

ОТЧЁТ №10107

**Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости,
находящегося по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.
Баумана, 31/12
по состоянию на 23 июня 2017 года**

Исполнитель оценки: ЗАО «НKK «СЭНК»

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

Собственник объекта оценки: 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: 24 июня 2017 года

Казань – 2017

В соответствии с заявкой №8379/11-17 от 25.05.2017г. к договору 8379 от 26.02.2016 специалистами ЗАО «НKK «СЭНК» произведена оценка объекта недвижимости, находящегося по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12, для целей принятия управленческих решений. Оценка проведена по состоянию на 23 июня 2016 года.

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объекта недвижимости, находящегося по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12 по состоянию на дату оценки – 23 июня 2016 года составляет округленно:

195 442 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Сто девяносто пять миллионов четыреста сорок две тысячи рублей

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Здание (Дом татарской кулинарии)	2 269,4	155 571 000	131 839 831
2	Земельный участок кад. № 16:50:010215:445	769,0	15 269 000	15 269 000
3	Земельный участок кад. № 16:50:010215:466	38,0	755 000	755 000
4	Земельный участок кад. № 16:50:010215:467	230,0	4 567 000	4 567 000
5	Земельный участок кад. № 16:50:010215:468	971,0	19 280 000	19 280 000
	Итого:		195 442 000	171 710 831

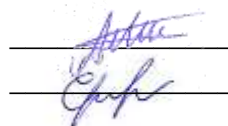
Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений 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 СРО «РОО» с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

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

Генеральный Директор ЗАО «НKK «СЭНК»
Оценщик



А.В. Миннахметова
Е.О. Ермолаева
М.П.



Содержание и объем работ

Часть 1. Общие сведения	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения об оценщике и исполнителе	8
1.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	10
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости	13
1.8. Основные термины и определения, используемые в оценочной деятельности.	13
1.9. Основные этапы процесса оценки	17
Часть 2. Описание объекта оценки	19
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	19
2.2. Анализ местоположения объекта оценки	30
2.3. Расположение объекта оценки на карте	32
2.4. Фотографии недвижимого имущества	35
2.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	42
Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	45
3.1. Этапы анализа рынка	45
3.2. Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика)	46
3.3. Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)	47
3.4. Тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2016 году	49
3.5. Анализ рынка недвижимости в г. Казани	53
3.6. Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой	56
3.7. Основные выводы из анализа рынка	60
Часть 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Расчет стоимости.	61
4.1. Теоретическая часть	61
4.2. Расчет стоимости земельного участка	69
4.3. Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом	87
4.4. Расчет рыночной стоимости здания затратным подходом	103
4.5. Расчет рыночной стоимости здания доходным подходом	109
4.6. Согласование результатов оценки	142
4.7. Стоимость здания без учета земли	143
Часть 5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества	144
Часть 6. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности	145



6.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные	
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	145
6.2. Прочие материалы.....	146
Сертификат оценки	148
Приложение . Копии документов, использованных для оценки. Копии	
документов оценщика и исполнителя оценки	149

Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер Отчета об оценке	10107
Основание для проведения оценки	Заявка №8379/11-17 от 25.05.2017г. к договору 8379 от 26.02.2016 между Заказчиком и Исполнителем оценки. Заказчик оценки: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный". Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК».
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты оценки – здание и земельные участки, на которых расположено здание: 1 .Здание (Дом татарской кулинарии), общая площадь 2269,4 кв.м 2 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:445, общая площадь 769 кв.м 3 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:466, общая площадь 38 кв.м 4 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:467, общая площадь 230 кв.м 5 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:468, общая площадь 971 кв.м Адрес объектов: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12.
Краткое описание имущественных прав	Право собственности (общая долевая собственность). Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Используемые в Отчете иностраные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Не используются
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки для целей принятия управленческих решений.
Дата оценки	23 июня 2016 года.
Период проведения работ	25 мая 2017 года – 24 июня 2017 года
Дата составления Отчета	24 июня 2017 года
Результаты оценки	
А) Затратный подход	217 326 133 руб. с учетом НДС
Б) Сравнительный подход	192 892 103 руб. с учетом НДС
В) Доходный подход	197 992 848 руб. с учетом НДС
Итоговая величина	195 442 000 руб. с учетом НДС.

**рыночной стоимости
оцениваемого объекта**

Сто девяносто пять миллионов четыреста сорок две тысячи рублей

Разбивка стоимости

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Здание (Дом татарской кулинарии)	2 269,4	155 571 000	131 839 831
2	Земельный участок кад. № 16:50:010215:445	769,0	15 269 000	15 269 000
3	Земельный участок кад. № 16:50:010215:466	38,0	755 000	755 000
4	Земельный участок кад. № 16:50:010215:467	230,0	4 567 000	4 567 000
5	Земельный участок кад. № 16:50:010215:468	971,0	19 280 000	19 280 000
	Итого:		195 442 000	171 710 831

**Выводы о ликвидности
объекта оценки**

Ликвидность объекта оценки: средняя.

Типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости: 12 месяцев.

**Ограничения и пределы
применения полученного
результата**

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

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

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).

1.2. Задание на оценку

Объект оценки.

**Состав объекта оценки с
указанием сведений,
достаточных для
идентификации каждой из
его частей (при наличии).
Характеристики объекта
оценки и его оцениваемых
частей**

Объекты оценки – здание и земельные участки, на которых расположено здание:

1. Здание (Дом татарской кулинарии), общая площадь 2269,4 кв.м
2. Земельный участок кад. № 16:50:010215:445, общая площадь 769 кв.м
3. Земельный участок кад. № 16:50:010215:466, общая площадь 38 кв.м
4. Земельный участок кад. № 16:50:010215:467, общая площадь 230 кв.м
5. Земельный участок кад. № 16:50:010215:468, общая площадь 971 кв.м

Адрес объектов: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12.

Имущественные права на объект оценки.	Право собственности.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	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 На дату оценки объект оценки имеет ограничение прав: доверительное управление и аренда. Стоимость объектов оценки рассчитывалась из предположения об отсутствии обременений (ограничений) прав.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки для целей принятия управленческих решений.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется для целей принятия управленческих решений. Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. 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	23 июня 2017 года.
Срок проведения оценки	25 мая 2017 года – 24 июня 2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Нет
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта (в соотв. п. 1.6.Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Краткое наименование	ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения ОГРН	13.06.2006г.
Место нахождения юр. лица	420111, г. Казань, ул. Чернышевского, д. 43/2.

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Ермолаева Елена Олеговна
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Трудовой договор б/н от 17.12.2012г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НKK «СЭНК»).
	Задание на оценку №8379/11-17 от 25.05.2017г. к договору 8379 от 26.02.2016 между Заказчиком и Исполнителем оценки.
Местонахождение оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, 24. Тел.: (843) 526-00-00, Эл.почта: ermolaeva@senk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Дата включения оценщика в реестр членов ООО «РОО» 21.12.2007г., рег.№ 002076. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0016099 от 23 декабря 2013г. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0003 от 09.07.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение – 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
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.
- 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.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п. 19 ФСО №1). 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 провел осмотр объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.

- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен 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.
- Оценка проводится исходя из допущений об отсутствии каких-либо ограничений и обременений на объекты оценки.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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).

Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №327).

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».

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

Рыночная стоимость объекта оценки – в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «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, т.е. когда:

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

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

объект оценки представлен на открытом рынке 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.

1.8. 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.

1.9. 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 правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
---	----------

Сопоставление данных об Объекте оценки

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



поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	
Установление данных об обременениях на Объект оценки	
Установление наличия/отсутствия обременений на Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение 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 объекта оценки

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

Объект оценки	Объекты оценки – здание и земельные участки, на которых расположено здание: 1 .Здание (Дом татарской кулинарии), общая площадь 2269,4 кв.м 2 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:445, общая площадь 769 кв.м 3 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:466, общая площадь 38 кв.м 4 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:467, общая площадь 230 кв.м 5 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:468, общая площадь 971 кв.м Адрес объектов: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12.																							
Количественные и качественные характеристики объекта оценки																								
Физические свойства объекта оценки	Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание административно-торгового назначения на земельном массиве, состоящем из оцениваемых участков.																							
Площадь здания, кв.м	2 269,4 кв.м (общая площадь согласно техническому паспорту БТИ).																							
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12																							
Сведения об имущественных правах	Здание Право собственности. 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 .																							
Балансовая стоимость объекта оценки	<table><tr><th>№</th><th>Наименование объекта</th><th>Балансовая стоимость, руб.</th></tr><tr><td>1</td><td>Здание (Дом татарской кулинарии)</td><td>129 144 000,00</td></tr><tr><td>2</td><td>Земельный участок кад. № 16:50:010215:445</td><td>16 416 612,00</td></tr><tr><td>3</td><td>Земельный участок кад. № 16:50:010215:466</td><td>811 224,00</td></tr><tr><td>4</td><td>Земельный участок кад. № 16:50:010215:467</td><td>4 910 040,00</td></tr><tr><td>5</td><td>Земельный участок кад. № 16:50:010215:468</td><td>20 728 908,00</td></tr><tr><td colspan="2">Итого:</td><td>172 010 784</td></tr></table>			№	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	1	Здание (Дом татарской кулинарии)	129 144 000,00	2	Земельный участок кад. № 16:50:010215:445	16 416 612,00	3	Земельный участок кад. № 16:50:010215:466	811 224,00	4	Земельный участок кад. № 16:50:010215:467	4 910 040,00	5	Земельный участок кад. № 16:50:010215:468	20 728 908,00	Итого:		172 010 784
№	Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.																						
1	Здание (Дом татарской кулинарии)	129 144 000,00																						
2	Земельный участок кад. № 16:50:010215:445	16 416 612,00																						
3	Земельный участок кад. № 16:50:010215:466	811 224,00																						
4	Земельный участок кад. № 16:50:010215:467	4 910 040,00																						
5	Земельный участок кад. № 16:50:010215:468	20 728 908,00																						
Итого:		172 010 784																						
Сведения об обременениях, связанных с объектом	На дату оценки объект оценки имеет ограничение прав: доверительное управление и аренда.																							

оценки	Стоимость объектов оценки рассчитывалась из предположения об отсутствии обременений (ограничений) прав.
Ограничения в использовании	Нет
Сведения об устареваниях	Устаревания объектов оценки не выявлены
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	
Элементы, входящие в состав объекта оценки	1 .Здание (Дом татарской кулинарии), общая площадь 2269,4 кв.м 2 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:445, общая площадь 769 кв.м 3 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:466, общая площадь 38 кв.м 4 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:467, общая площадь 230 кв.м 5 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:468, общая площадь 971 кв.м
Их количественные характеристики	Приведены ниже, в отдельной таблице.
Их качественные характеристики	Приведены ниже, в отдельной таблице.
Информация о текущем использовании объекта оценки	
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Здание ресторана с административными помещениями «Дом татарской кулинарии».
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	
Коммуникации	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление
Техническое состояние имущества	Техническое состояние объекта хорошее. Оцениваемый объект представляет собой здание ресторана с высоким уровнем отделки.
Отдельный вход	Есть
План/экспликация	Есть
Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, на основании которых составлено настоящее описание объекта оценки	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта	Оценщику были предоставлены следующие документы: • Справка о балансовой стоимости №0616/3 от 16.06.2017 г. Здание (Дом татарской кулинарии). • Копия свидетельства о государственной регистрации права серии 16-АС 001453 от 14.07.2009г.

оценки	• Копия технического паспорта БТИ, инв.№5070 по состоянию на 13.01.2011г. Земельный участок кад. № 16:50:010215:445 • Копия свидетельства о государственной регистрации права серии 16-АН 468947 от 16.09.2014г. • Копия кадастрового паспорта №1600/301/14-432189 от 13.08.2014г. Земельный участок кад. № 16:50:010215:466 • Копия свидетельства о государственной регистрации права серии АА 536651 от 14.03.2016г. • Копия кадастрового паспорта №1600/301/15-696490 от 20.12.2015г. Земельный участок кад. № 16:50:010215:467 • Копия свидетельства о государственной регистрации права серии АА 536652 от 14.03.2016г. • Копия кадастрового паспорта №1600/301/15-696491 от 20.12.2015г. Земельный участок кад. № 16:50:010215:468 • Копия свидетельства о государственной регистрации права серии АА 536650 от 14.03.2016г. • Копия кадастрового паспорта №1600/301/15-696492 от 20.12.2015г.
Прочие документы, использованные при описании объекта оценки	Оценщик также использовал данные интернет-сервисов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (https://pkk5.rosreestr.ru/) и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request.
Замечания к документам	Общая площадь объекта согласно свидетельству о государственной регистрации права составляет 2339,2 кв.м. Согласно данным технического паспорта БТИ общая площадь составляет 2269,4 кв.м, а изменение площади произошло за счет внутренних перепланировок и отделочных работ. Для расчетов были приняты данные технического паспорта БТИ.

Количественные характеристики здания

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12
Инв.№ по ТП БТИ	5070
Кадастровый номер	16:50:010215:53
Литера по плану	А
Наименование	Здание (Дом татарской кулинарии)
Назначение	Административно-торговое
Год постройки	1 969
Этажность здания	3 этажа, цоколь
Площадь земельного участка, кв.м	
Строительный объем, куб.м	11 263,0
Общая площадь объекта оценки, кв.м	2 269,4
Площадь 1 этажа, кв.м.	516,7
Площадь 2 этажа, кв.м.	622,4
Площадь 3 этажа, кв.м.	584,9
Площадь цоколя, кв.м.	545,4

Качественные характеристики оцениваемого здания

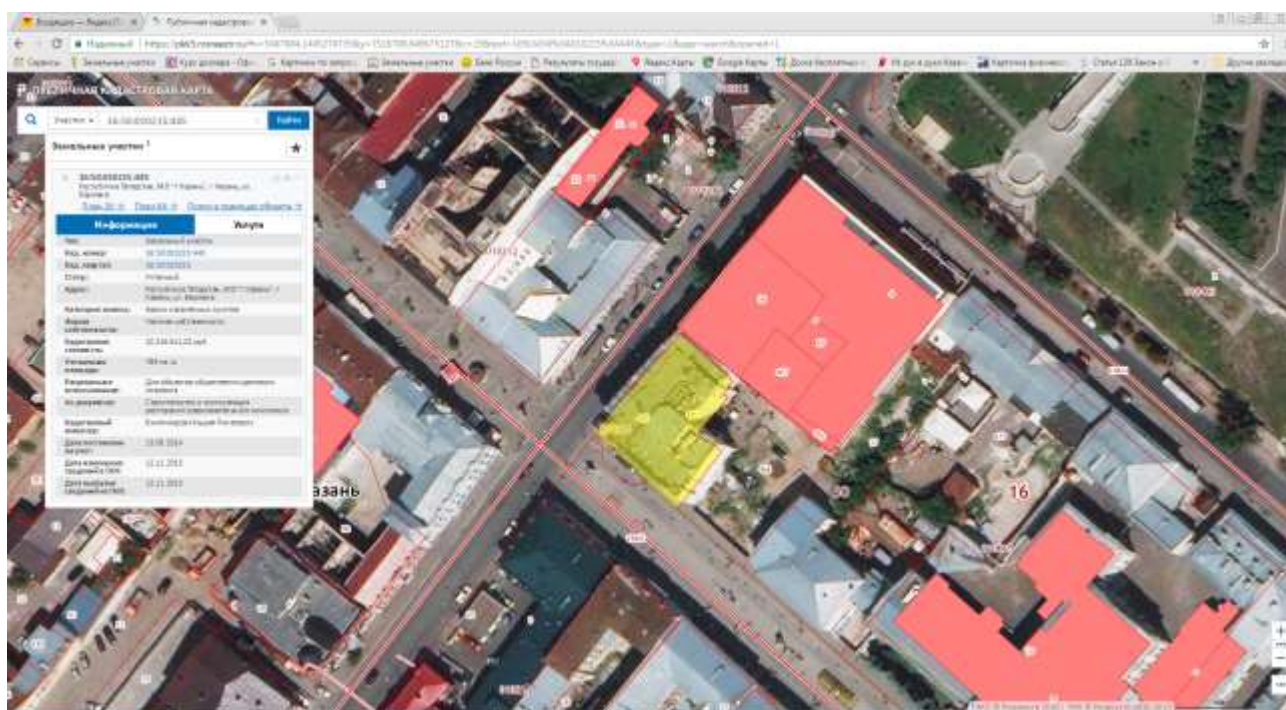
Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Фундаменты	Железобетонные	Хорошее
Стены	Кирпичные	Хорошее
Перекрытия/Покрытие	Железобетонные	Хорошее
Крыша/Кровля	Мягкая рулонная	Хорошее
Полы	Бетонные, плитка, паркет, линолеум	Хорошее
Проемы	Пластиковые стеклопакеты, двойные створчатые, филленчатые	Хорошее
Отделочные работы	Штукатурка, гипсокартон, плитка, окраска, подвесные потолки	Хорошее
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Электричество, водоснабжение, канализация, отопление	Хорошее
Прочие работы	Отмостка, крыльцо	Хорошее

Согласно визуальному осмотру, помещения первого и второго этажа имеют высокий уровень отделки (класс «люкс»). Помещения цоколя представляют собой рабочие помещения ресторана, помещения третьего этажа представляют собой административные помещения. Можно выделить два типа уровня отделки помещений:

- Цоколь, 3 этаж – современная качественная отделка.
- 1,2 этажи – отделка класса «люкс».

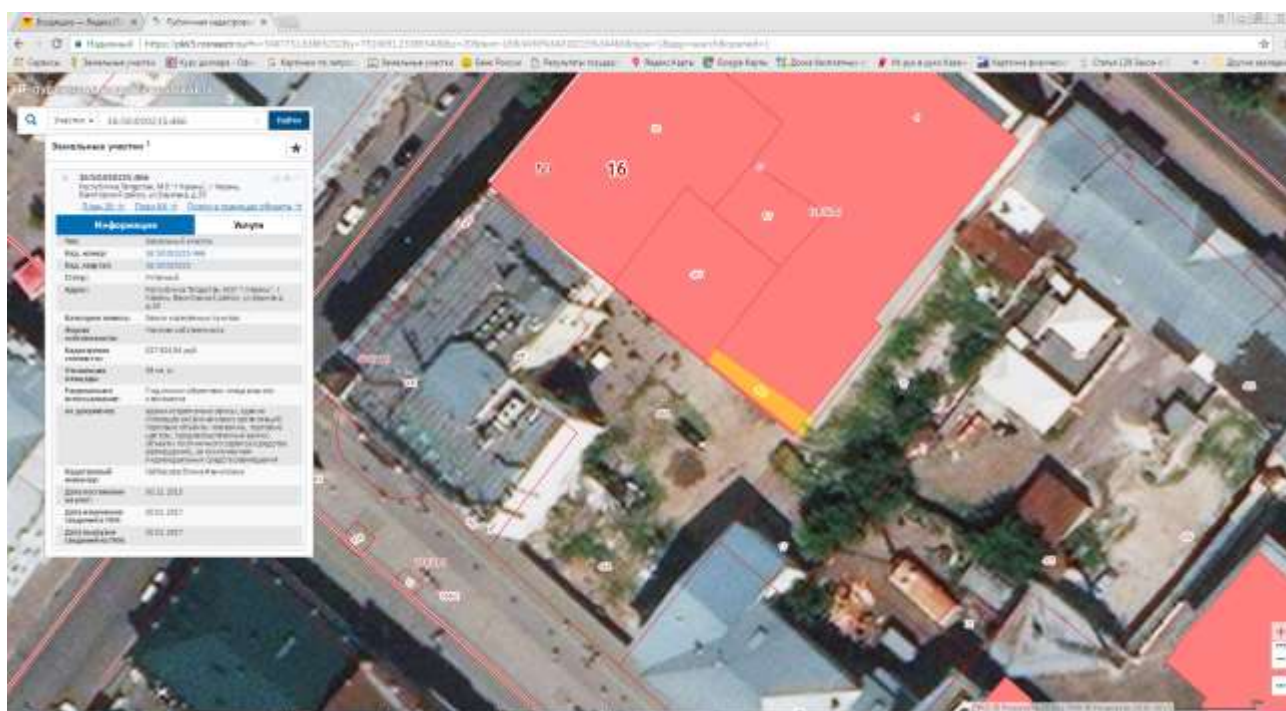
Земельные участки

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	769,00
Кадастровый номер	16:50:010215:445
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса
Кадастровая стоимость, руб.	10 216 611,02
Правообладатель	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



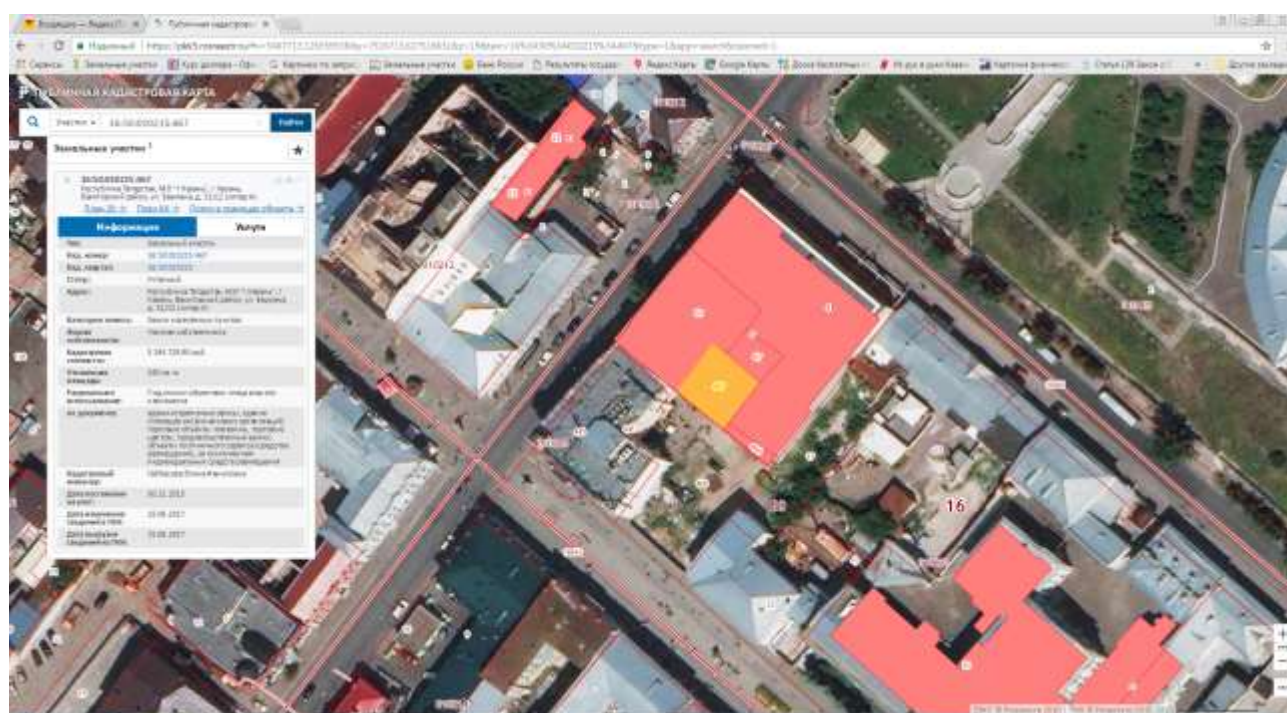
Источник - <https://pkk5.rosreestr.ru>

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 33
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	38,00
Кадастровый номер	16:50:010215:466
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	527 824,94
Правообладатель	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



