: ООО УК АктивАр
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2, кад.№ 16:50:011820:8, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения, общая площадь 1603 кв. м
	дата государственной регистрации:		03.03.2017
	номер государственной регистрации:		16:50:011820:8-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208, ОГРН: 1067746696951
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 23.03.2009 №19
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	открытое акционерное общество "Фирма "Ильдан", ИНН: 1654011901
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Абдуллина Резеда Мансуровна
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	Абдуллина Резеда Мансуровна
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Абдуллина Резеда Мансуровна
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.6.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерго 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.
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.7.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерго 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.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Арзуманова Э. И.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

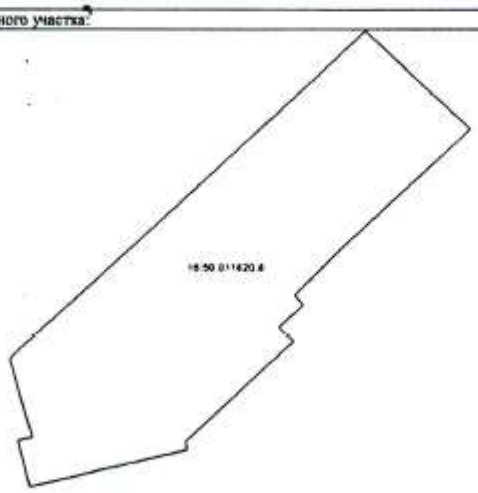
Раздел

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:011820:8**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Арзуманова Э. И.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Разде

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:011820:8**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:011820
Дата присвоения кадастрового номера:	21.10.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул Чернышевского, до 43/2
Площадь:	1603 +/- 14.02кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	21666933.47
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:011820:13
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под здания и сооружения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерго общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Арзуманова Э. И.
(должность)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2017			
Кадастровый номер:		16:50:011820:8	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерго общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:011820:8-16/001/2017-7 от 03.03.2017, доля в праве 1644/10000
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи недвижимого имущества от 26.12.2016 №1, выдавший орган: ООО УК АктивАр
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2, кад.№ 16:50:011820:8, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения, общая площадь 1603 кв. м
	дата государственной регистрации:		03.03.2017
	номер государственной регистрации:		16:50:011820:8-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208, ОГРН: 1067746696951
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" от 23.03.2009 №19
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	открытое акционерное общество "Фирма "Ильдан", ИНН: 1654011901
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.3.	Абдуллина Резеда Максуровна
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.4.	Абдуллина Резеда Максуровна
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.5.	Абдуллина Резеда Максуровна
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.6.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерго 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.
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.7.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерго 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.
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Арзуманова Э. И.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:011820:8**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Арзуманова Э. И.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Исх. № 04.24/3
от 24.04.2017

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

В соответствии с Заданием на оценку № 8379/6-17 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	16-16-01/126/2006-948 Помещения 4 этажа №1; 5 этажа №1; 6 этажа №№1-13, назначение: нежилое, общ.площадь 357,60 кв.м., лит.А1; Республика Татарстан, г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2	11 787 288
2	16:50:02:00787:001:0004 Помещения 4 этажа №№24,24а; 5 этажа №№2-24, 24а,25-52, назначение:нежилое, общ.площадь 969,50 кв.м.; Республика Татарстан, г.Казань, ул.Чернышевского, д.43/2	38 517 797
3	16:50:02:00787:001:0007 Помещения 4-го этажа №№2-6,8-19,21,23,25-40,58-73,73А, назначение: нежилое, общ.площадь 1229,80 кв.м.; Республика Татарстан, г.Казань, ул.Чернышевского, д. 43/2	48 311 864
4	Земельный участок –кадастровый номер 16:50:011820:8, расположенный по адресу: РТ, г.Казань, ул. Чернышевского д.43/2, площадь участка 1603 квм, категория –земли населенных пунктов, разрешенное использование –под здания и сооружения, доля в праве 477/10000.	963 293
5	Земельный участок –кадастровый номер 16:50:011820:8, расположенный по адресу: РТ, г.Казань, ул. Чернышевского д.43/2, площадь участка 1603 квм, категория –земли населенных пунктов, разрешенное использование –под здания и сооружения, доля в праве 1318/10000.	2 661 678
6	Земельный участок –кадастровый номер 16:50:011820:8, расположенный по адресу: РТ, г.Казань, ул. Чернышевского д.43/2, площадь участка 1603 квм, категория –земли населенных пунктов, разрешенное использование –под здания и сооружения, доля в праве 1644/10000.	3 320 029
	всего	**105 561 949**

2. Обременения и ограничения прав - помещения 4, 5 этажа частично переданы в аренду.

Генеральный директор Яруллина А.Ф.

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Исполнитель
Вед. специалист
Кутепова 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. Левобулачная, 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 _____

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

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 _____

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: _____Миннахметова 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.