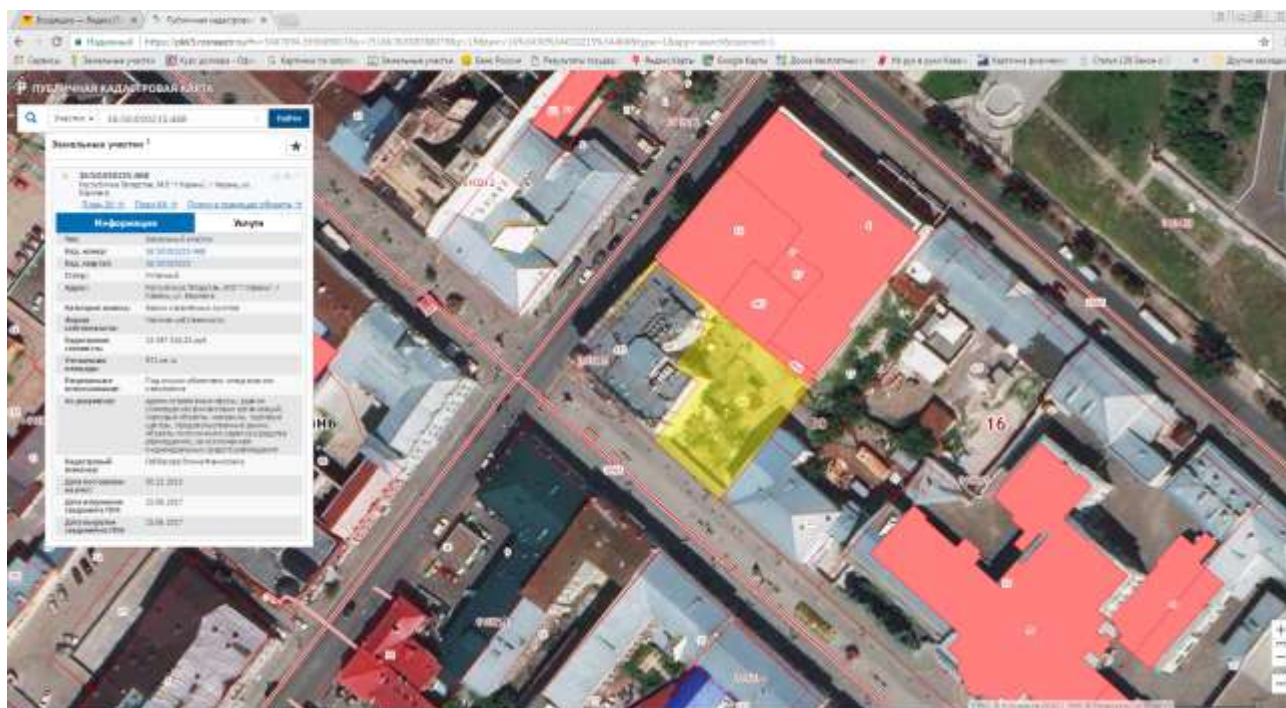
Источник - <https://pkk5.rosreestr.ru>

Адрес	Республика Татарстан, г Казань, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А)
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	230,00
Кадастровый номер	16:50:010215:467
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	3 194 729,90
Правообладатель	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



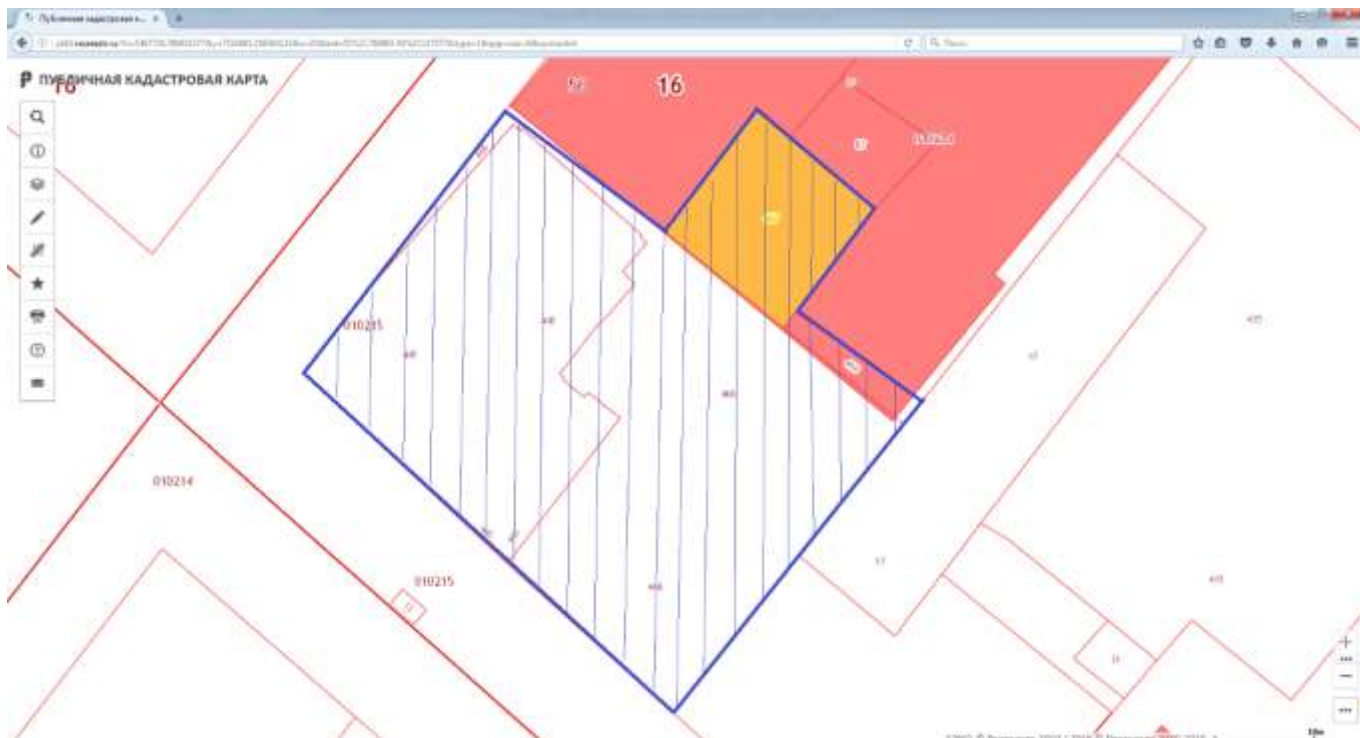
Источник - <https://pk5.rosreestr.ru>

Адрес	Республика Татарстан, г Казань, ул. Баумана
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	971,00
Кадастровый номер	16:50:010215:468
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	13 487 316,23
Правообладатель	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



Источник - <https://pkk5.rosreestr.ru>

Фактически оцениваемые участки представляют собой единый земельный массив под оцениваемым зданием.



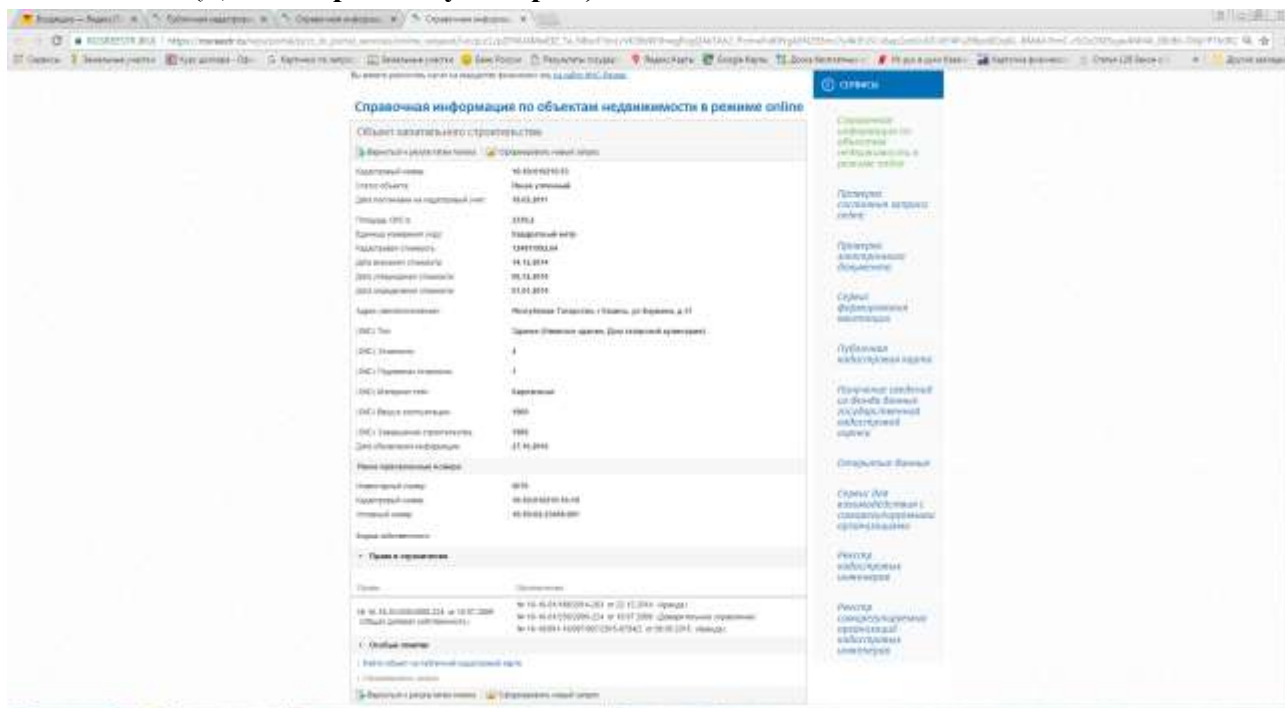
Поэтому при расчете стоимости земли, к расчетам принималась общая площадь всех земельных участков под зданием (единый массив):

Наименование	Площадь, кв.м.
Единый массив	2 008,0

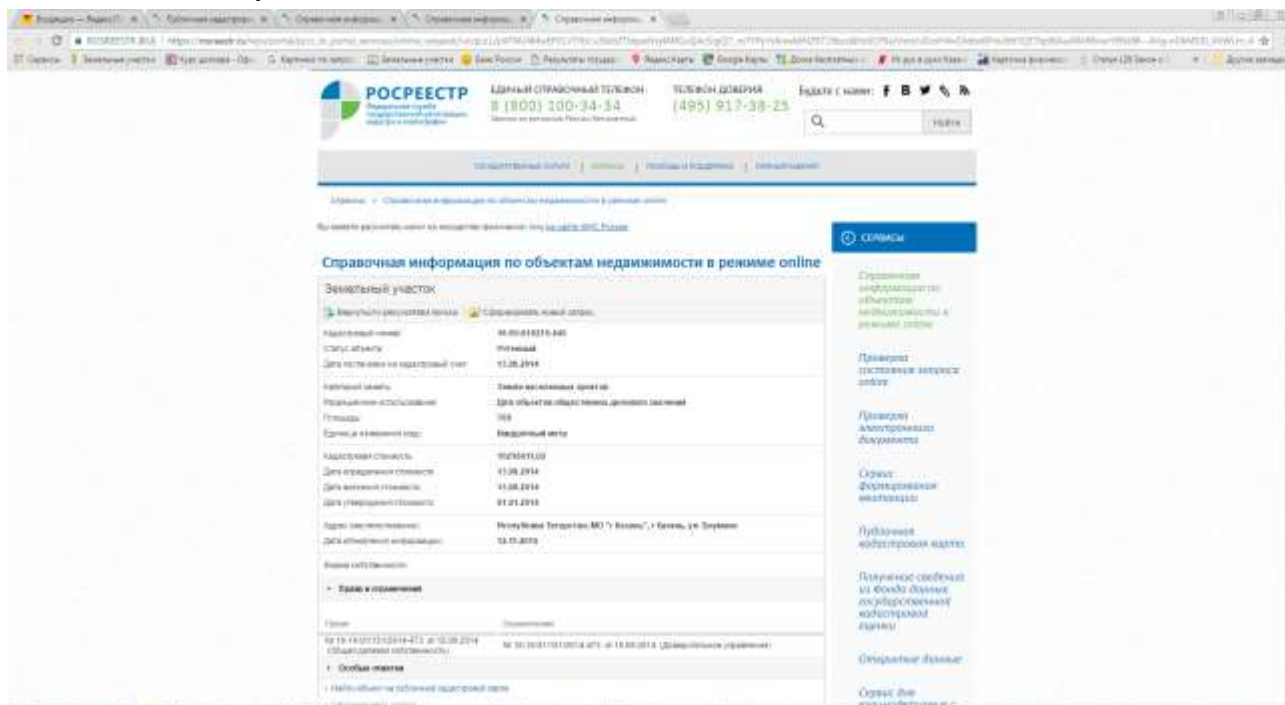
Стоимость каждого из участков определялась далее пропорционально их площади.

Приведем данные согласно Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request)

Здание (Дом татарской кулинарии)



Земельный участок кад. № 16:50:010215:445



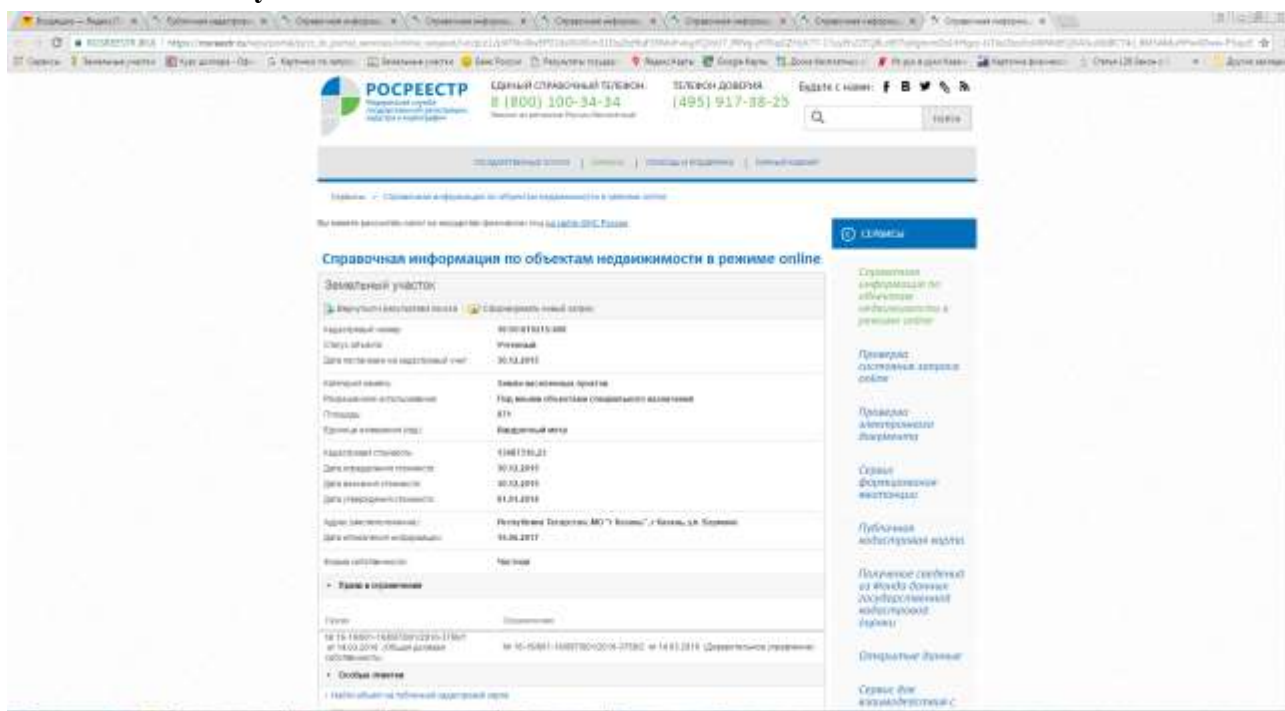
Земельный участок кад. № 16:50:010215:466

[illegible]

Земельный участок кад. № 16:50:010215:467

[illegible]

Земельный участок кад. № 16:50:010215:468



2.2. Анализ местоположения объекта оценки

Характеристика местоположения Объектов оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность

Объект оценки расположен в г. Казани, в центральной исторической его части на пересечении улиц Баумана и Астрономическая.

Улица Баумана представляет собой центральную пешеходную улицу города.

Транспортная доступность объекта оценки – хорошая.

Ближайшая станция метро:

- «Площадь Тукая» в 400 м от объекта оценки.
- «Кремлевская» в 1 км от объекта оценки.

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)

Ближайшие улицы: Астрономическая, Профсоюзная, Островского.

Ближайшие заметные объекты:

Объект сам по себе является видимым ориентиром территории.

- КРК «Родина»
- Драматический театр им. В.И. Качалова.

Деловую активность района можно охарактеризовать как высокую – объект оценки расположен в центральной части города с высокими пешеходными и транспортными потоками..

Типичное использование окружающей недвижимости – торговое, административное.

Положительные характеристики территории и объекта оценки:

- Высокая деловая активность.
- Наличие всех необходимых коммуникаций.



-
- Отличная транспортная доступность.

Отрицательные характеристики территории:

- Трудности с общедоступной парковкой.

Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)

Застройка близлежащего окружения – высокой плотности, с преобладанием торговых и административных зданий.

Социальная инфраструктура: развита.

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

Нет

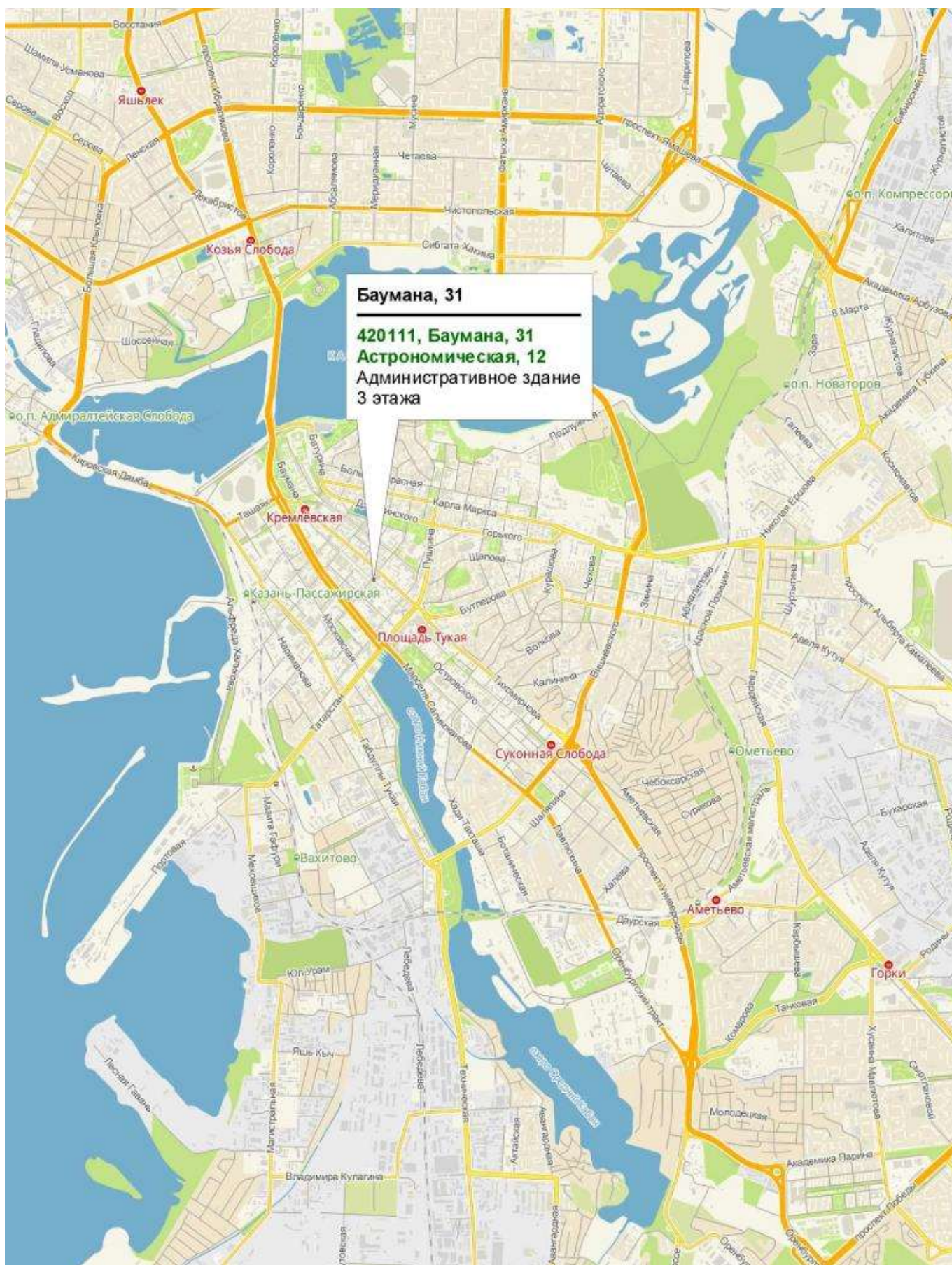
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются

Нет

2.3. Расположение объекта оценки на карте



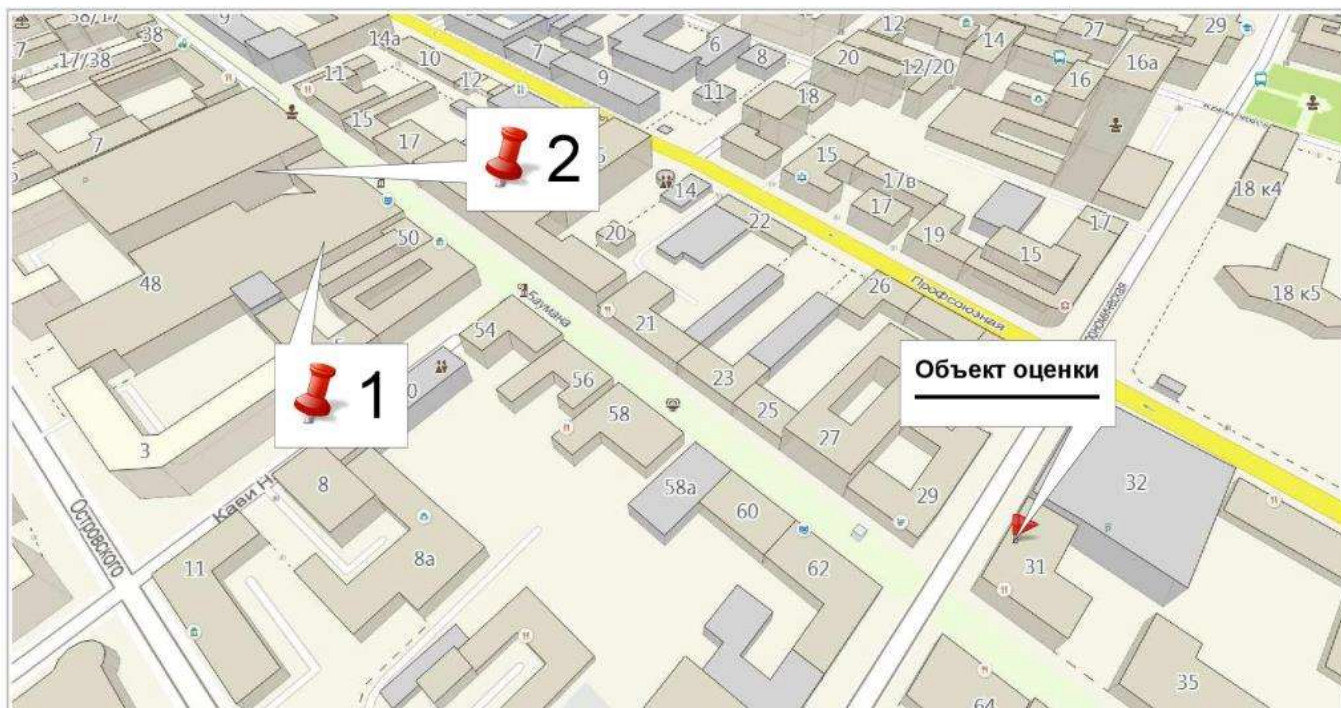
Источник: справочная система 2ГИС.



Источник: справочная система 2ГИС.



Источник: справочная система 2ГИС.



Казанский академический русский Большой
драматический театр им. В.И. Качалова



1

Казанский академический русский Большой
драматический театр им. В.И. Качалова
420111, Баумана, 48
Культурное учреждение
3 этажа

Родина, культурно-развлекательный центр



2

Родина, культурно-развлекательный центр
420111, Баумана, 44
Мусы Джалиля, 8
Культурно-развлекательный комплекс
5 этажей

Источник: справочная система 2ГИС.

2.4. Фотографии недвижимого имущества

Внешний вид здания





Первый и второй этажи









Цокольный и третий этажи.









2.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Главные отличительные особенности объекта оценки:

- Расположение в центральной части города.
- Наличие коммуникаций.
- В окружении – административные и торговые здания.

- Техническое состояние, конструктивные характеристики и уровень отделки соответствуют административно-торговому зданию высокого качества.

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Вариантами использования недвижимости в данном случае служат следующие общие альтернативы:

- Торговое;
- Общественное питание;
- Административное;
- Производственное;
- Складское.

Рассмотрим компоненты наилучшего и наиболее эффективного использования с указанными вариантами:

Анализ факторов наилучшего использования

Фактор	Характеристика	Варианты использования
Юридическая разрешенность	Исключается производственно-складское использование	Офис, торговля
Физическая осуществимость	Практически любое, за исключением производства.	Офис, торговля
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. Здание находится в хорошем техническом состоянии, расположено в центральном районе. Поэтому мы полагаем, что оптимальным станет торгово-офисное использование объекта оценки.	Торгово-офисное

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки могут быть представлены в форме следующей таблицы:

Результаты анализа наилучшего использования

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	Вывод о наиболее эффективном использовании
1.	Административное	+	+	+	+++
2.	Торговое	+	+	+	+++
3.	Общественное питание	+	+	+	+++
4.	Складское	—	—	+	—
5.	Производственное	—	—	+	—

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

Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки

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	См. раздел 3.8.

Этап анализа	Реализация
недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и- продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	

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
Объемы 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 зарплата 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
Объем 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, расчеты 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 учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

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

3.3 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)

Республика Татарстан

Татарстан расположен в месте слияния двух крупнейших рек Волги и Камы и служит своего рода мостом между европейской и азиатской частью России.

Республика по площади (67,8 тыс.кв.км) больше таких европейских стран как Бельгия или Нидерланды и примерно равна Ирландии.

В Татарстане веками вместе проживают татары (53,2%) и русские (39,7%), чуваша и удмурты, мордва и марийцы, украинцы и башкиры - всего 173 национальности, 3,8 млн. человек.

Татарстан - динамично развивающийся регион, успехи которого базируются на прочной основе экономической стабильности. Республика известна в России и за рубежом как центр нефтедобычи и нефтехимии, производитель всемирно известных грузовиков КАМАЗ и вертолетов МИ, один из лидеров российского сельскохозяйственного производства.

Являясь местом встречи цивилизаций, символическим «перекрестком» религиозных и культурных традиций Востока и Запада, Азии и Европы, Татарстан накопил богатейший опыт межэтнического и межконфессионального согласия. Опираясь на него, республика развивает свои контакты с миром, выстраивает торговые, научные и культурные связи.

Казань - столица Татарстана

Столица республики - город Казань с населением свыше 1,1 млн. человек. В 2005 году Казань праздновала свое тысячелетие. Более 40% населения города - молодежь, в городе действует около 40 вузов, в том числе отметивший свое 200-летие Казанский университет, получивший в 2009 году статус федерального, а также Казанский национальный исследовательский технический университет им.А.Н.Туполева и Казанский национальный исследовательский технологический университет.

В преддверии проведения в Казани крупных международных спортивных мероприятий - XXVII Всемирной летней Универсиады 2013 г., Чемпионата мира по водным видам спорта 2015 г. и матчей Чемпионата мира по футболу 2018 г. активно развивается инфраструктура города.

Татарстан - исторический регион

Расположенный на пересечении торговых путей Татарстан исторически был призван выполнять роль политического и торгово-экономического центра.

Душой и сердцем тысячелетнего города является Казанский Кремль, включенный в список «Всемирного наследия» ЮНЕСКО.

Болгар, столица раннефеодального государства Волжской Булгарии, овеян легендами и связан с принятием ислама булгарами - предками казанских татар, расцветом государства Волжской Булгарии в XIII-XIV вв.

В живописном устье реки Свияги расположен остров-град Свияжск - уникальный исторический и архитектурно-художественный комплекс второй половины XVI-XX века. После основания в 1551 году города и монастырей он несколько веков был общероссийской православной святыней.

Кроме Казани, свой тысячелетний юбилей отметила и Елабуга, город уникальной купеческой архитектуры XIX в., сохранивший до наших дней свой неповторимый облик и уникальный ландшафт.

Культура

Знаковыми мероприятиями культурной жизни республики являются крупные международные фестивали: оперный им. Ф.И.Шаляпина, фестиваль классического балета им. Р.Нуриева, фестиваль современной музыки «Европа-Азия» и фестиваль татарской песни имени Рашита Вагапова. Ежегодно осенью в Казани проходит Международный фестиваль мусульманского кино. С 2008 г. ежегодно в Казани проходит музыкальный фестиваль «Сотворение мира».

В Татарстане свыше сотни музейных учреждений. Посещаемость постоянных экспозиций и выставок музеев превышает 1,7 млн. человек.

Религии

Традиционными для республики конфессиями являются ислам и православие. В Татарстане также представлены католицизм, протестантство, иудаизм и другие конфессии.

Соблюдение баланса интересов двух крупных конфессий и равенства всех религий перед законом лежит в основе межконфессионального согласия в республике.

В Татарстане реализуется масштабный проект по одновременному восстановлению памятников истории и культуры, религиозных святынь - древнего города Болгар и острова-града Свияжск.

Панорама Казанского Кремля, где мечеть Кул Шариф и Благовещенский Собор обрамлены древними крепостными стенами, стала своеобразным символом Татарстана, узнаваемым во всем мире.

Спорт

Развитие спорта, как профессионального, так и массового, является приоритетным направлением в республике.

Команды Татарстана по разным видам спорта неоднократно завоевывали титулы чемпионов России, выигрывали кубки страны, добивались высоких результатов на международных соревнованиях. Достижения футбольного клуба «Рубин», хоккейного клуба «Ак Барс», мужской команды «Синтез» по водному поло, волейбольной команды «Зенит-Казань», команды мастеров по хоккею на траве «Динамо-Казань», баскетбольного клуба «УНИКС» привели к признанию Казани спортивной столицей России.

На олимпиаде в Пекине Татарстан был представлен 12 спортсменами, которые завоевали 5 медалей, в том числе - 3 золотые.

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

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.

Динамика ВРП Республики Татарстан и ВВП Российской Федерации



Динамика промышленного производства



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.

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



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

Отчет №10107 об оценке рыночной стоимости

Динамика индекса потребительских цен,

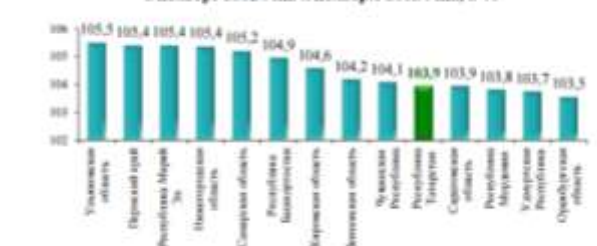
декабрь к декабрю предыдущего года, в %



Динамика изменения величины прожиточного минимума, минимального потребительского бюджета и доли населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума



Индексы потребительских цен регионов Приволжского федерального округа в декабре 2016 года к декабрю 2015 года, в %



В 2016 году показатель уменьшился по сравнению с 2015

Динамика оборота розничной торговли



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 ранжировке 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

руб. за 1 кв.м в месяц

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 офисно-торговой недвижимости

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.
- **Этаж расположения помещений.** Цены помещений в одном здании различаются в **Этаж (ситуационное расположение внутри здания)**. Цены помещений (и цены продажи, и цены аренды) в одном здании различаются в зависимости от этажа, на котором они расположены. В отдельные ценовые группы выделяются помещения на 1-м этаже, цокольном, подвальном, остальных этажах. Если принять стоимость продажи или аренды 1 кв.м на 1 этаже за условную единицу, то для других этажей выстраиваются следующие коэффициенты:

Этаж	Коэффициент к базовой стоимости продажи
1 этаж	1
2,3,4,5 этажи	0,87
Цоколь	0,82

Коэффициенты указаны в соответствии с исследованием «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)

- **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 внутри квартально.

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%).

- **Состояние отделки.**

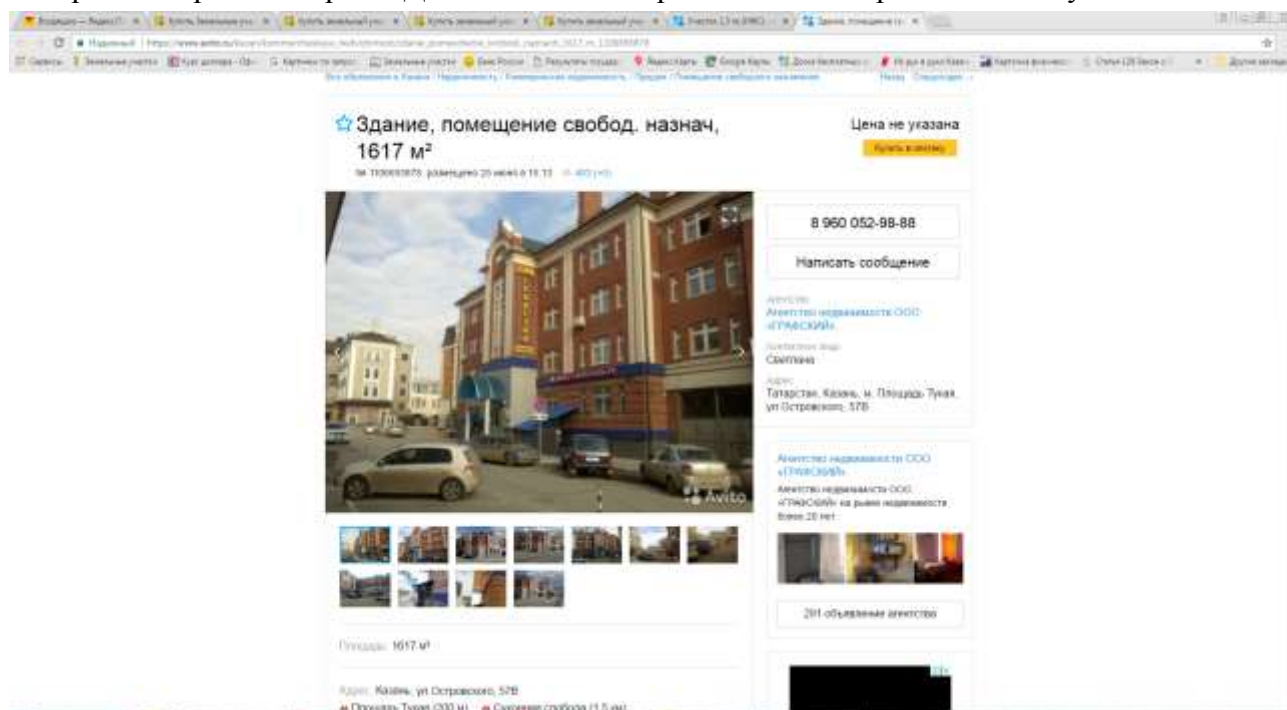
Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие корректирующие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

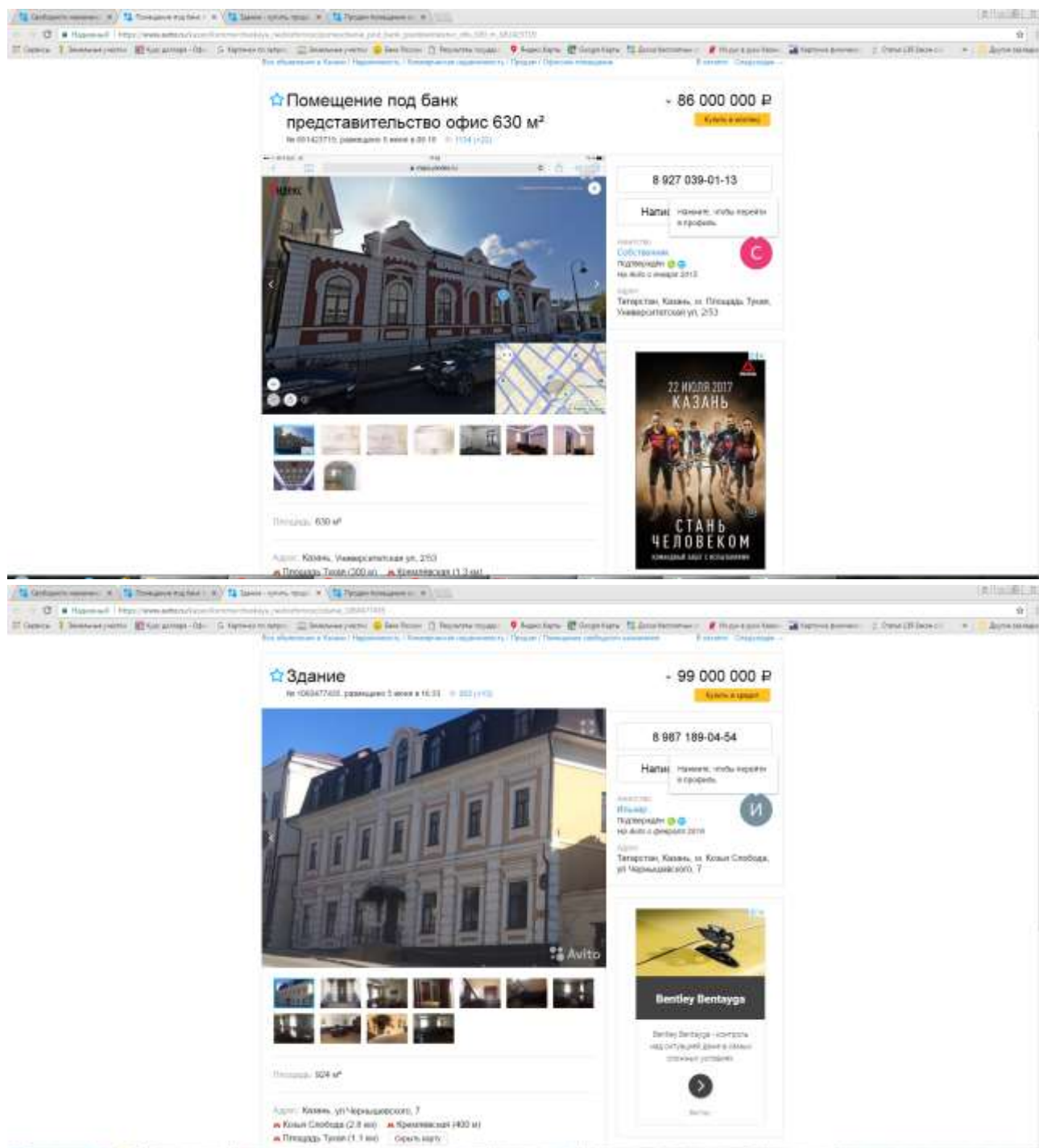
Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект), к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	1,22
Отношение арендной ставки объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	1,23

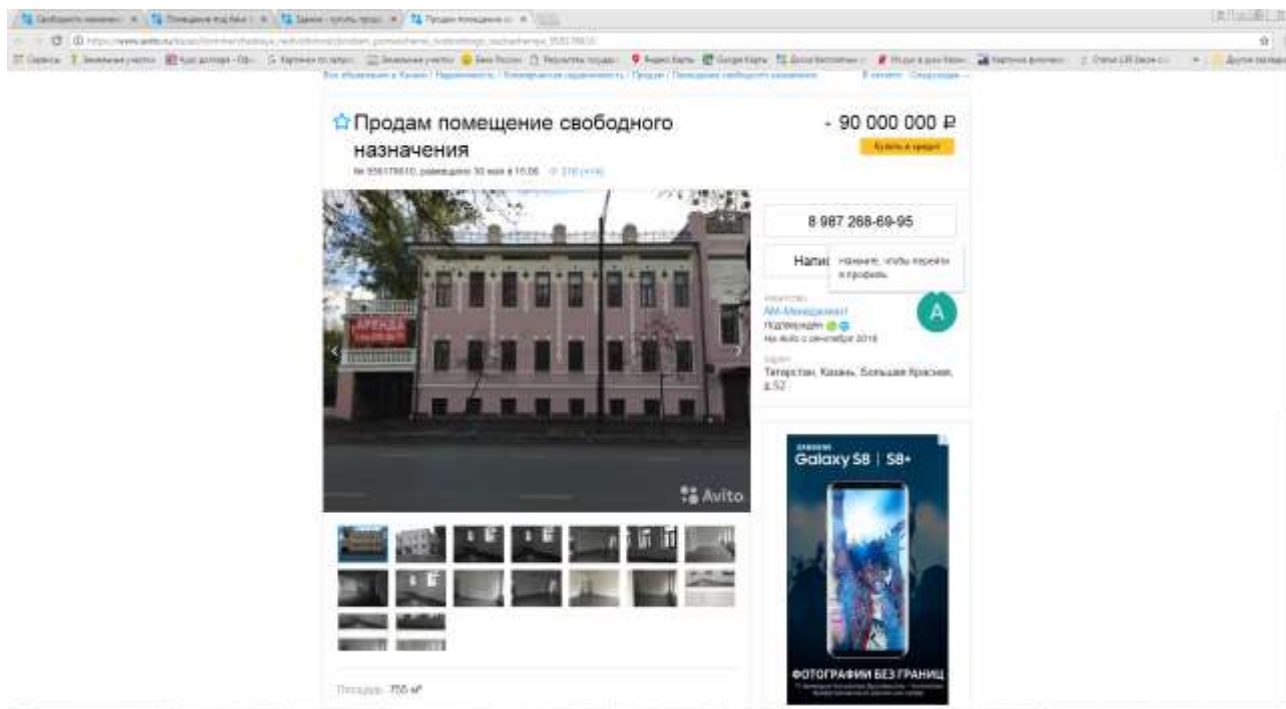
3.6 Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой

Продажа зданий

Приведем скриншоты предложений отдельностоящих зданий-особняков, расположенных в центральном районе города. Данные объекты предлагаются к продаже на дату оценки.

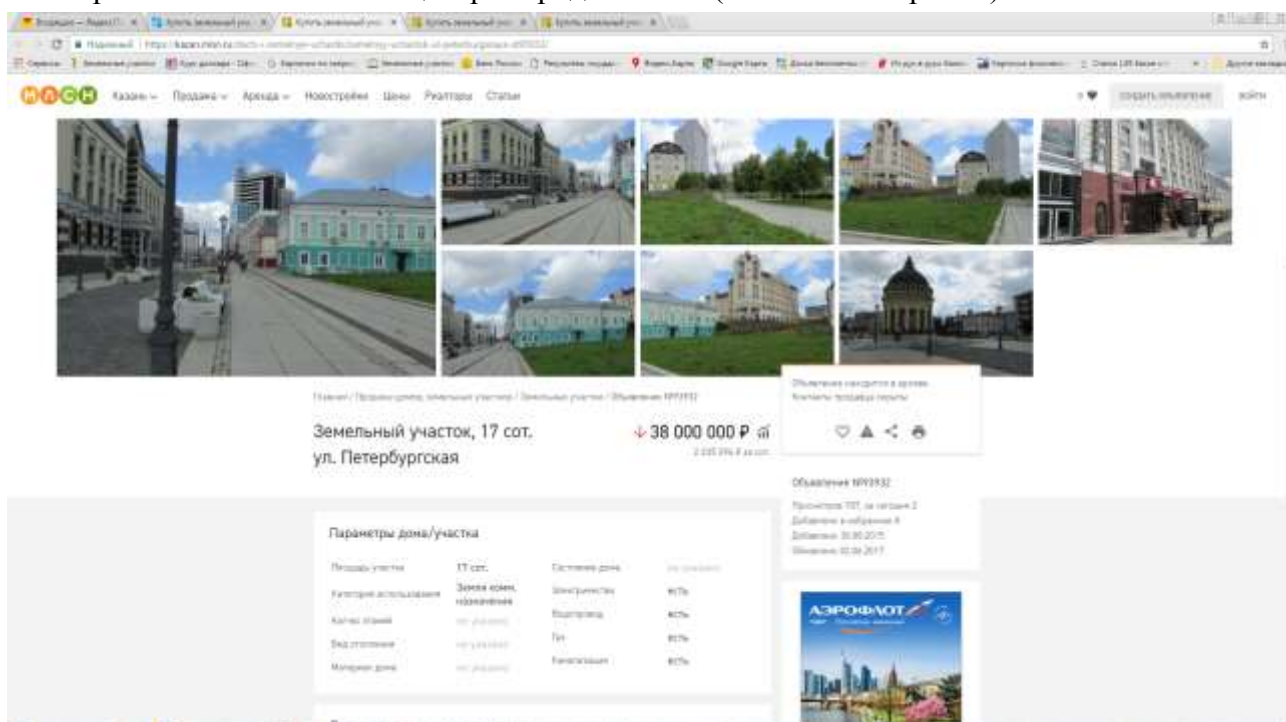






Продажа земельных участков

Оценщиком было найдено всего 3 предложения о продаже земельных участков коммерческого назначения в центре города Казани (Вахитовский район).



VW Tiguan 2017
ТрансТехСервис. Официальный дилер Volkswagen

Участок 1.3 га (ИЖС)
№ 1134634135, расположен 25 меча и 12.34

Площадь: 130 сот.

Адрес: Казань, Сапо и Вахитов (Рустам Яван)

Крепостная (500 м) | Площадь: 1.3 га | Казань Слобода (3 км) | Показать карту

Продается земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания гостиницы, общая площадь: 13000 кв. м

8 917 271-98-95

Наши: помогаем, чтобы продать и дороже.