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. 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 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, возникающим 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 являлся 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 Страхователю 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: _____ Е. В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11от 14.11.2016 г.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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: _____ Е. В. Гитова

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11от 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@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)
Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
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»

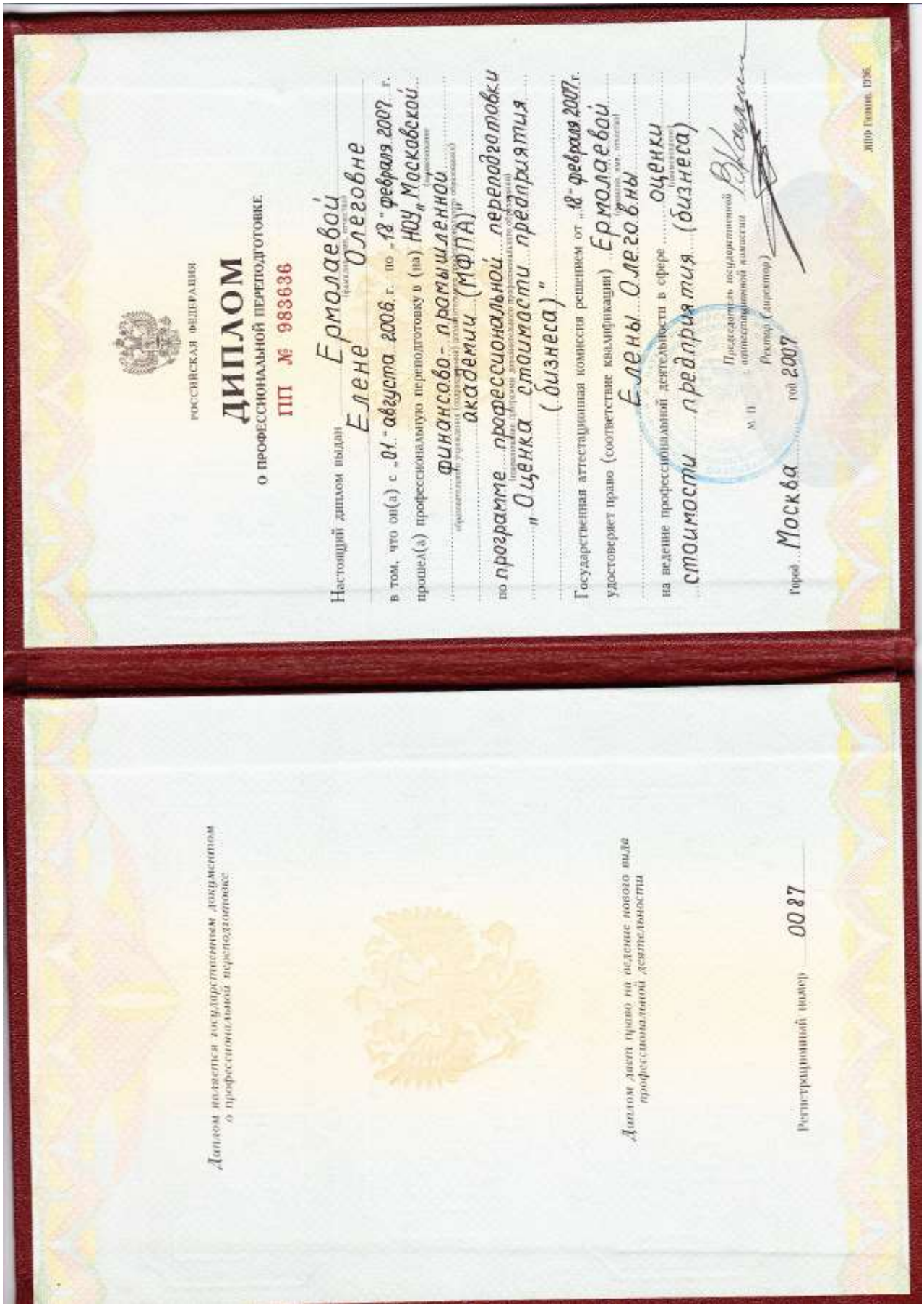
и включен(а) в реестр оценщиков «21» декабря 2007г.
за регистрационным № 002076

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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
о профессиональной переподготовке

ПП № 983636

Настоящий диплом выдан Ермолаевой
(фамилия, имя, отчество)
Елене Олеговне

в том, что он(а) с „01" августа 2006 г. по „18" февраля 2007 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ „Московской
(наименование)
финансово-промышленной
(образовательное учреждение (организация) дополнительного профессионального образования)
академии (МФПА)"
по программе профессиональной переподготовки
(наименование дополнительной профессиональной образовательной программы)
„Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „18" февраля 2007 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Ермолаевой
(фамилия, имя, отчество)
Елены Олеговны
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии
М. П.
Ректор (директор)

Город Москва год 2007

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0087

ЖФР Гознак. 1296.

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью (пятьдесят пять) листов

Генеральный директор ЗАО «НКК «СЭНК»
А.В. Мидихистов

М.П.