Прозвоните! Присоединитесь! Не Авто с апреля 2016

Адрес: Татарстан, Казань, м. Крепостная, Сапо и Вахитов (Рустам Яван)

Посмотреть объявления

участок 1.3 га (ИЖС), Крепостная, 1.3 га, 130 сот, 130 000 кв. м

участок 1.3 га (ИЖС), Крепостная, 1.3 га, 130 сот, 130 000 кв. м

участок 1.3 га (ИЖС), Крепостная, 1.3 га, 130 сот, 130 000 кв. м

участок 1.3 га (ИЖС), Крепостная, 1.3 га, 130 сот, 130 000 кв. м

Спеццена на новый VW Tiguan 2017

ТрансТехСервис. Официальный дилер

Земельный участок, 11 сот, ул. Карла Маркса

29 000 000 Р

2 км 342 м от сот.

Объявление №19333

Просторная 50% на первом этаже

Добавлено в избранное 8

Добавлено 30.05.2015

Обновлено 02.08.2017

Параметры дома/участка

Площадь участка	11 сот.	Площадь дома	100 кв. м
Участок: категория	Земли населенных пунктов	Земельный участок	100%
Классификация	100%	Водоотвод	100%
Водоотвод	100%	Пол	100%
Материал дома	100%	Политический	100%

АЗРОБАНК

3.7 Основные выводы из анализа рынка

Рынок офисно-торговых объектов достаточно активный. По крайней мере, объекты активно предлагаются к продаже и аренде.

Стоимость объектов недвижимости, представляющих собой отдельностоящие здания-особняки является одной из самых высоких в данном классе недвижимости.

Цены предложений в г. Казани за офисно-торговые здания высокого класса составляют 90-136 тыс.руб./кв.м в зависимости от площади, отделки этажности.

Основная мотивация сделок – приобретение объектов недвижимости для ведения бизнеса, организации представительства компании.

Центр Казани застроен по максимуму, поэтому предложения по продаже земли коммерческого назначения крайне редки.

Цены предложений в центральном районе г. Казани за земельные участки коммерческого назначения составляют 15 - 23 тыс.руб./кв.м в зависимости от площади.

Предложения по аренде в зданиях высокого уровня составляют от 850 – 1200 руб./кв.м в месяц.

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

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

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 неперемнны 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.

Методы оценки земельного участка

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их

отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

1. местоположение и окружение;
2. целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
3. физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
4. транспортная доступность;
5. инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

1. условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
2. условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
3. обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
4. изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен

аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

4.2. Расчет стоимости земельного участка

Описание участков

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	769,00
Кадастровый номер	16:50:010215:445
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Строительство и эксплуатация ресторanno-развлекательного комплекса
Кадастровая стоимость, руб.	10 216 611,02
Правообладатель	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

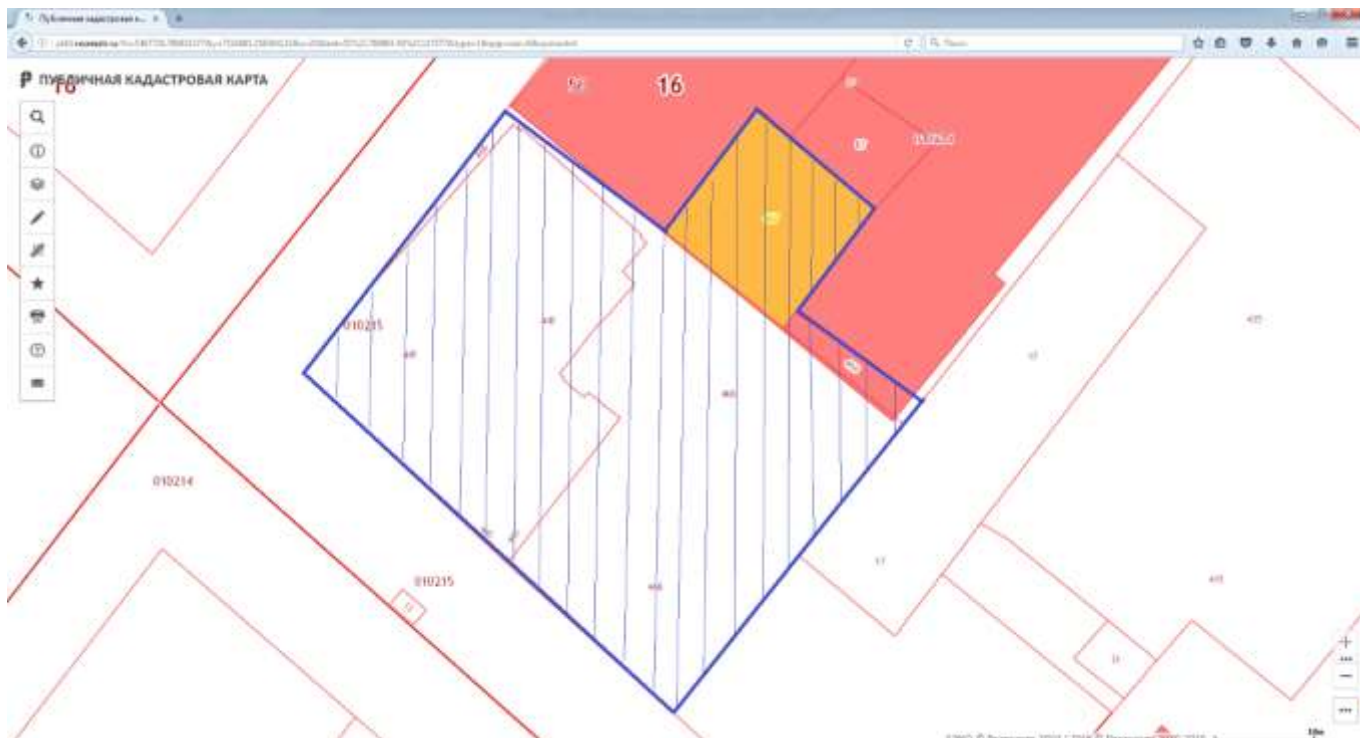
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 33
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	38,00
Кадастровый номер	16:50:010215:466
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	527 824,94
Правообладатель	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



Адрес	Республика Татарстан, г Казань, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А)
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	230,00
Кадастровый номер	16:50:010215:467
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	3 194 729,90
Правообладатель	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

Адрес	Республика Татарстан, г Казань, ул. Баумана
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	971,00
Кадастровый номер	16:50:010215:468
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	13 487 316,23
Правообладатель	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

Фактически оцениваемые участки представляют собой единый земельный массив под оцениваемым зданием.



Поэтому при расчете стоимости земли, к расчетам принималась общая площадь всех земельных участков под зданием (единый массив):

Наименование	Площадь, кв.м.
Единый массив	2 008,0

Стоимость каждого из участков определялась далее пропорционально их площади.

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.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

- Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.
- Участок используется наилучшим образом.
- Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.
- Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

На наш взгляд расчет стоимости объекта оценки методом выделения не может привести к адекватным результатам

Поэтому мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.

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.

Редкие случаи, когда участки все таки предлагаются в аренду, как правило подразумевают аренду асфальтированных площадок либо аренду застроенных участков (как, например, в технополисе Химград, <http://www.himgrad.ru/arenda/>). Иногда в аренду предлагаются сельскохозяйственные земли. Несколько земельных участков предлагается в аренду Единой Арендной Системой (<http://arenda-kazan.ru>). Особенность участков от ЕАС (как, впрочем, и от других арендодателей) – это отсутствие возможности что-либо построить на участке (кроме сборных быстровозводимых конструкций). Поэтому, например, аренду от ЕАС нужно воспринимать скорее не как аренду земли, а как аренду места на рынке.

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

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает **невозможность применения доходного подхода**.

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. Причины тут те же самые, что и для метода выделения. Несмотря на кажущуюся разность между этими методами, фактически они предлагают одну идею: вычесть из стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод подходит для незастроенных участков.

Метод фактически предлагает рассчитать NPV инвестиционного проекта по освоению земельного участка. Освоение участка заключается в строительстве и дальнейшей продаже (либо сдаче в аренду) объекта недвижимости либо группы объектов недвижимости. При расчете стоимости инвестиционного проекта предполагается отсутствие первоначальных инвестиций в покупку участка, поэтому NPV инвестиционного проекта укажет максимальную стоимость, которую можно заплатить за участок не сделав проект убыточным.

Данный метод можно применить в том случае, если удастся точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для уже существующих 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.

В противном случае метод может выродиться в своеобразное «гадание на кофейной гуще», поскольку оценщику невозможно точно, в разумные сроки и неся разумные затраты установить какие именно разрешения и на каких именно условиях могут быть получены для участка. Отметим также высокую чувствительность модели оценки по данному методу к малейшим изменениям значений основных параметров: себестоимость строительства 1 кв.м объекта недвижимости, площадь объекта недвижимости, запланированная к строительству, сроки строительства, прогнозная цена продажи объекта недвижимости (необходимо спрогнозировать цены на недвижимость через 1-3 года), время экспозиции при продаже, ставка дисконтирования. Стоимость участка – это фактически разность между ценой продажи и ценой строительства (приведенная к текущей дате). Это разность между большими числами. Небольшие колебания уменьшаемого и вычитаемого приводят к очень большим относительным колебаниям разности. Поэтому даже небольшие, казалось бы несущественные, ошибки во входных параметрах приводят к большой погрешности при определении стоимости участка.

На наш взгляд, в данном случае условия для применения метода предполагаемого использования отсутствуют.

Вывод

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

Таким образом, в настоящей оценке применяются **только сравнительный подход**.



Затратный подход (в чистом виде) 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.

Также мы пришли к выводу о невозможности применения «комбинированных» методов, сочетающих в себе элементы затратного и сравнительного (либо доходного) подходов.



Расчет рыночной стоимости участков сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

Объекты-аналоги

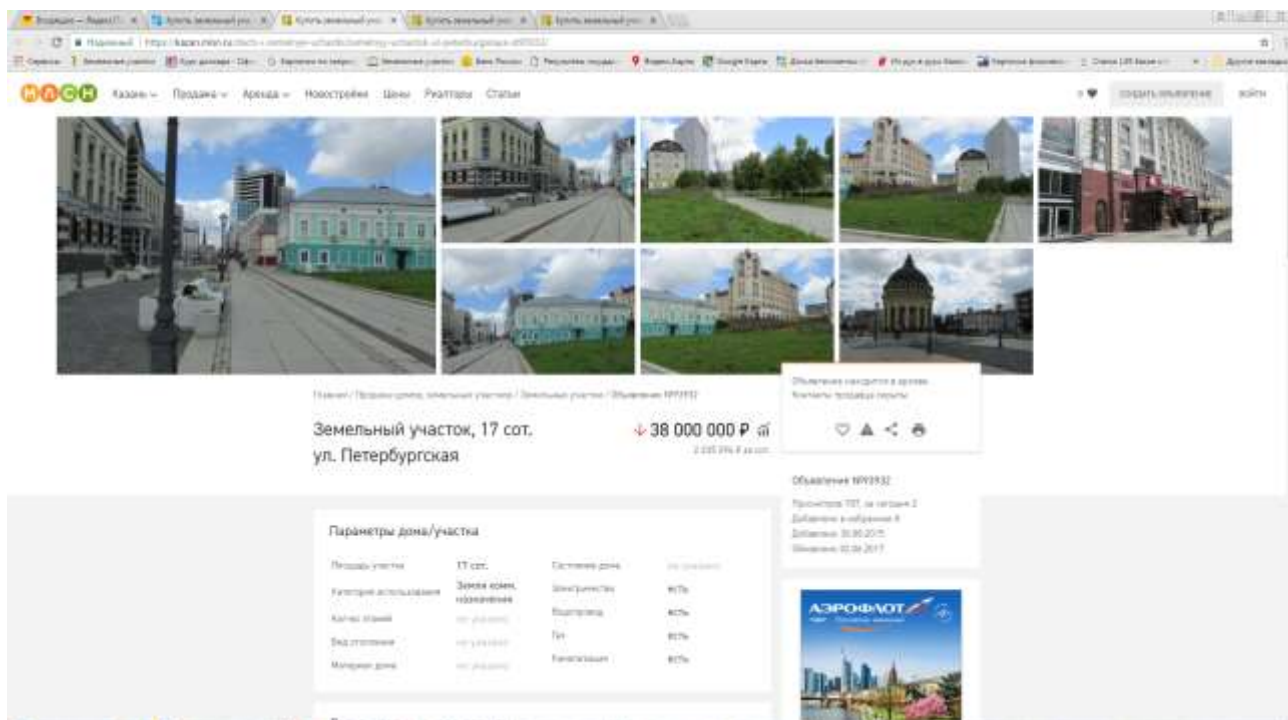
№	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Кадастровый номер, категория, разрешенное использование земли	Право	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Петербургская, 25	1 715	38 000 000	22 157	16:50:011102:527, земли населенных пунктов, зона ДКИ	Собств.	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-peterburgskaya-id93932/	Чуксина Ирина, тел. 8-906-113-53-46
2	ул. Рустема Яхина	13 000	200 000 000	15 385	земли населенных пунктов	Собств.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok_1.3_ga_izhs_1154834158	8-917-271-98-95
3	ул.К.Маркса, 53	1 251	29 000 000	23 181	2 смежных участка - 16:50:010607:151 и 16:50:010607:152, земли населенных пунктов (для размещения административных зданий, административные офисы)	Собств.	http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-kommercheskogo-naznacheniya--id93933/	Чуксина Ирина, тел.8-906-113-53-46

В качестве аналогов были взяты земельные участки, предлагаемые к продаже в Вахитовском районе города. Все участки, согласно публичной кадастровой карте, предназначены под коммерческое использование. Все участки расположены на первых линиях улиц.

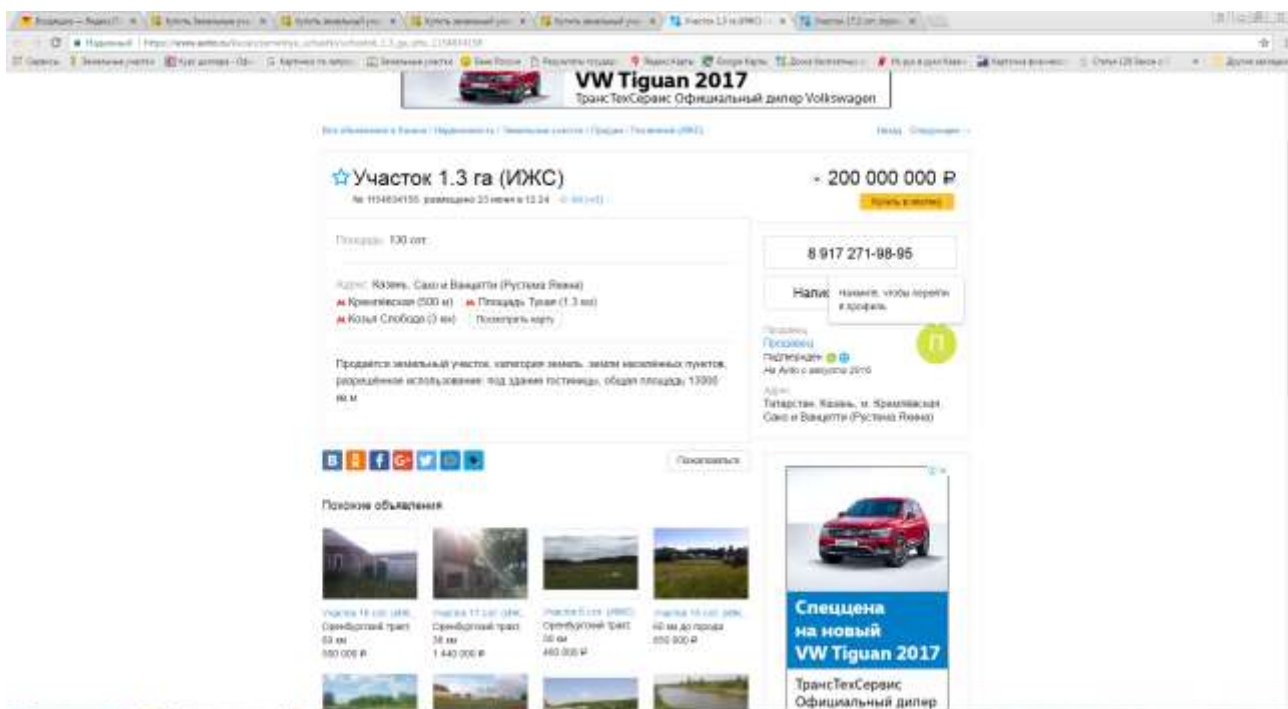
Данные о характеристиках уточнены согласно публичной кадастровой карте.

Скриншоты объявлений

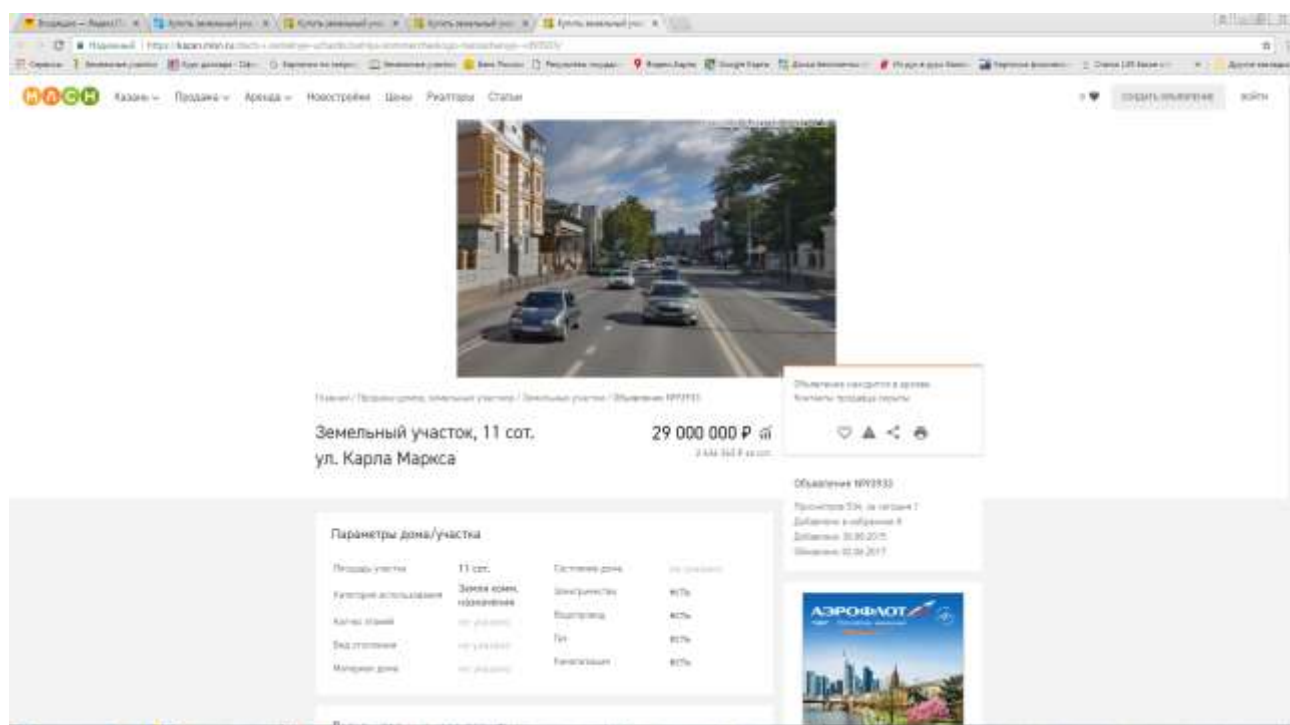
Аналог 1



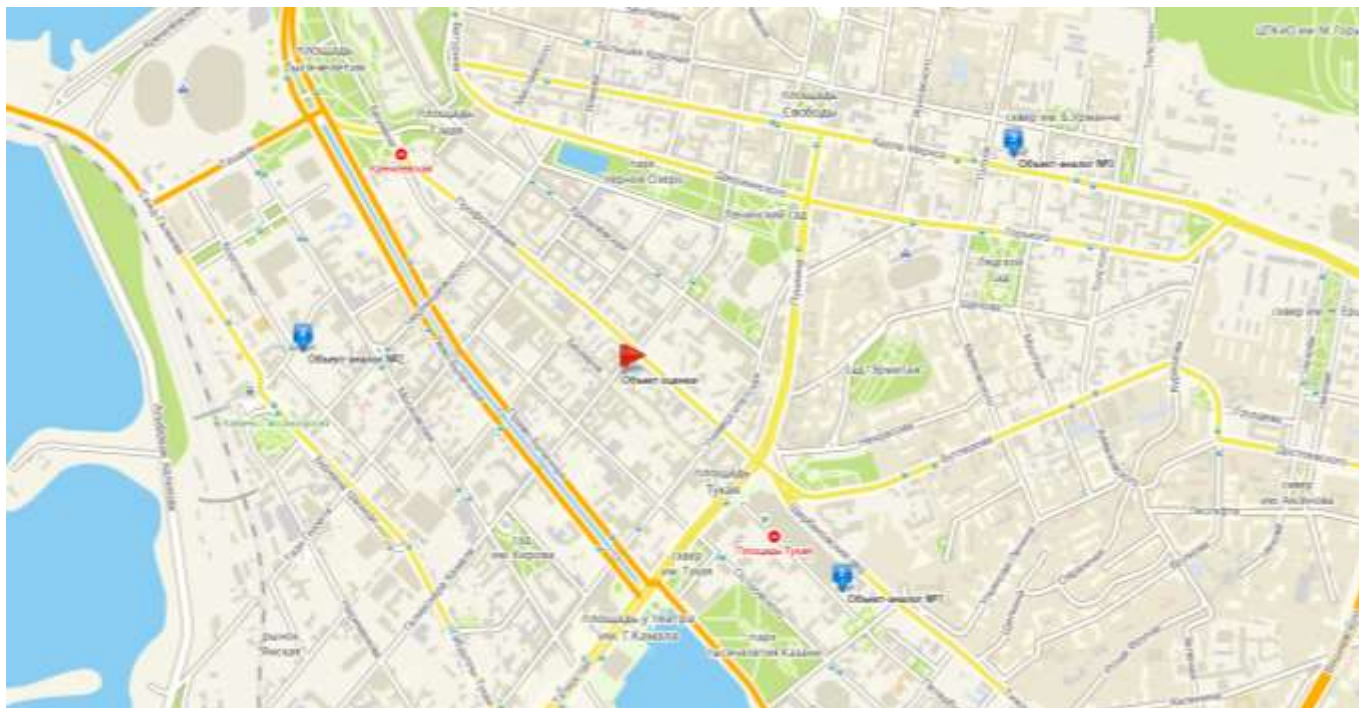
Аналог 2



Аналог 3



Расположение объекта оценки и аналогов на карте



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 двум элементам сравнения первой группы: условия продажи и передаваемые права. Учитывалось, является ли цена аналога ценой сделки или ценой предложения, и в том случае, если она являлась ценой предложения, проводилась корректировка на торг. Также учитывалось, передаются ли права собственности либо права аренды.

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.

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

- **Корректировка на торг**

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 9,7% для участков под офисно-торговую застройку. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908684-0-3) имеют место следующие значения скидок на торг:

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Земельные участки под офисно-торговую застройку на активном рынке.	9,3%	10,1%	9,7%

Источник: Л.А. Лейфер, Д.А.

«Справочник оценщика недвижимости. Том 3.

Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (Н.Новгород, 2016 г.)»

- **Корректировка на вид права**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908684-0-3) имеют место следующие значения корректировок на различие передаваемых прав по земельным участкам:

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности (земли под торгово-офисную застройку)	0,85	0,86	0,86

Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и объекты-аналоги находятся в собственности.

- **Корректировка на площадь.**

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. Том 3. Земельные участки (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908684-0-3) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены земельного участка площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га	0,80	0,82	0,81

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{10\%}{1\%}\right)^{-0,09} = 0,81$$

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

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Корр. = \left(\frac{x_{00}}{x_A}\right)^{-0,09} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

x_{00} – площадь объекта оценки;

x_A – площадь аналога.

– 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%

– Другие корректировки.

Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам участки-аналоги и оцениваемый участок близки между собой.

Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		22 157	15 385	23 181
Общая площадь	кв.м	2 008,0	1 715	13 000	1 251
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади					
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб.		20 008	13 892	20 933
Корректировка №2					
Права на участок					
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		20 008	13 892	20 933
Корректировка №3					
Влияние площади на удельную цену					
Площадь, кв.м		2 008,0	1 715	13 000	1 251
Корректировка	%		-1%	19%	-4%
Скорректированная цена	руб.		19 808	16 531	20 096
Корректировка №4					
Внутриквартальное расположение					
Местоположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		19 808	16 531	20 096
Согласование результатов					
Общая валовая коррекция (ОВК)			1%	19%	4%
Оценочный балл			5	0	1
Веса, принимаемые к расчету			83,33%	0,00%	16,67%
Скорректированная цена	руб.		19 808	16 531	20 096
Средневзвешенное значение		19 856			

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок (без учета 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%.

Стоимость оцениваемого земельного участка составила $19\,856 \text{ руб./кв.м} \times 2\,008,0 \text{ кв.м} = 39\,870\,848 \text{ руб.}$, округленно – 39 871 000 руб.



Вывод о стоимости участка.

При расчете стоимости земли, к расчетам принималась общая площадь всех земельных участков под зданием (единый массив):

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.
Единый массив	2 008,0	39 871 000	19 856

Стоимость каждого из участков определялась далее пропорционально их площади.

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок кад. № 16:50:010215:445	769,0	15 269 000

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок кад. № 16:50:010215:466	38,0	755 000

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок кад. № 16:50:010215:467	230,0	4 567 000

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок кад. № 16:50:010215:468	971,0	19 280 000

Дополнительно: расчет стоимости земли под аналогами в сравнительном подходе

Расчет и корректировки, аналогичны представленным выше.

Аналог 1

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		22 157	15 385	23 181
Общая площадь	кв.м	1 110,0	1 715	13 000	1 251
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади					
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб.		20 008	13 892	20 933
Корректировка №2					
Права на участок					
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		20 008	13 892	20 933
Корректировка №3					
Влияние площади на удельную цену					
Площадь, кв.м		1 110,0	1 715	13 000	1 251
Корректировка	%		4%	25%	1%
Скорректированная цена	руб.		20 808	17 365	21 142
Корректировка №4					
Внутриквартальное расположение					
Местоположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		20 808	17 365	21 142
Согласование результатов					
Общая валовая коррекция (ОВК)			4%	25%	1%
Оценочный балл			1	0	5
Веса, принимаемые к расчету			16,67%	0,00%	83,33%
Скорректированная цена	руб.		20 808	17 365	21 142
Средневзвешенное значение		21 086			



Аналог 2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		22 157	15 385	23 181
Общая площадь	кв.м	901,0	1 715	13 000	1 251
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади					
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб.		20 008	13 892	20 933
Корректировка №2					
Права на участок					
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		20 008	13 892	20 933
Корректировка №3					
Влияние площади на удельную цену					
Площадь, кв.м		901,0	1 715	13 000	1 251
Корректировка	%		6%	28%	3%
Скорректированная цена	руб.		21 208	17 782	21 561
Корректировка №4					
Внутриквартальное расположение					
Местоположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		21 208	17 782	21 561
Корректировка №5					
Согласование результатов					
Общая валовая коррекция (ОВК)			6%	28%	3%
Оценочный балл			3	1	5
Веса, принимаемые к расчету			33,33%	11,11%	55,56%
Скорректированная цена	руб.		21 208	17 782	21 561
Средневзвешенное значение		21 023			

Аналог 3.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		22 157	15 385	23 181
Общая площадь	кв.м	356,8	1 715	13 000	1 251
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади					
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб.		20 008	13 892	20 933
Корректировка №2					
Права на участок					
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		20 008	13 892	20 933
Корректировка №3					
Влияние площади на удельную цену					
Площадь, кв.м		356,8	1 715	13 000	1 251
Корректировка	%		15%	39%	12%
Скорректированная цена	руб.		23 009	19 310	23 445
Корректировка №4					
Внутриквартальное расположение					
Местоположение		Среднее	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	руб.		20 478	17 186	20 866
Согласование результатов					
Общая валовая коррекция (ОВК)			26%	50%	23%
Оценочный балл			4	2	5
Веса, принимаемые к расчету			36,36%	18,18%	45,45%
Скорректированная цена	руб.		20 478	17 186	20 866
Средневзвешенное значение		20 056			

Аналог 4.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		22 157	15 385	23 181
Общая площадь	кв.м	1 450,0	1 715	13 000	1 251
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади					
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб.		20 008	13 892	20 933
Корректировка №2					
Права на участок					
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		20 008	13 892	20 933
Корректировка №3					
Влияние площади на удельную цену					
Площадь, кв.м		1 450,0	1 715	13 000	1 251
Корректировка	%		2%	22%	-1%
Скорректированная цена	руб.		20 408	16 948	20 724
Корректировка №4					
Внутриквартальное расположение					
Местоположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		20 408	16 948	20 724
Согласование результатов					
Общая валовая коррекция (ОВК)			2%	22%	1%
Оценочный балл			3	0	5
Веса, принимаемые к расчету			37,50%	0,00%	62,50%
Скорректированная цена	руб.		20 408	16 948	20 724
Средневзвешенное значение		20 606			

4.3. Расчет рыночной стоимости здания 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	Объекты аналоги относятся к тому же сегменту недвижимости – отдельно стоящие здания-особняки высокого качества. 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 зданий административно-торгового использования, предложенных на продажу в открытых источниках незадолго до даты оценки. Выборка аналогов является однородной.
Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема	Использован типичный удельный показатель стоимости: цена за единицу площади
В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки 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	Не применялись

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
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	
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 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	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
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 зданий достаточно развит и сравнительно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту 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 объекта оценки

В качестве аналогов мы подобрали здания-особняки, предназначенные под торговлю-офисы, расположенные рядом с объектом оценки либо сравнимом местоположении (центральный район г. Казани).

Сводная информация об аналогах:

№	Адрес	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м.	Этаж	Цена за 1 кв.м	Место- положение	Отделка	Вид права	Источник информации	Контактные лица
1	г. Казань, ул. Островского, 57В	145 530 000	1 617	1 110	Цоколь, 4 этажа, мансарда	90 000	1 линия	Соврем. ремонт	Соб-ть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pomeschenie_svobod._naznach_1617_m_1106693878	8-960-052-98-88
2	г. Казань, ул. Университетская, 2/53	86 000 000	630,0	901	1 этаж, антресоли	136 508	1 линия	Люкс	Соб-ть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_bank_predstavitelstvo_ofis_630_m_681423719	8-927-039-01-13
3	г. Казань, ул. Чернышевского, 7	99 000 000	923,8	356,8	1 этаж, антресоль	107 166	1 линия	Люкс	Соб-ть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1060477435	8 987 189 04 54
4	г. Казань, Большая Красная, д 52	90 000 000	755,0	1 450,0	2 этажа, цоколь	119 205	1 линия	Соврем. ремонт	Соб-ть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_958178610	8 987 268 69 95

Скриншоты объявлений

Аналог №1

Здание, помещение свобод. назнач., 1617 м²
№ 11000818755, размещено 20 июля в 18:13 (403) (10)

Цена не указана
[Купить в ипотеку](#)

8 960 052-98-88
[Написать сообщение](#)

Агентство недвижимости ООО «ГЛАВСКО»
Светлана

Адрес: Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, ул. Островского, 57В

Агентство недвижимости ООО «ГЛАВСКО»
Агентство недвижимости ООО «ГЛАВСКО» на рынке недвижимости более 20 лет.

291 объявление агентства

Площадь: 1617 м²
Адрес: Казань, ул. Островского, 57В
м. Площадь Тукая (300 м) м. Кремлевская (1,5 км)

Аналог №2

Помещение под банк, представительство офис 630 м²
№ 6014237115, размещено 5 июля в 09:18 (104) (20)

86 000 000 Р
[Купить в ипотеку](#)

8 927 039-01-13
[Написать сообщение](#)

Агентство: Собственник, Подтвержден, на фото с июля 2015

Адрес: Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Университетский ул., 253

22 июля 2017
КАЗАНЬ
СТАНЬ ЧЕЛОВЕКОМ
командный матч с чемпионом

Площадь: 630 м²
Адрес: Казань, Университетская ул., 253
м. Площадь Тукая (300 м) м. Кремлевская (1,3 км)

Аналог №3

Здание
№ 1063477402, площадь 5 кв.м в 16.33

99 000 000 Р
Купить в кредит

8 987 189-04-54

Наши: ищете, чтобы продать
и купить

История: Продана 1 раз
на Avito с февраля 2019

Адрес: Татарстан, Казань, м. Косая Слобода,
ул. Маршальский в.к. 7

Площадь: 504 м²

Адрес: Казань, ул. Маршальский в.к. 7
Косая Слобода (2.8 км) Крестовская (400 м)
Площадь: 504 м²

Бентлей Bentley

Bentley Bentayga - контроль
над ситуацией даже в самых
сложных условиях

Аналог №4

**Продам помещение свободного
назначения**
№ 158178610, площадь 30 кв.м в 16.06

90 000 000 Р
Купить в кредит

8 987 268-69-95

Наши: ищете, чтобы продать
и купить

История: AM-Marketplace
1 раз продана
на Avito с сентября 2018

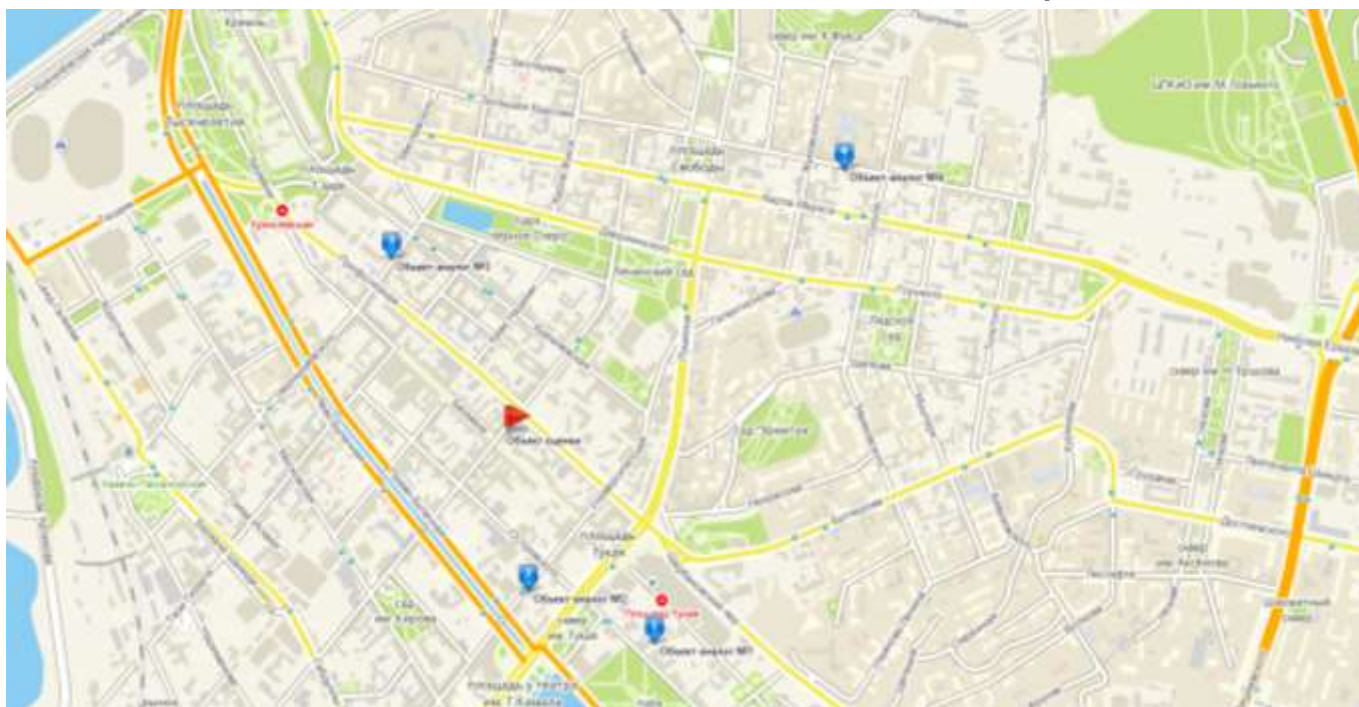
Адрес: Татарстан, Казань, Большая Красная,
д.52

Площадь: 370 м²

Galaxy S8 | S8+

ФОТОГРАФИИ БЕЗ ГРАНИЦ

Расположение объекта оценки и аналогов на карте



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

Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

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

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

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

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:

- Очистка от стоимости земли
- Площадь (влияние площади недвижимости на ее удельную стоимость).
- Расположение в здании (этаж, распределение площадей аналога по разным этажам).
- Внутриквартальное расположение.
- Состояние отделки.

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.

– Очистка от стоимости земли.

Объект оценки и объекты-аналоги, подобранные в сравнительном подходе имеют разную площадь земельного участка.

Стоимость аналогов была очищена от стоимости земли, то есть определялась стоимость здания без учета стоимости земли

Расчет приведен ниже.

Стоимость земельных участков (объектов - аналогов) была определена в разделе 4.2.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь земельного участка	кв.м.		1 110	901	357	1 450
Стоимость земельного участка в расчете на 1 кв.м.	руб.		21 086	21 023	20 056	20 606
Стоимость земельного участка	руб.		23 405 460	18 941 723	7 156 382	29 878 700

После очистки стоимости от стоимости земельных участков был проведен переход к стоимости удельного показателя (1кв.м).

– 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 2000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м	0,80	0,83	0,81

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{2000 \text{ кв.м}}{500 \text{ кв.м}} \right)^{-0,15} = 0,81$$

Коэффициент (-0,15) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$Корр. = \left(\frac{x_{\text{оо}}}{x_A} \right)^{-0,15} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{\text{оо}}$ – площадь объекта оценки;

x_A – площадь аналога.

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

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

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

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

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

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

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

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

(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 объекта оценки.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж		3 этажа + цоколь	Цоколь, 4 этажа, мансарда	1 этаж, антресоли	1 этаж, антресоль	2 этажа, цоколь
Коэффициент этажности		0,888	0,883	0,910	0,910	0,913
Корректировка	%		0,0%	-2,0%	-2,0%	-3,0%
Скорректированная цена	руб.		63 028	74 348	75 445	55 630

– **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	0,79

Показатель	Среднее значение
арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии	

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%

– Состояние отделки.

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 корректирующие коэффициенты на состояние отделки офисно-торговых объектов:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект), к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	1,22
Отношение арендной ставки объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	1,23

Объект оценки – 1,2 этажи в отделке «люкс», цокольный и третий этажи в стандартной современной отделке – коэффициент 1,11 (пропорционально площади).

Аналоги №№2,3 – отделка «люкс» - коэффициент 1,22.

Аналог №№1,4 – современная стандартная отделка - коэффициент 1,00.

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

– 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, которые обратно пропорциональны величинам общей валовой коррекции.

Веса, принимаемые к расчету прямо пропорциональны коэффициентам соответствия объекту оценки, сумма всех весов 100%.

Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога	руб.		145 530 000	86 000 000	99 000 000	90 000 000
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена	руб.		130 685 940	77 228 000	88 902 000	80 820 000
Очистка от стоимости земли						
Площадь земельного участка	кв.м.		1 110	901	357	1 450
Стоимость земельного участка в расчете на 1 кв.м.	руб.		21 086	21 023	20 056	20 606
Стоимость земельного участка	руб.		23 405 460	18 941 723	7 156 382	29 878 700
Скорректированная цена (без земли)	руб.		107 280 480	58 286 277	81 745 618	50 941 300
Переход к стоимости за 1 кв.м						
Площадь строений аналога	кв.м.		1 617	630	924	755
Стоимость аналога в расчете на 1 кв.м строений (без земли)			66 345	92 518	88 488	67 472
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		2 269,4	1 617,0	630,0	923,8	755,0
Корректировка	%		-5%	-18%	-13%	-15%
Скорректированная цена	руб.		63 028	75 865	76 985	57 351
Корректировка №3						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		3 этажа +цоколь	Цоколь, 4 этажа, мансарда	1 этаж, антресоли	1 этаж, антресоль	2 этажа, цоколь
Коэффициент этажности		0,888	0,883	0,910	0,910	0,913
Корректировка	%		0,0%	-2,0%	-2,0%	-3,0%
Скорректированная цена	руб.		63 028	74 348	75 445	55 630
Корректировка №4						
Внутриквартальное расположение						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		63 028	74 348	75 445	55 630
Корректировка №5						
Техническое состояние (физический износ, качество отделки)						
Качество отделки		Люкс/соврем.	Соврем. ремонт	Люкс	Люкс	Соврем. ремонт
		1,11	1,00	1,22	1,22	1,00
Корректировка	%		11%	-9%	-9%	11%
Скорректированная цена	руб.		69 961	67 657	68 655	61 749
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			16,0%	29,0%	24,0%	29,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			5	3	3	3
Веса, принимаемые к расчету			35,71%	21,43%	21,43%	21,43%
Скорректированная цена	руб.		69 961	67 657	68 655	61 749
Средневзвешенное значение		67 428				

Полученная стоимость не включает стоимость прав на землю.

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 – 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%. Разница между полученной скорректированной стоимостью аналогов составляет менее 20%.

Статистическая обработка объектов аналогов

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	5	5
Коэффициент вариации	15,1%	46,4%
Асимметрия	0,25	3,11
Экссесс	1,01	6,50
Стандартное отклонение	17 036	39 168
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	78 556	6 130
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	146 702	162 801

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 «ассимметрией») 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 ассиметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

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

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы ± 2 стандартных отклонений (и даже ± 1.5 стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонения.

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

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

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

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

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

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

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

Результат анализа: выбросы отсутствуют.

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

Результат анализа: вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

Коэффициент асимметрии характеризует смещение распределения относительно математического ожидания. При положительном значении коэффициента распределение скошено вправо, т.е. его более длинная часть лежит правее центра (математического ожидания) и наоборот. 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 $\sigma_{ас} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$, где n – объем выборки (количество аналогов).

Результат анализа: асимметрия в норме.

Экссесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

Коэффициент эксцесса измеряет «пикообразность» распределения. Если коэффициент 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

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



Результат анализа: Экссесс выше нормы. Это связано с тем, что распределение итоговой стоимости неравномерно, имеет место несколько близких значений. Но в целом полученные итоговые величины оптимальны, что подтверждено коэффициентом вариации.

Вывод о стоимости по сравнительному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здание без учета стоимости земли	2 269,4	67 428	153 021 103
Единый земельный массив	2 008,0	19 856	39 871 000
Итого:			192 892 103

Удельная стоимость объекта составила 84 997 руб./кв.м. Это значение соответствует уровню цен на офисно-торговые объекты (здания), который представлен в анализе рынка.

4.4. Расчет рыночной стоимости здания затратным подходом

Основные положения затратного подхода и их учет в отчете об оценке

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

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	Объект оценки – отдельно стоящее здание. Затратный подход рекомендован к применению.
Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства	Все условия выполнены.
Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)	Затратный подход хоть и применен, но фактически только в справочных целях.
В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности: • определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный; • расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; • определение прибыли предпринимателя; • определение износа и устареваний; • определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и	Стоимость прав на земельный участок определена ранее, в разделе 4.2. В остальном последовательность определения стоимости с использованием затратного подхода соблюдена в точности.

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
вычитания их физического износа и устареваний; определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;	
Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования	Все условия выполнены.
Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; - сметных расчетов; - информации о рыночных ценах на строительные материалы; - других данных;	Все условия выполнены. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства произведен на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.
Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	Все условия выполнены
Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок	Принята равной 21,1% - среднее значение для офисно-торговых объектов (активный рынок) «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)).
Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания	Все условия выполнены.

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.	

Выбор метода для оценки

В рамках затратного подхода для оценки стоимости объектов оценки был применен метод сравнительной единицы. Метод предполагает оценку затрат на строительство недвижимости путем определения полной стоимости 1 куб.м (или другой единицы) базового сооружения, взятого в целом.

Затратный подход показывает стоимость строительства такого же или аналогичного здания, строения (или, так называемых улучшений земельного участка) за вычетом всех форм накопленного износа.

Стоимость земельного участка

Стоимость земельного участка рассчитана в разделе 4.2.

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Единый массив	2 008,0	39 871 000

Полная стоимость замещения

Для определения полной стоимости замещения оценщик воспользовался сборниками УПСС (Укрупненных показателей стоимости строительства) Ко-Инвест и УПВС – с их помощью была определена базовая стоимость строительства в базовых ценах.

Единичная стоимость строительства – стоимость строительства здания в расчете на 1 ед.изм. в ценах на базовую дату (руб. без НДС).

Стоимость в базовых ценах – стоимость строительства здания в ценах на базовую дату (руб. без НДС). Базовый год – 2016. (Ко-Инвест «Общественные здания» 2016г.)

Полная стоимость замещения в ценах базового периода для базового региона с помощью индексов переводилась в полную стоимость замещения в текущих ценах для данного региона. Кроме того, добавлялся НДС, учитывалась (добавлялась) прибыль предпринимателя (прибыль девелопера).

Индексация стоимости строительства из цен базового года в цены на дату оценки производилась при помощи коэффициента индексации.



Рассчитаем индекс:

Источник	Индекс к ТЕР-2001
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Письмо от 19.02.2016 г. № 4688-ХМ/05. Рекомендуются к применению в I квартале 2016 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования	5,32
Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Письмо от 9.06.2017 г. № 20618-ЕС/09. Рекомендуются к применению в II квартале 2017 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования	5,54

Индекс 2016 -> дата оценки	1,04
----------------------------	------

Стоимость строительства в базовых ценах

ЦС – цена строительства.

№	Лит.	Наименование	Базовая хар-ка	Ед. изм.	Сб. УПВС / УПСС	Табл.	Аналог
1	А	Здание (Дом татарской кулинарии)	11 263	куб.м	Ко-Инвест. Общественные здания	ru03.05.0 00.0038	Рестораны с подвалом. КС-4

№	Лит.	Наименование	Базовая хар-ка	Ед. изм.	База цен (год)	ЦС, руб. за 1 куб.м или за 1 кв.м	Кор-ка на этажность	Кор-ка на объем	СС в базовых ценах, руб.
1	А	Здание (Дом татарской кулинарии)	11 263	куб.м	2 016	15 146,00	0,98	0,87	145 444 521

Стоимость строительства в текущих ценах

СС – стоимость строительства.

№	Лит.	Наименование	СС в базовых ценах, руб.	База цен (год)	Индекс	Текущая СС, руб.	НДС, 18%	СС с учетом НДС
1	А	Здание (Дом татарской кулинарии)	145 444 521	2 016	1,04	151 459 144	27 262 646	178 721 790

Прибыль предпринимателя (ПП)

Прибыль предпринимателя представляет собой сумму, которую инвестор планирует получить сверх затрат на осуществление проекта с учетом риска и доходности по сопоставимым объектам.

21,1% среднее значение для офисно-торговых объектов (активный рынок) «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)).

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ)

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ), включающие расходы, характерные для сопровождения строительства в современных рыночных условиях (страховка, реклама, аренда и т.п.), и в прежних системах ценообразования строительной продукции не учитывавшиеся, определяются по задаваемой самим пользователем на основании рыночной информации процентной норме ($n1\%$) от сметной стоимости строительства

$$ДКИ = n_1 \% \times ССС.$$

При определении Затрат Инвестора, связанных с возведением объекта недвижимости Оценщик счел целесообразным учесть следующие дополнительные косвенные издержки – расходы на технологическое присоединение к распределительным электрическим сетям, на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям.

Углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами-разработчиками Справочника оценщика показал, что в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание данных элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание, а в части элементов благоустройства – затраты на устройство крылец и отмосток.

Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т.д.

Таким образом, при использовании Справочника оценщика для получения адекватной оценки затратной составляющей проекта необходимо отдельно учитывать затраты на обеспечение объекта элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Средняя величина затрат на инженерное обеспечение, создание объектов инженерной инфраструктуры и выполнение технических условий по подключению к магистральным источникам при реализации проектов масштабного многоквартирного жилищного строительства и возведения общественных зданий в различных регионах России находится примерно на одном уровне и составляет в среднем 12% от величины затрат на строительство объектов основного назначения (Источник: ЦНИИПРОМЗДАНИЙ ЭКСПЕРТИЗА, http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html)

Полная стоимость замещения (ПСЗ)

№	Лит.	Наименование	СС с учетом НДС	ПП	ДКИ	ПСЗ
1	А	Здание (Дом татарской кулинарии)	178 721 790	21,1%	12%	237 878 702

Базой для расчета и прибыли предпринимателя (ПП), и дополнительных косвенных издержек (ДКИ) является стоимость строительства с учетом НДС.

Физический износ

Здание находится в хорошем техническом состоянии.

Расчет физического износа зданий (стоимость строительства которых рассчитывалась при помощи сборников УПВС) осуществлялся по формуле $I = \sum_{i=1}^n (Y_i \cdot I_i)$:

Y_i – удельный вес конструктивного элемента;

I_i – износ конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов.

Износ каждого конструктивного элемента определялся по результатам визуального осмотра (основываясь на нормативном документе ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий») и исходя из возраста здания.

1 Здание (Дом татарской кулинарии)

№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	3,99%	30%	1,20%
2	Каркас	9,01%	30%	2,70%
3	Стены наружные с отделкой	8,01%	30%	2,40%
4	Внутренние стены и перегородки	1,99%	30%	0,60%
5	Перекрытия и покрытия	22,00%	30%	6,60%
6	Кровля	9,01%	30%	2,70%
7	Проемы	10,00%	20%	2,00%
8	Полы	8,01%	20%	1,60%
9	Внутренняя отделка	3,99%	20%	0,80%
10	Прочие конструкции	6,02%	20%	1,20%
11	Отопление, вентиляция, кондиционирование	7,20%	20%	1,44%
12	Водоснабжение и канализация	5,39%	20%	1,08%
13	Электроснабжение и электроосвещение	4,48%	20%	0,90%
14	Слаботочные системы	0,90%	20%	0,18%
	Итого:	100,00%		25,40%

Функциональный износ

На наш взгляд, объект оценки не обладает функциональным износом.

Экономический (внешний) износ

На наш взгляд, объект оценки не обладает внешним износом.

Вывод о стоимости замещения

№	Лит.	Наименование	ПСЗ	Физич. износ	Функц. Износ	Внешн. износ	Стоимость замещения, руб.
1	А	Здание (Дом татарской кулинарии)	237 878 702	25,4%	0,0%	0,0%	177 455 133
		ИТОГО:	237 878 702				177 455 133

Вывод о стоимости по затратному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Строения	2 269,4	78 195	177 455 133
Единый земельный массив	2 008,0	19 856	39 871 000
Итого:			217 326 133

4.5. Расчет рыночной стоимости здания 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 прямой капитализации
Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их 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 применялся.
Метод дисконтирования денежных потоков	Метод не применялся.

Положения доходного подхода	Фактический учет этих положений
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 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. Все положения метода выполнены.
Структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода	Все условия выполнены.
Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи	В качестве источника доходов для оцениваемой недвижимости рассмотрены арендные платежи
Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости	Неприменимо в настоящей оценке

Выбор метода для оценки

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

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

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

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

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

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

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

Арендная ставка

Объекты-аналоги для оценки объекта оценки

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.

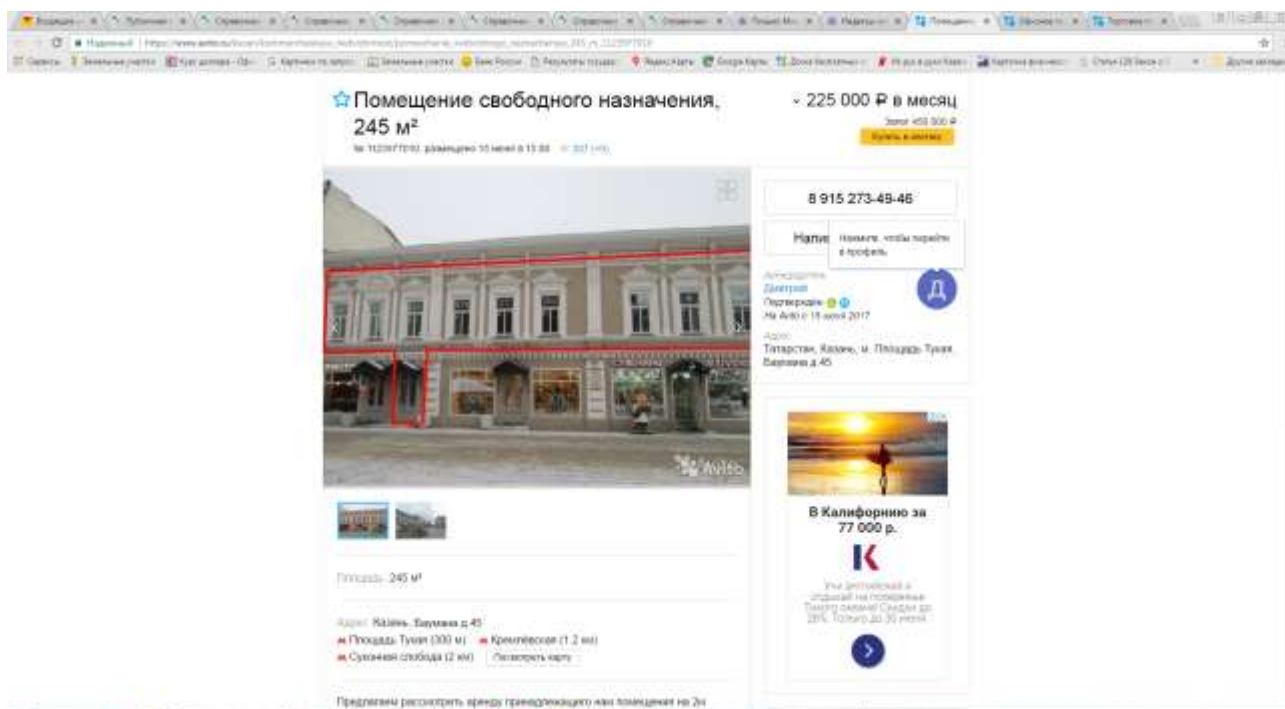
Перед прогнозированием денежного потока от сдачи объекта в аренду необходимо определиться с величиной арендной ставки.

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

№	Адрес	Цена аренды, руб./мес./кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Место- положение	Отделка	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Баумана, 45	918	245,0	2 этаж	1 линия	современная стандартная отделка	https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_245_m_1123_977010	Дмитрий 8 915 273 49 46
2	ул. Петербургская, 37	1 100	238,0	2 этаж	1 линия	люкс	https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_premium_klassa_920607266	АН МЕГАЛИТ 8- 843-221-67-89
3	ул. Университетская, 5	1 200	332,0	1 этаж	1 линия	современная стандартная отделка	https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_332_m_4900_47257	ООО "ТатРиэлТ" 8-987-297-76-57
4	ул. Баумана, 44	850	388,0	5 этаж	1 линия	современная стандартная отделка	https://www.avito.ru/kazan/ommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300_m_718485862	ГК "Аренда- сервис" 8 (843) 296 00 03

Все объекты представляют собой отдельно стоящие здания-особняки либо помещения в таких зданиях, расположенные в центральной части города (Вахитовский район). Все объекты сдаются в аренду целиком, либо этажами и блоками.

Скриншоты объявлений о сдаче в аренду Аналог 1





Аналог 2

Скриншот веб-страницы с объявлением о продаже офисного помещения премиум класса. Цена: 261 800 Р в месяц. Контакт: 8 843 221-67-89. Адрес: Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, ул. Петербургская, д. 37. Площадь: 230 м². Фотографии интерьера и экстерьера здания.

Аналог 3

Скриншот веб-страницы с объявлением о продаже помещения свободного назначения. Цена: 398 400 Р в месяц. Контакт: 8 9... (номер скрыт). Адрес: Казань, Университетская 5. Площадь: 332 м². Фотографии плана помещения и интерьера.



Аналог 4

Торговое помещение, 300 м²
№ 770401052, размещено 21 мая в 09:07 • 2011 • 450

+ 900 Р в месяц за м²
без учета НДС
Хотеть в аренду

8 843 296-00-03

Написать сообщение

Агентство
Группа компаний "Аренда-сервис
Казань"
МН Авто с января 2012

Тип объекта: офис
Менеджер:
Ирина
Татарстан, Казань, м. Кремлевская,
Беринга ул. 44

Группа компаний "Аренда-сервис
Казань"
Все объекты в сфере коммерческой
недвижимости

115 объявлений агентства

Площадь: 300 м²

Адрес: Казань, Баумана ул. 44
Кремлевская (600 м) Площадь Тула (500 м)
Суконная слобода (2.0 км) Показать карту

Сдается в аренду дискуссионные торговые помещения расположенные
в культурно-развлекательном центре «Родина». Центр города, концентрация
мест отдыха, парков и туристских, действующий кинотеатр, кафе и рестораны.
Имеется свободные дискуссионные помещения на первой линии ул. М.
Дома и по внутренней территории (РП). Площадь: 228 кв. м., 250 кв. м., 301
кв. м., 315 кв. м., 325 кв. м., 350 кв. м., стоимость 800-1000 руб/м². Общая площадь
помещений 3000 м².

Внутренняя сеть, качественная отделка, система вентиляции/
кондиционирования, ОПС, круглосуточная профессиональная охрана и
видеонаблюдение.

Подземный паркинг на 120 машиномест. В шаговой доступности станции
метро «Кремлевская» и «Три Тула», остановки общественного транспорта.
Имеется свободные площади под офисы на 5-ом этаже 107.0 кв. м. и 388.0
кв. м., стоимость 650 руб/м².

Окружение: улочки Преображенки, Прохо - Буланки, Чернышевского, Большой
Дворянский мост ул. Канатова, ТКЗ, Банк Аврис, ЗАГС, Казанский
крестик, Цирк, Центральный стадион, площадь Тышневская.

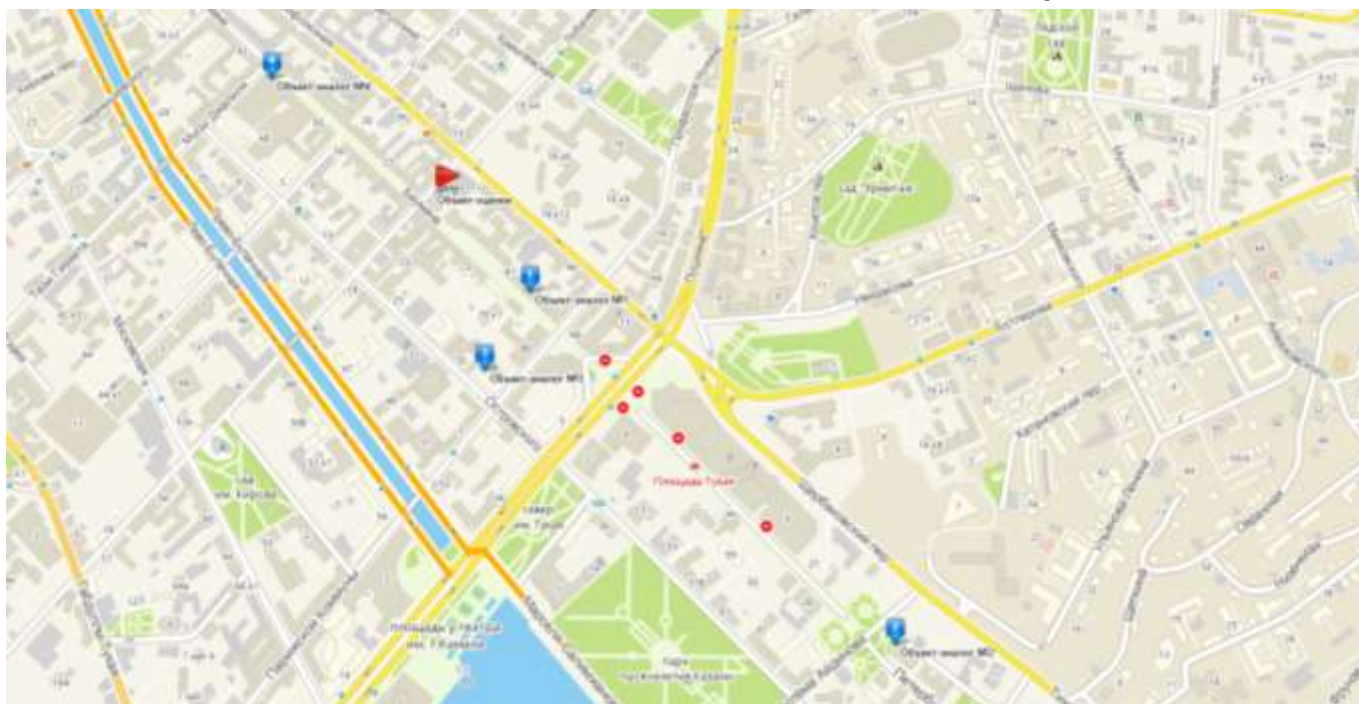
Пополнить

Другие объявления агентства Группы компаний «Аренда-сервис Казань»

Аренда площадей Дизайн
Моло
Искренне S&P
Аренда площадей и торговых выставочных
дизайн «Design Match» для размещения
Адрес и телефон

Galaxy S8 | S8+

Расположение объекта оценки и аналогов на карте



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

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка на торг.

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 8,4% 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%

– Корректировка на этаж.

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 для ставок аренды:

Этаж	Коэффициент
1 этаж	1
2 и выше этажи	0,86



Этаж	Коэффициент
Цоколь	0,82
Подвал	0,72

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

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

где X1-X4 – значения корректировок (см. таблицу),

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

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

– **Корректировка на внутриквартальное положение.**

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– **Корректировка на техническое состояние (уровень отделки).**

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.



Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		918	1 100	1 200	850
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная цена	руб.		841	1 008	1 099	779
Корректировка №2						
Коммунальные платежи						
Коммунальные платежи		не вкл.	вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		841	1 008	1 099	779
Корректировка №3						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		3 этажа +цоколь	2 этаж	2 этаж	1 этаж	5 этаж
Коэффициент этажности		0,89	0,87	0,87	1,00	0,87
Корректировка	%		2%	2%	-11%	2%
Скорректированная цена	руб.		858	1 028	978	795
Корректировка №4						
Внутриквартальное расположение						
Внутриквартальное расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		858	1 028	978	795
Корректировка №5						
Техническое состояние (физический износ, качество отделки)		соврем. ремонт	современная стандартная отделка	люкс	современная стандартная отделка	современная стандартная отделка
Коэффициент		1,11	1,00	1,22	1,00	1,00
Корректировка	%		11%	-9%	11%	11%
Скорректированная цена	руб.		952	935	1 086	882
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			13,0%	11,0%	22,0%	13,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			7,692	9,077	4,545	7,692
Веса, принимаемые к расчету			26,52%	31,29%	15,67%	26,52%
Скорректированная цена	руб.		952	935	1 086	882
Средневзвешенное значение		949				

Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 949 руб. с учетом НДС или 804 руб. без учета НДС за 1 кв.м в месяц.

Определение потенциального валового дохода

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	804
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	2 269,4
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	1 825 136
ПВД, руб. в год	21 901 632

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%

Для расчетов принято максимальное значение диапазона, поскольку предполагается сдача в аренду всего здания, а это достаточно большой объект, несмотря на то, что в арендные ставки подбирались в аналогичных зданиях.

Наименование	Величина (руб./%)
ПВД, руб. в год	21 901 632
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	82,1%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	17 981 240

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	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости	17,1%	18,8%	17,9%

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

Чистый эксплуатационный доход

Наименование	Величина (руб./%)
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	17 981 240
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	3 920 392
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	14 060 848

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации определена методом рыночной экстракции, методом кумулятивного построения и на основе справочных данных.

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

№	Город (Казань, ул...)	Этажность	Цена продажи, руб.	Цена продажи, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Аренда, руб./кв.м/мес.
16	Петербургская, 86	1,2,3, цоколь	151 335 000	93 770	1 614	1 000
17	Межлаука, 16/21	1,2	55 000 000	55 000	1 000	530
18	Магистральная, 86	1,2,3	34 000 000	22 667	1 500	233
19	Парковая, 22	1	2 000 000	36 563	55	548
20	Агрономическая, 112	1,2	32 000 000	64 000	500	600
21	Масгута Латыпова, 24	1,2,3	54 990 000	53 264	1 032	500
22	Королева, 26	1	7 700 000	45 294	170	500
23	Октябрьская, 25	1,2,3	70 000 000	50 000	1 400	500
24	Декабристов, 131в	1	4 000 000	126 984	32	1 270
25	Бирюзовая, 15	2	80 000 000	77 821	1 028	771
26	Проспект Победы, 204	1, цоколь	12 000 000	44 280	271	450
27	Габишева, 39	1	27 419 000	70 000	392	800

Приведем скриншоты объявлений.

[illegible]



ПРОДАЖА https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/помещение_свободного_назначения_1377_м2_404344389 Помещение свободного назначения, 1377 м² Ремонт: 24 января в 14:38 · 0 · Подать заявку, продать, продать объявление  Продайте недвижимость быстрее! - Помогите рекламировать - Помогите объявлению - Помогите объявлению - Помогите объявлению Хотите больше? Помогите объявлению Цена: 1 500 000 руб. Контакты: Алексей ☎ 8 800 565-25-88 Помогите, скажите продавцу, что вы хотите это объявление на Авито Город: Москва Адрес: Москва, Свободный, ул. Калужская, 30/01 Подать предложение (сфотографировать) 1377 м² Предлагается свободное помещение 3-х этажное здание с подвалом общей площадью 1377,2 кв. м на территории МММ-Московский 2019 Земельный участок 900 кв. м в собственности. Площадь одного этажа примерно 450 кв. м Цена 30,5 т. р. 50 кв. м Высота здания: 1 этаж: 300 кв. м, 2 этаж: 400 кв. м, 3 этаж: 400 кв. м	АРЕНДА https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/помещение_свободного_назначения_1377_м2_404344389 Помещение свободного назначения, 1377 м² Ремонт: 24 января в 14:38 · 0 · Подать заявку, продать, продать объявление  Продайте недвижимость быстрее! - Помогите рекламировать - Помогите объявлению - Помогите объявлению - Помогите объявлению Хотите больше? Помогите объявлению Цена: 1 500 000 руб. Контакты: Алексей ☎ 8 800 565-25-88 Помогите, скажите продавцу, что вы хотите это объявление на Авито Город: Москва Адрес: Москва, Свободный, ул. Калужская, 30/01 Подать предложение (сфотографировать) 1377 м² Предлагается свободное помещение 3-х этажное здание с подвалом общей площадью 1377,2 кв. м на территории МММ-Московский 2019 Земельный участок 900 кв. м в собственности. Площадь одного этажа примерно 450 кв. м Цена 30,5 т. р. 50 кв. м Высота здания: 1 этаж: 300 кв. м, 2 этаж: 400 кв. м, 3 этаж: 400 кв. м
ПРОДАЖА https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/особняк_в_центре_города_955_м2_участок_7_соток_404344389 Особняк в центре города, 955 м²+ участок 7 соток Ремонт: 24 января в 14:38 · 0 · Подать заявку, продать, продать объявление  Продайте недвижимость быстрее! - Помогите рекламировать - Помогите объявлению - Помогите объявлению - Помогите объявлению Хотите больше? Помогите объявлению Цена: 1 500 000 руб. Контакты: Алексей ☎ 8 800 565-25-88 Помогите, скажите продавцу, что вы хотите это объявление на Авито Город: Москва Адрес: Москва, Свободный, ул. Калужская, 30/01 Подать предложение (сфотографировать) 955 м² Предлагается свободное помещение 3-х этажное здание с подвалом общей площадью 955 кв. м на территории МММ-Московский 2019 Земельный участок 900 кв. м в собственности. Площадь одного этажа примерно 450 кв. м Цена 30,5 т. р. 50 кв. м Высота здания: 1 этаж: 300 кв. м, 2 этаж: 400 кв. м, 3 этаж: 400 кв. м	АРЕНДА https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/сдам_коммерческую_недвижимость_к_маркса_404344389 Сдам коммерческую недвижимость, К. Маркса Ремонт: 24 января в 14:38 · 0 · Подать заявку, продать, продать объявление  Продайте недвижимость быстрее! - Помогите рекламировать - Помогите объявлению - Помогите объявлению - Помогите объявлению Хотите больше? Помогите объявлению Цена: 1 500 000 руб. Контакты: Алексей ☎ 8 800 565-25-88 Помогите, скажите продавцу, что вы хотите это объявление на Авито Город: Москва Адрес: Москва, Свободный, ул. Калужская, 30/01 Подать предложение (сфотографировать) 955 м² Предлагается свободное помещение 3-х этажное здание с подвалом общей площадью 955 кв. м на территории МММ-Московский 2019 Земельный участок 900 кв. м в собственности. Площадь одного этажа примерно 450 кв. м Цена 30,5 т. р. 50 кв. м Высота здания: 1 этаж: 300 кв. м, 2 этаж: 400 кв. м, 3 этаж: 400 кв. м

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/azov/immobiliya/nekommertscheskoe_zemelnoe_uchastok_467_m_47008870

Здание с арендаторами, 467 м²

Помещение 10 февраля в 19:00 <#> [Помещение с арендаторами, 467 м²](#)



Продать недвижимость быстрее!

- Помещение с арендаторами
- Сдать в аренду
- Временно сдать
- Продать недвижимость в аренду

Хотите большего?

Помещение с арендаторами

Цена: **1 500 000 руб.**

Агентство: **Мир**
м. Азов в декабре 2019
+7 917 80-25-29 <#> [Помещение с арендаторами](#)

Помещение, свободное для продажи, что мы можем это объявление на Авито.

Город: Азовь

Адрес: м. Демьян, 17

Продать помещение свободное назначение 467 м²

Продается 2-х этажное здание 467 м² с земель. с арендаторами. Архивный план - 2/8 т.п. район Кирова район, ул. Кирова район. Подъездные пути, парковочные территории.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/azov/immobiliya/nekommertscheskoe_zemelnoe_uchastok_467_m_47008870

Здание с арендаторами, 467 м²

Помещение 10 февраля в 19:00 <#> [Помещение с арендаторами, 467 м²](#)



Продать недвижимость быстрее!

- Помещение с арендаторами
- Сдать в аренду
- Временно сдать
- Продать недвижимость в аренду

Хотите большего?

Помещение с арендаторами

Цена: **1 500 000 руб.**

Агентство: **Мир**
м. Азов в декабре 2019
+7 917 80-25-29 <#> [Помещение с арендаторами](#)

Помещение, свободное для продажи, что мы можем это объявление на Авито.

Город: Азовь

Адрес: м. Демьян, 17

Продать помещение свободное назначение 467 м²

Продается 2-х этажное здание 467 м² с земель. с арендаторами. Архивный план - 2/8 т.п. район Кирова район, ул. Кирова район. Подъездные пути, парковочные территории.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/azov/immobiliya/nekommertscheskoe_zemelnoe_uchastok_508_m_51572809

Помещение свободного назначения, 510 м²

Помещение 10 февраля в 19:00 <#> [Помещение свободного назначения, 510 м²](#)



Продать недвижимость быстрее!

- Помещение с арендаторами
- Сдать в аренду
- Временно сдать
- Продать недвижимость в аренду

Хотите большего?

Помещение с арендаторами

Цена: **1 500 000 руб.**

Агентство: **Деловый**
+7 917 814-21-11 <#> [Помещение свободного назначения](#)

Помещение, свободное для продажи, что мы можем это объявление на Авито.

Город: Азовь

Адрес: м. Демьян, 17

Продать помещение свободное назначение 510 м²

Продается 2-х этажное здание 510 м² с земель. с арендаторами. Архивный план - 2/8 т.п. район Кирова район, ул. Кирова район. Подъездные пути, парковочные территории.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/azov/immobiliya/nekommertscheskoe_zemelnoe_uchastok_508_m_51572809

Помещение свободного назначения, 508 м²

Помещение 10 февраля в 19:00 <#> [Помещение свободного назначения, 508 м²](#)



Продать недвижимость быстрее!

- Помещение с арендаторами
- Сдать в аренду
- Временно сдать
- Продать недвижимость в аренду

Хотите большего?

Помещение с арендаторами

Цена: **1 500 000 руб.**

Агентство: **Деловый**
+7 917 814-21-11 <#> [Помещение свободного назначения](#)

Помещение, свободное для продажи, что мы можем это объявление на Авито.

Город: Азовь

Адрес: м. Демьян, 17

Продать помещение свободное назначение 508 м²

Продается 2-х этажное здание 508 м² с земель. с арендаторами. Архивный план - 2/8 т.п. район Кирова район, ул. Кирова район. Подъездные пути, парковочные территории.

АРЕНДА

https://www.dfo.ru/iznyu/kommuniki/avt_nedvizimosti/arenda_svoobodnogo_naznacheniya_162_m2

Помещение свободного назначения, 162 м²

Помещение 16 марта в 09:21 · [Посмотреть историю изменений](#) · 20 фото видео



Сдайте выгодно! Быстро!

- Помещение находится в центре
- Сдается 100% готовности
- Надежные коммуникации
- Помещение находится в центре

Хотите больше?

- Нажмите, чтобы узнать

Аренда пола

Директор

8 800 405 40 11 [Написать сообщение](#)

Помещение в центре города, отличное состояние, отличное место для бизнеса на фоне.

Город: Казань

Адрес: [Проспект Свободный, 10](#)

Сдаю помещение: свободное назначение 162 м²

Предлагается в аренду помещение в историческом и деловом центре города Казань, площадью 162 кв.м.,

цена 200 кв., все включено,

-1 этаж, 7 этаж, отдельный вход со стороны улицы;

оказываются всевозможные дорожные работы, высота 4,8 метра, свободная парковка;

свободная парковка на 10 машин и 1 мотро на стоянке подземной;

Помещение просторное, хорошее освещение, До "Тонус" 7 мин.

Предлагается от собственника, без комиссии.

Подобные объявления:

[illegible]

[illegible]

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kommercheskaya_podizhmoe/torgovoe_pomeshchenie_75_m_517700965

Торговое помещение, 75 м²

Помещено 25 декабря в 20:01 · Проверенная личность, подтверждено объявление

Приветствую! Хочу предложить:

- Продайте недвижимость Быстрее!
- Пропускайте документы
- Сделайте 100% без комиссии
- Выделите объект точно
- Проверьте объявления и отзывы

Хотите больше?

Присоединяйтесь к клубу

Цена **7 400 000 руб.**

Контакты

☎ +7 905 937-70-80 Написать сообщение

Позвоните, получите подробную информацию об объекте на Avito.

Город Казань

Адрес М. Октябрьский район, ул. Волкова-Кавказская, 105 а

Предлагаю торговое помещение 75 м²

Помещение в Центральном районе торгового комплекса « МАГДОМ » 34 кв.м., 75 кв.м., одноэтажное кирпичное здание 2009 года постройки, 2 этажа, сдается в собственность. Очень хорошая проходимость, высокая рентабельность, несколько арендаторов. Зарплата 1400 руб. за кв.м. в месяц. (цена 7,5 млн).

[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible]



ПРОДАЖА https://www.avito.ru/kazakhstan/realty/obekty/otopleniya_dopolneniya_1300_m_51288344 Продам помещение, 1300 м² Помещение 17 февраля в 18:16 · Ж/Д Павлодарская, казахстан, город областного значения  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса Хотите больше? Привлеките покупателей Цена: 1 500 000 тенге Агентство: Бизнес-инвестиции "СЭНК" Павлодар на Avito с декабря 2013 +7 807 225 15 00 Контактная информация: +7 807 225 15 00 Помещение, казахстан, город областного значения Город: Павлодар Адрес: ул. Павлодарская Продам торговое помещение, казахстан, город областного значения Продам торговое помещение, казахстан, город областного значения. Помещение находится в центре города, в шаговой доступности от всех объектов инфраструктуры. Помещение имеет площадь 1300 м², высота потолка 3,2 м, высота этажа 3,2 м. Помещение имеет все необходимые коммуникации, включая электричество, водоснабжение, канализацию, отопление. Помещение находится в здании, которое является частью комплекса, состоящего из нескольких зданий. Помещение имеет доступ к парковке, расположенной рядом с ним. Помещение находится в здании, которое является частью комплекса, состоящего из нескольких зданий. Помещение имеет доступ к парковке, расположенной рядом с ним.	АРЕНДА https://www.avito.ru/kazakhstan/realty/obekty/otopleniya_dopolneniya_1689_m_512883006 Офисное помещение, 1689 м² Помещение 17 февраля в 18:16 · Ж/Д Павлодарская, казахстан, город областного значения  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса Хотите больше? Привлеките покупателей Цена: 1 500 000 тенге Агентство: ООО "Бизнес-инвестиции" на Avito с июля 2014 Контактная информация: +7 807 225 15 00 Помещение, казахстан, город областного значения Город: Павлодар Адрес: ул. Павлодарская Продам торговое помещение, казахстан, город областного значения Продам торговое помещение, казахстан, город областного значения. Помещение находится в центре города, в шаговой доступности от всех объектов инфраструктуры. Помещение имеет площадь 1689 м², высота потолка 3,2 м, высота этажа 3,2 м. Помещение имеет все необходимые коммуникации, включая электричество, водоснабжение, канализацию, отопление. Помещение находится в здании, которое является частью комплекса, состоящего из нескольких зданий. Помещение имеет доступ к парковке, расположенной рядом с ним. Помещение находится в здании, которое является частью комплекса, состоящего из нескольких зданий. Помещение имеет доступ к парковке, расположенной рядом с ним.
ПРОДАЖА https://www.avito.ru/kazakhstan/realty/obekty/otopleniya_dopolneniya_1000_m_496537142 Торговое помещение, 1000 м² Помещение 3 марта в 15:30 · Ж/Д Павлодарская, казахстан, город областного значения  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса Хотите больше? Привлеките покупателей Цена: 1 500 000 тенге Агентство: А.А. Вильямс Контактная информация: +7 807 288-20-21 Помещение, казахстан, город областного значения Город: Павлодар Адрес: ул. Павлодарская, Павлодар, 15021 Продам торговое помещение, казахстан, город областного значения Продам торговое помещение, казахстан, город областного значения. Помещение находится в центре города, в шаговой доступности от всех объектов инфраструктуры. Помещение имеет площадь 1000 м², высота потолка 3,2 м, высота этажа 3,2 м. Помещение имеет все необходимые коммуникации, включая электричество, водоснабжение, канализацию, отопление. Помещение находится в здании, которое является частью комплекса, состоящего из нескольких зданий. Помещение имеет доступ к парковке, расположенной рядом с ним. Помещение находится в здании, которое является частью комплекса, состоящего из нескольких зданий. Помещение имеет доступ к парковке, расположенной рядом с ним.	АРЕНДА https://www.avito.ru/kazakhstan/realty/obekty/otopleniya_dopolneniya_1000_m_496537142 Торговое помещение, 1000 м² Помещение 3 марта в 15:30 · Ж/Д Павлодарская, казахстан, город областного значения  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса - Помещение для бизнеса Хотите больше? Привлеките покупателей Цена: 1 500 000 тенге Агентство: А.А. Вильямс Контактная информация: +7 807 288-20-21 Помещение, казахстан, город областного значения Город: Павлодар Адрес: ул. Павлодарская, Павлодар, 15021 Продам торговое помещение, казахстан, город областного значения Продам торговое помещение, казахстан, город областного значения. Помещение находится в центре города, в шаговой доступности от всех объектов инфраструктуры. Помещение имеет площадь 1000 м², высота потолка 3,2 м, высота этажа 3,2 м. Помещение имеет все необходимые коммуникации, включая электричество, водоснабжение, канализацию, отопление. Помещение находится в здании, которое является частью комплекса, состоящего из нескольких зданий. Помещение имеет доступ к парковке, расположенной рядом с ним. Помещение находится в здании, которое является частью комплекса, состоящего из нескольких зданий. Помещение имеет доступ к парковке, расположенной рядом с ним.



ПРОДАЖА	АРЕНДА
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskie_premishlennost/pomesheniye_svoobodnogo_naznacheniya_500_m2_479566006 Помещение свободного назначения, 500 м² Рассмотрено: 10 марта в 10:22 Продайте недвижимость быстрее! - Привлекательность - Средняя цена за квадратный метр - Поддержка клиентов - Получить больше заявок Хотите больше? Привлекательность цены  Цена: 1 100 000 руб. Агентство: ООО "Милениум" Контактная информация: Сергей, 8 800 040-4346 Помещение, удобное для размещения офиса, магазина, кафе, кухни и т.д., парковка, есть коммунальные, 5,7 сот земли, все в собственности, частая продажа, документы готовы, торг уместен	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskie_premishlennost/pomesheniye_svoobodnogo_naznacheniya_500_m2_5132788903 Помещение свободного назначения, 508 м² Рассмотрено: 10 февраля в 12:42 Сдайте недвижимость быстрее! - Привлекательность - Средняя цена за квадратный метр - Поддержка клиентов - Получить больше заявок Хотите больше? Привлекательность цены  Арендная плата: 200 000 руб. в месяц Агентство: Девчары, 8 800 471-4211 Помещение, удобное для размещения офиса, магазина, кафе, кухни и т.д., парковка, есть коммунальные, 5,7 сот земли, все в собственности, частая продажа, документы готовы, торг уместен Город: Казань Адрес: Коммунальный 112 Сдаю помещение свободного назначения 508 м² Помещение в центре города, удобное для размещения офиса, магазина, кафе, кухни и т.д., парковка, есть коммунальные, 5,7 сот земли, все в собственности, частая продажа, документы готовы, торг уместен Площадь: 508 м² Площадь: 508 м² 2 этаж: 250 м² 1 этаж: 258 м² Современная планировка, чистая и уютная, предоставляется аренда мебели Есть парковка, есть все необходимое для работы и отдыха Помещение из собственности, без комиссии



ПРОДАЖА Помещение для солидной организации, 1029 м² Площадь 10 марта в 10:55. Посмотреть фото Посмотреть описание  Продайте недвижимость быстрее! - Посмотреть фото - Посмотреть описание - Посмотреть описание в деталях Хотите больше? - Посмотреть фото - Посмотреть описание Цена 14 900 000 руб. Агентство ИП «Независимая» на Авто с ноября 2011 Посмотреть фото Посмотреть описание Площадь 1029 м² Адрес Самара, Заволжский район, ул. Восточная, 34/35/36 Продать помещение свободное назначение 1029 м² 300 м² офисных, 700 м² складских Предлагаю продать помещение на продажу, в таком расположении для сдачи в аренду Помещение полностью отремонтировано Весь этаж оборудован офисной сантехникой, мебелью, оборудованием кухни, банной комнатой, санузлом Гаражом Индивидуальный отопительный котел, котельная, котлы с площадью за бортом Высота 18 метров в собственности Вся территория для нас, это здание находится в центре	АРЕНДА Офисное здание в центре, 1033 м² Площадь 10 марта в 10:55. Посмотреть фото Посмотреть описание  Продайте недвижимость быстрее! - Посмотреть фото - Посмотреть описание - Посмотреть описание в деталях Хотите больше? - Посмотреть фото - Посмотреть описание Цена 14 900 000 руб. Агентство ИП «Независимая» на Авто с ноября 2011 Посмотреть фото Посмотреть описание Площадь 1033 м² Адрес Самара, Заволжский район, ул. Восточная, 34/35/36 Продать помещение свободное назначение 1033 м² 300 м² офисных, 700 м² складских Предлагаю продать помещение на продажу, в таком расположении для сдачи в аренду Помещение полностью отремонтировано Весь этаж оборудован офисной сантехникой, мебелью, оборудованием кухни, банной комнатой, санузлом Гаражом Индивидуальный отопительный котел, котельная, котлы с площадью за бортом Высота 18 метров в собственности Вся территория для нас, это здание находится в центре
ПРОДАЖА Арендный бизнес Площадь 10 марта в 17:11. Посмотреть фото Посмотреть описание  Продайте недвижимость быстрее! - Посмотреть фото - Посмотреть описание - Посмотреть описание в деталях Хотите больше? - Посмотреть фото - Посмотреть описание Цена 14 900 000 руб. Агентство ИП «Независимая» на Авто с ноября 2011 Посмотреть фото Посмотреть описание Площадь 1029 м² Адрес Самара, Заволжский район, ул. Восточная, 34/35/36 Продать помещение свободное назначение 1029 м² 300 м² офисных, 700 м² складских Предлагаю продать помещение на продажу, в таком расположении для сдачи в аренду Помещение полностью отремонтировано Весь этаж оборудован офисной сантехникой, мебелью, оборудованием кухни, банной комнатой, санузлом Гаражом Индивидуальный отопительный котел, котельная, котлы с площадью за бортом Высота 18 метров в собственности Вся территория для нас, это здание находится в центре	АРЕНДА Арендный бизнес Площадь 10 марта в 17:11. Посмотреть фото Посмотреть описание  Продайте недвижимость быстрее! - Посмотреть фото - Посмотреть описание - Посмотреть описание в деталях Хотите больше? - Посмотреть фото - Посмотреть описание Цена 14 900 000 руб. Агентство ИП «Независимая» на Авто с ноября 2011 Посмотреть фото Посмотреть описание Площадь 1033 м² Адрес Самара, Заволжский район, ул. Восточная, 34/35/36 Продать помещение свободное назначение 1033 м² 300 м² офисных, 700 м² складских Предлагаю продать помещение на продажу, в таком расположении для сдачи в аренду Помещение полностью отремонтировано Весь этаж оборудован офисной сантехникой, мебелью, оборудованием кухни, банной комнатой, санузлом Гаражом Индивидуальный отопительный котел, котельная, котлы с площадью за бортом Высота 18 метров в собственности Вся территория для нас, это здание находится в центре

[illegible][illegible]



ПРОДАЖА https://www.domofond.ru/list/moskva/nedvizhimost/obshchestvennoe_svoobodnogo_naznacheniya_31.5_m_1327187139 Помещение свободного назначения, 31.5 м² Продаётся 12 марта в 07:35. Ж. В. Рязанский, Москва, Москва, Московская область  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение коммерческое - Сдавать ИФ объектом - Выгодно объектом - Платить объектом в месяц Хотите большего? - Помещение, объект Цена: 3 000 000 руб. Аналитик: Дмитрий на Avito и 10 марта 2019 Контактное лицо: Виктор 8 (900) 307-05-14 Получите, скорее продайте, что вы видите это объявление на Avito Город: Москва Адрес: м. Бауманская, ул. Бауманская 15/а Продажа помещения свободного назначения 31.5 м² Помещение имеет статус нежилого помещения, 31.5 кв.м. находится в здании, которое находится на территории рынка. Помещение имеет статус нежилого помещения, 31.5 кв.м. находится в здании, которое находится на территории рынка. 4000000 руб.	АРЕНДА https://www.domofond.ru/list/moskva/nedvizhimost/obshchestvennoe_svoobodnogo_naznacheniya_31.5_m_1327187139 Помещение свободного назначения, 31.5 м² Продаётся 12 марта в 07:35. Ж. В. Рязанский, Москва, Москва, Московская область  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение коммерческое - Сдавать ИФ объектом - Выгодно объектом - Платить объектом в месяц Хотите большего? - Помещение, объект Арендная плата: 30 000 руб. в месяц Аналитик: Дмитрий на Avito и 10 марта 2019 Контактное лицо: Виктор 8 (900) 307-05-14 Получите, скорее продайте, что вы видите это объявление на Avito Город: Москва Адрес: м. Бауманская, ул. Бауманская 15/а Сдам помещение свободного назначения 31.5 м² Сдам помещение нежилого помещения, 31.5 кв.м. находится в здании, которое находится на территории рынка. 4000000 руб.
ПРОДАЖА https://www.domofond.ru/list/moskva/nedvizhimost/obshchestvennoe_svoobodnogo_naznacheniya_1028_m_1327187139 Лучшее здание в Юдино 1028 м² для умного инвестора Продаётся 12 марта в 17:18. Ж. В. Рязанский, Москва, Москва, Московская область  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение коммерческое - Сдавать ИФ объектом - Выгодно объектом - Платить объектом в месяц Хотите большего? - Помещение, объект Цена: 10 000 000 руб. Аналитик: Дмитрий на Avito и 10 марта 2019 Контактное лицо: Виктор 8 (900) 307-05-14 Получите, скорее продайте, что вы видите это объявление на Avito Город: Москва Адрес: м. Бауманская, ул. Бауманская 15 Продажа помещения свободного назначения 1028 м² Общая площадь – 1028 м² (2 этаж) Есть возможность приобрести под первый этаж 430м², тогда площадь будет 1728м². Свободная площадь – 2 этаж – 200м² – 600 рублей в Арендный платеж: Первый этаж 430м² – Первый, арендный платеж 430 тыс.р Второй этаж 300м² – Первый, арендный платеж 300 тыс.р Второй этаж – 10 тыс.руб Новый сайт недвижимости Коллекция 3 000 000 объявлений Начать поиск Domofond.ru	АРЕНДА https://www.domofond.ru/list/moskva/nedvizhimost/obshchestvennoe_svoobodnogo_naznacheniya_1028_m_1327187139 Лучшее здание в Юдино 1028 м² для умного инвестора Продаётся 12 марта в 17:18. Ж. В. Рязанский, Москва, Москва, Московская область  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение коммерческое - Сдавать ИФ объектом - Выгодно объектом - Платить объектом в месяц Хотите большего? - Помещение, объект Цена: 10 000 000 руб. Аналитик: Дмитрий на Avito и 10 марта 2019 Контактное лицо: Виктор 8 (900) 307-05-14 Получите, скорее продайте, что вы видите это объявление на Avito Город: Москва Адрес: м. Бауманская, ул. Бауманская 15 Продажа помещения свободного назначения 1028 м² Общая площадь – 1028 м² (2 этаж) Есть возможность приобрести под первый этаж 430м², тогда площадь будет 1728м². Свободная площадь – 2 этаж – 200м² – 600 рублей в Арендный платеж: Первый этаж 430м² – Первый, арендный платеж 430 тыс.р Второй этаж 300м² – Первый, арендный платеж 300 тыс.р Второй этаж – 10 тыс.руб Новый сайт недвижимости Коллекция 3 000 000 объявлений Начать поиск Domofond.ru

ПРОДАЖА https://www.avito.ru/kazan/kommerstiya/kommerstiya_kommerstiya_nachistatka_271_m_330081106 Помещение свободного назначения, 2/1 м² Помещение 18 марта 11:36. 2 м. Помещение, свободное, готово к эксплуатации  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение в центре - Средняя аренда - Видовая обстановка - Помещение в центре Хотите больше? Привлеките покупателей Новый сайт недвижимости Ссылка: 3 000 000 Начать поиск Domofond.ru Цена: 17 000 000 руб. Агентство: АСЭ.Рейтинг 8 из 10 (10 декабря 2012) 8 817 365-2945 Помогите, сделайте продажу, что бы быстрее это опубликовать на Авито Город: Казань Адрес: ул. Пролетарий, д. 206 Продажа помещения свободного назначения 271 м² Предлагается рассмотреть по адресу: офисно-торговая постройка в Советском районе. Адрес: ул. Пролетарий, д. 206 Экспозиция: торг Площадь: 10,30 кв.м., 42 кв.м., 53,5 кв.м., 144 кв.м., общая площадь: 210,9 кв.м., земельный участок 300 кв.м. Стоимость: 12 000 000 руб. Тех. характеристики: наличие всех необходимых коммуникаций Помещение: производственное Инфраструктура: в непосредственной близости жилой массив, Станционный Гидропункт "Искра-20", Авто. станция "АСС"	АРЕНДА https://www.avito.ru/kazan/kommerstiya/kommerstiya_kommerstiya_nachistatka_200_m_499122342 Торговое помещение, торговая база-склад, 200 м² Помещение 18 марта 11:23. 2 м. Помещение, свободное, готово к эксплуатации  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение в центре - Средняя аренда - Видовая обстановка - Помещение в центре Хотите больше? Привлеките покупателей Новый сайт недвижимости Ссылка: 3 000 000 Начать поиск Domofond.ru Цена: 17 000 000 руб. Агентство: АСЭ.Рейтинг 8 из 10 (10 декабря 2012) 8 817 365-2945 Помогите, сделайте продажу, что бы быстрее это опубликовать на Авито Город: Казань Адрес: ул. Пролетарий, д. 206 Продажа помещения свободного назначения 200 м² Предлагается рассмотреть по адресу: офисно-торговая постройка в Советском районе. Адрес: ул. Пролетарий, д. 206 Экспозиция: торг Площадь: 10,30 кв.м., 42 кв.м., 53,5 кв.м., 144 кв.м., общая площадь: 210,9 кв.м., земельный участок 300 кв.м. Стоимость: 12 000 000 руб. Тех. характеристики: наличие всех необходимых коммуникаций Помещение: производственное Инфраструктура: в непосредственной близости жилой массив, Станционный Гидропункт "Искра-20", Авто. станция "АСС"
ПРОДАЖА https://www.avito.ru/kazan/kommerstiya/kommerstiya_kommerstiya_nachistatka_392_m_330081106 Продажа помещения свободного назначения, 392 м² Помещение 18 марта 11:36. 2 м. Помещение, свободное, готово к эксплуатации  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение в центре - Средняя аренда - Видовая обстановка - Помещение в центре Хотите больше? Привлеките покупателей Новый сайт недвижимости Ссылка: 3 000 000 Начать поиск Domofond.ru Цена: 17 000 000 руб. Агентство: АСЭ.Рейтинг 8 из 10 (10 декабря 2012) 8 817 365-2945 Помогите, сделайте продажу, что бы быстрее это опубликовать на Авито Город: Казань Адрес: ул. Пролетарий, д. 206 Продажа помещения свободного назначения 392 м² Предлагается рассмотреть по адресу: офисно-торговая постройка в Советском районе. Адрес: ул. Пролетарий, д. 206 Экспозиция: торг Площадь: 10,30 кв.м., 42 кв.м., 53,5 кв.м., 144 кв.м., общая площадь: 210,9 кв.м., земельный участок 300 кв.м. Стоимость: 12 000 000 руб. Тех. характеристики: наличие всех необходимых коммуникаций Помещение: производственное Инфраструктура: в непосредственной близости жилой массив, Станционный Гидропункт "Искра-20", Авто. станция "АСС"	АРЕНДА https://www.avito.ru/kazan/kommerstiya/kommerstiya_kommerstiya_nachistatka_50_m_499122342 Аренда помещения свободного назначения, 50 м² Помещение 18 марта 11:23. 2 м. Помещение, свободное, готово к эксплуатации  Продайте недвижимость быстрее! - Помещение в центре - Средняя аренда - Видовая обстановка - Помещение в центре Хотите больше? Привлеките покупателей Новый сайт недвижимости Ссылка: 3 000 000 Начать поиск Domofond.ru Цена: 17 000 000 руб. Агентство: АСЭ.Рейтинг 8 из 10 (10 декабря 2012) 8 817 365-2945 Помогите, сделайте продажу, что бы быстрее это опубликовать на Авито Город: Казань Адрес: ул. Пролетарий, д. 206 Продажа помещения свободного назначения 50 м² Предлагается рассмотреть по адресу: офисно-торговая постройка в Советском районе. Адрес: ул. Пролетарий, д. 206 Экспозиция: торг Площадь: 10,30 кв.м., 42 кв.м., 53,5 кв.м., 144 кв.м., общая площадь: 210,9 кв.м., земельный участок 300 кв.м. Стоимость: 12 000 000 руб. Тех. характеристики: наличие всех необходимых коммуникаций Помещение: производственное Инфраструктура: в непосредственной близости жилой массив, Станционный Гидропункт "Искра-20", Авто. станция "АСС"

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)	Недозагрузка, %	Операц. расходы, %	Скор-ная ставка ар. руб./кв.м
1	Айдарова, 22	47 489	550	-10,2%	52 333	-8,4%	17,9%	17,9%	402
2	Мало-московская, 20/18	30 497	367	-10,2%	33 607	-8,4%	17,9%	17,9%	268
3	Карла Маркса, 14	47 120	550	-10,2%	51 927	-8,4%	17,9%	17,9%	402
4	Деловая, 13	68 522	484	-10,2%	75 512	-8,4%	17,9%	17,9%	354
5	Агрономическая, 112	68 627	588	-10,2%	75 627	-8,4%	17,9%	17,9%	430
6	Профсоюзный переулок, 3	71 066	800	-10,2%	78 315	-8,4%	17,9%	17,9%	585
7	Гвардейская, 59	84 989	900	-10,2%	93 658	-8,4%	17,9%	17,9%	658
8	Астрономическая, 17	111 732	800	-10,2%	123 128	-8,4%	17,9%	17,9%	585
9	Фатыха Амирхана, 109а	107 143	1 400	-10,2%	118 071	-8,4%	17,9%	17,9%	1023
10	Островского, 14	69 989	1 000	-10,2%	77 128	-8,4%	17,9%	17,9%	731
11	Айдарова, 22	60 000	590	-10,2%	66 120	-8,4%	17,9%	17,9%	431
12	Аделя Кутуя, 160	58 000	700	-10,2%	63 916	-8,4%	17,9%	17,9%	511
13	Нариманова, 36	24 484	300	-10,2%	26 981	-8,4%	17,9%	17,9%	219
14	К.Маркса	50 919	699	-10,2%	56 112	-8,4%	17,9%	17,9%	511
15	Миля, 1/19	100 000	1 000	-10,2%	110 200	-8,4%	17,9%	17,9%	731
16	Петербургская, 86	93 770	1 000	-10,2%	103 334	-8,4%	17,9%	17,9%	731
17	Межлаука, 16/21	55 000	530	-10,2%	60 610	-8,4%	17,9%	17,9%	387
18	Магистральная, 86	22 667	233	-10,2%	24 979	-8,4%	17,9%	17,9%	170
19	Парковая, 22	36 563	548	-10,2%	40 293	-8,4%	17,9%	17,9%	400
20	Агрономическая, 112	64 000	600	-10,2%	70 528	-8,4%	17,9%	17,9%	438
21	Масгута Латыпова, 24	53 264	500	-10,2%	58 697	-8,4%	17,9%	17,9%	365
22	Королева, 26	45 294	500	-10,2%	49 914	-8,4%	17,9%	17,9%	365
23	Октябрьская, 25	50 000	500	-10,2%	55 100	-8,4%	17,9%	17,9%	365
24	Декабристов, 131в	126 984	1 270	-10,2%	139 937	-8,4%	17,9%	17,9%	928
25	Бирюзовая, 15	77 821	771	-10,2%	85 759	-8,4%	17,9%	17,9%	563
26	Проспект Победы, 204	44 280	450	-10,2%	48 797	-8,4%	17,9%	17,9%	329
27	Габишева, 39	70 000	800	-10,2%	77 140	-8,4%	17,9%	17,9%	585

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	402
2	Мало-московская, 20/18	33 607	268
3	Карла Маркса, 14	51 927	402
4	Деловая, 13	75 512	354
5	Агрономическая, 112	75 627	430
6	Профсоюзный переулок, 3	78 315	585
7	Гвардейская, 59	93 658	658

№	Город (Казань, ул...)	Скор-ная цена, руб./кв.м	Скор-ная ставка ар. руб./кв.м
8	Астрономическая, 17	123 128	585
9	Фатыха Амирхана, 109а	118 071	1023
10	Островского, 14	77 128	731
11	Айдарова, 22	66 120	431
12	Аделя Кутуя, 160	63 916	511
13	Нариманова, 36	26 981	219
14	К.Маркса	56 112	511
15	Миля, 1/19	110 200	731
16	Петербургская, 86	103 334	731
17	Межлаука, 16/21	60 610	387
18	Магистральная, 86	24 979	170
19	Парковая, 22	40 293	400
20	Агрономическая, 112	70 528	438
21	Масгута Латыпова, 24	58 697	365
22	Королева, 26	49 914	365
23	Октябрьская, 25	55 100	365
24	Декабристов, 131в	139 937	928
25	Бирюзовая, 15	85 759	563
26	Проспект Победы, 204	48 797	329
27	Габишева, 39	77 140	585

Проведем статистический анализ результатов

Показатель	Все аналоги	Без учета выбросов
Число аналогов	27	17
Коэффициент вариации	17,3%	7,0%
Асимметрия	0,45	0,88
Экссесс	-0,12	-1,69
Стандартное отклонение	1,5%	0,6%
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	6,4%	7,4%
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	10,9%	9,2%

Осуществим контроль выбросов – отбросим крайние значения.

№	Город (Казань, ул...)	Ставка, %	Ставка итоговая
1	Айдарова, 22	9,2%	9,2%
2	Мало-московская, 20/18	9,6%	выброс
3	Карла Маркса, 14	9,3%	9,3%
4	Деловая, 13	5,6%	выброс
5	Агрономическая, 112	6,8%	выброс
6	Профсоюзный переулок, 3	9,0%	9,0%
7	Гвардейская, 59	8,4%	8,4%
8	Астрономическая, 17	5,7%	выброс
9	Фатыха Амирхана, 109а	10,4%	выброс
10	Островского, 14	11,4%	выброс
11	Айдарова, 22	7,8%	7,8%
12	Аделя Кутуя, 160	9,6%	выброс
13	Нариманова, 36	9,7%	выброс
14	К.Маркса	10,9%	выброс

№	Город (Казань, ул...)	Ставка, %	Ставка итоговая
15	Миля, 1/19	8,0%	8,0%
16	Петербургская, 86	8,5%	8,5%
17	Межлаука, 16/21	7,7%	7,7%
18	Магистральная, 86	8,2%	8,2%
19	Парковая, 22	11,9%	выброс
20	Агрономическая, 112	7,5%	7,5%
21	Масгута Латыпова, 24	7,5%	7,5%
22	Королева, 26	8,8%	8,8%
23	Октябрьская, 25	7,9%	7,9%
24	Декабристов, 131в	8,0%	8,0%
25	Бирюзовая, 15	7,9%	7,9%
26	Проспект Победы, 204	8,1%	8,1%
27	Габишева, 39	9,1%	9,1%

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

Таким образом, ставка капитализации по методу рыночной экстракции составила 8,3%.

Метод кумулятивного построения

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

op – 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 7,91%. Это доходность государственных облигаций на Московской бирже на дату оценки. Источник: <http://www.moex.com>

– 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>

– Премия за риск вложений в оцениваемый объект.

– Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на

себя риск по какому-либо инвестиционному проекту. Премия за риск вложений определена экспертным методом.

– Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

– **Премия за риск вложений** в оцениваемый объект, определена методом суммирования и представлена ниже в таблице:

– **Таблица расчета риска вложения в недвижимость**

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	2	1	0	1	0
Взвешенный итог	2%	2%	0%	4%	0%
			Итог		8%
			Количество факторов		4
Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость					2,00%

Премия за риск вложений в объект оценки составляет 2,00%.

– **Риск низкой ликвидности**

Риск низкой ликвидности можно выразить следующими соображениями.

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

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

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

– D – годовой доход от объекта недвижимости;

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

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

Теперь же, зная, что объект продается по цене V только через время t , инвестор понимает, что в реальных деньгах он выручит при продаже объекта только сумму, равную $\frac{V}{(1+R)^t}$ – это та же сумма V , но в текущих ценах. Следовательно, и при покупке объекта недвижимости следовало заплатить за него не сумму V , а сумму $\frac{V}{(1+R)^t}$.

Следовательно, рыночная стоимость объекта недвижимости должна определяться по формуле: $P = \frac{D}{R * (1+R)^t}$.

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

$$R_{зд} = R * (1+R)^t$$

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

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

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

Типичное время экспозиции оцениваемого объекта составляет на наш взгляд равно 12 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 10,91%, следовательно риск низкой ликвидности равен 1,19%.

Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконтирования
	Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
7,91%	1,0%	2,00%	1,19%	12,10%

– Вывод о размере ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования	Прогноз темпа роста стоимости недвижимости	Ставка дисконтирования реальная
12,10%	4,40%	7,70%

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) темп роста арендных ставок офисно-торговых объектов в последующие 5 лет составит 4,4% (инфляция аренды).

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 7,70%.

– Расчет нормы возврата капитала, вывод о ставке капитализации

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

$R_{(of)}$ - норма возврата капитала;

$R_{(on)}$ - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок оставшейся экономической жизни.

	Ставка	Источник сведений
Норма амортизации	1,0%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	100,0	НСС = 100% / НА
Реальная ставка дисконтирования	7,70%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	25,40%	Экспертно
Остаточный срок службы объекта оценки	75	ОССОО = НСС * (100% - ФИОО) / 100%
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,03%	НБК, по методу Инвуда
Ставка капитализации для объекта оценки	7,73%	СК = СД + НБК

Справочные данные для расчета ставки капитализации

Ставка капитализации также может быть принята на основании справочных данных. 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) ожидаемая текущая доходность (ставка капитализации) для активного рынка для офисно-торговых объектов составляет 9,10% (использовано минимальное значение).



Вывод о ставке капитализации

Результаты расчета ставки капитализации представлены в таблице ниже:

	Ставка
Ставка капитализации методом экстракции	8,30%
Экспертные данные Лейфер. 2016	9,10%
Ставка капитализации по методу кумулятивного построения	7,73%
Среднее значение ставки капитализации	8,38%

Вывод об итоговой ставке капитализации

Таким образом, ставка капитализации составила 8,38%.

Расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	804
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	2 269,4
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	1 825 136
ПВД, руб. в год	21 901 632
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	82,1%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	17 981 240
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	3 920 392
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	14 060 848
Ставка капитализации (R)	8,38%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	167 790 549
Рыночная стоимость, руб. без НДС	167 790 549
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. без НДС	167 790 549
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с учетом НДС	197 992 848
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС	197 992 848
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	

Полученная стоимость представляет собой стоимость объекта с учетом стоимости прав на земельный участок.

Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здание с учетом стоимости земли	2 269,4	87 245	197 992 848
Итого:			197 992 848

4.6. Согласование результатов оценки

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. 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 вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

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

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%.

В согласовании результатов затратному подходу присвоен вес 0%. Необходимо отметить, что затратный подход связан с большой долей субъективности, поскольку расчет проводится с помощью сборников УПСС/УПВС, а также индексов перевода стоимости к настоящей дате. Кроме того, данный подход не учитывает текущее состояние рынка, что является его главным недостатком.

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

Подход	Результат, руб.	Вес	Р*В
Сравнительный	192 892 103	50%	96 446 052
Затратный	217 326 133	0%	0
Доходный	197 992 848	50%	98 996 424
Итого:			195 442 476
Округленно:			195 442 000

Суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость

Основным подходом для расчета стоимости является сравнительный подход. В ходе реализации подхода были проанализированы аналоги до и после применения корректировок. Проведенный статистический анализ цен аналогов как до, так и после корректировок подтвердил однородность выборки аналогов.

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	5	5
Коэффициент вариации	15,1%	46,4%
Асимметрия	0,25	3,11
Экцесс	1,01	6,50
Стандартное отклонение	17 036	39 168
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	78 556	6 130
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	146 702	162 801

По мнению оценщика, возможные границы интервала, в котором находится рыночная стоимость, соответствуют величине (коэффициенту) вариации. В данном случае это 10,4%.

Таким образом, интервал стоимости представляет собой значения равные $\pm 10,4\%$ от рыночной стоимости (195 442 000 руб. – итоговая стоимость):

мин 104 757 000 руб. – макс 286 127 000 руб.

4.7. Стоимость здания без учета земли

Для расчета стоимости оцениваемого здания без учета прав на землю необходимо из рассчитанной стоимости здания вычесть стоимость прав на земельный участок.

Стоимость здания с учетом земли составила 195 442 000 руб., стоимость участка под зданием – 39 871 000 руб. Стоимость здания без учета прав на землю составляет 155 571 000 руб.



Часть 5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объекта недвижимости, находящегося по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12 по состоянию на дату оценки составляет округленно:

195 442 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Сто девяносто пять миллионов четыреста сорок две тысячи рублей

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Здание (Дом татарской кулинарии)	2 269,4	155 571 000	131 839 831
2	Земельный участок кад. № 16:50:010215:445	769,0	15 269 000	15 269 000
3	Земельный участок кад. № 16:50:010215:466	38,0	755 000	755 000
4	Земельный участок кад. № 16:50:010215:467	230,0	4 567 000	4 567 000
5	Земельный участок кад. № 16:50:010215:468	971,0	19 280 000	19 280 000
	Итого:		195 442 000	171 710 831

Часть 6. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности

6.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы в распоряжении у оценщика

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

- Справка о балансовой стоимости №0616/3 от 16.06.2017 г.

Здание (Дом татарской кулинарии)

- Копия свидетельства о государственной регистрации права серии 16-АС 001453 от 14.07.2009г.
- Копия технического паспорта БТИ, инв.№5070 по состоянию на 13.01.2011г.

Земельный участок кад. № 16:50:010215:445

- Копия свидетельства о государственной регистрации права серии 16-АН 468947 от 16.09.2014г.
- Копия кадастрового паспорта №1600/301/14-432189 от 13.08.2014г.

Земельный участок кад. № 16:50:010215:466

- Копия свидетельства о государственной регистрации права серии АА 536651 от 14.03.2016г.
- Копия кадастрового паспорта №1600/301/15-696490 от 20.12.2015г.

Земельный участок кад. № 16:50:010215:467

- Копия свидетельства о государственной регистрации права серии АА 536652 от 14.03.2016г.
- Копия кадастрового паспорта №1600/301/15-696491 от 20.12.2015г.

Земельный участок кад. № 16:50:010215:468

- Копия свидетельства о государственной регистрации права серии АА 536650 от 14.03.2016г.
- Копия кадастрового паспорта №1600/301/15-696492 от 20.12.2015г.

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

Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору между Исполнителем и Заказчиком.

Передаваемые документы исчерпывающе описывают права на объект оценки и технические характеристики объекта оценки. Других документов у заказчика нет в наличии.

Технические характеристики объекта оценки перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) и «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru/>). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, описано.

6.2. Прочие материалы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ
- Стандарты СРО «РОО».
- Материалы об объектах аналогах, использованных в рамках сравнительного подхода, в сети интернет: объявления о продаже недвижимости на сайтах (avito.ru), объявления о продаже недвижимости на сайтах риэлторских агентств г. Казани. Ссылки на конкретные объявления указаны в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.
- Материалы в сети интернет, использованные при анализе рынка объекта оценки: материалы с сайта <http://ruKazan.ru>, с официальных сайтов Министерства экономики Республики Татарстан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. Ссылки на конкретные страницы указаны в разделе, посвященном анализу рынка.
- Материалы в сети интернет: интернет-ресурс «Публичная кадастровая карта» <https://pkk5.rosreestr.ru/>
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах <http://maps.yandex.ru> и <http://maps.google.ru>.
- Фотоснимки объекта оценки. Источник: ЗАО «НKK «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)
- Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-901956-95-3).

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».

Информация, использованная в обзоре рынка объекта оценки, взята с официальных сайтов министерств (экономики, земельных и имущественных отношений) Республики Татарстан.

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

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

Информация об аналогах, использованная при расчете стоимости объекта оценки, взята из открытых источников, на сайтах и средствах массовой информации, традиционно используемых для купли-продажи недвижимости. Ссылки на источники информации и копии интернет-страниц приведены по тексту отчета. Таким образом, отсутствуют основания для сомнений в достоверности использованной информации.

Достаточность использованной информации

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

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



Сертификат оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный Директор ЗАО «НKK «СЭНК»
Оценщик

А.В. Миннахметова

Е.О. Ермолаева

М.П.





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

- Справка о балансовой стоимости №0616/3 от 16.06.2017 г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серии 16-АС 001453 от 14.07.2009г.
- Копия технического паспорта БТИ, инв.№5070 по состоянию на 13.01.2011г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серии 16-АН 468947 от 16.09.2014г.
- Копия кадастрового паспорта №1600/301/14-432189 от 13.08.2014г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серии АА 536651 от 14.03.2016г.
- Копия кадастрового паспорта №1600/301/15-696490 от 20.12.2015г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серии АА 536652 от 14.03.2016г.
- Копия кадастрового паспорта №1600/301/15-696491 от 20.12.2015г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права серии АА 536650 от 14.03.2016г.
- Копия кадастрового паспорта №1600/301/15-696492 от 20.12.2015г.
- Копии документов оценщика и исполнителя оценки.



16-АС



001453



СВЯТАТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Дата выдачи:

"14" июля 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-3 от 10.06.2009
№ТФБ-И-3 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

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: Здание (Дом татарской кулинарии), назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 2339,2 кв. м, инв.№ 5070, лит. А,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Баумана, д.31/12

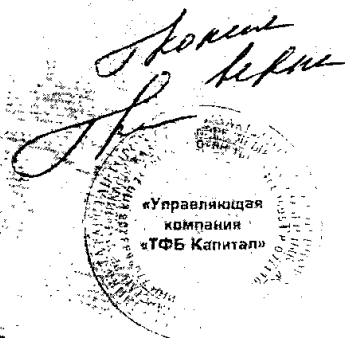
Кадастровый (или условный) номер: 16:50:02:23458:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/250/2009-224

001453

16-АС



Регистратор

Мифтахов



(подпись)

Серия 16-АС

001453



16-АН 468947

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: "16" сентября 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-3 от 10.06.2009 №ТФБ-И-3
• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

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: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса, общая площадь 769 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Баумана

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010215:445

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/151/2014-473

Регистратор

Тимофеева Ю. В.
МП

КОПИЯ
ВЕРНА

(подпись)

Серия 16-АН 468947



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

14.03.2016

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-3 от
10.06.2009 №1301-11-3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

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

Кадастровый (условный) номер: 16:50:010215:466

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: административные офисы; здания (помещения) финансовых
организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки;
объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных
средств размещения, площадь 38 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика
Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Вахитовский район, ул.Баумана, д.33.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14"
марта 2016 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/001/2016-3754/1

Государственный регистратор



16-16/001-16/097/001/2016-3754/1

Арзуманова Э. И.



КОПИЯ
ВЕРНА



Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра прав по состоянию на 14.03.2016 :



Государственный регистратор

(подпись, М.П.)



Арзуманова Э. И.

Серия АА № 536651



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

14.03.2016

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 10.06.2009 №ТФБ-И-2

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

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

Кадастровый(условный) номер: 16:50:010215:467

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, площадь 230 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А).

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" марта 2016 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/001/2016-3744/1

Государственный регистратор

(подпись, МП)

16-16/001-16/097/001/2016-3744/1



Арзуманова Э. И.

**КОПИЯ
ВЕРНА**





Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра недвижимости № 14:03,2616 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Арзуманова Э. И.

Серия АА № 536652



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

14.03.2016

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 10.06.2009 №ТФБ-И-2

- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009
- Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-3 от 10.06.2009 №ТФБ-И-3
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

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

Кадастровый(условный) номер: 16:50:010215:468

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, площадь 971 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Баумана.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" марта 2016 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/001/2016-3760/1

Государственный регистратор

(подпись)

16-16/001-16/097/001/2016-3760/1



Арзуманова Э. И.



**КОПИЯ
ВЕРНА**



Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного
реестра прав по состоянию на 14.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись)



Арзуманова Э. И.

Серия АА № 536650



Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 2

Формат ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"13" августа 2014г. № 16/50:010215-445

1	Кадастровый номер 16/50:010215-445	3	Лист № 1	3	Всего листов: 2
2	Номер кадастрового квартала 16/50:010215				
3	Объект сведения				
4	Предельные номера 16/50:010215:88				
5		а. Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 13.08.2014			
6	Местоположение устанавливается относительно ориентира, расположенного в границах участка.				
7	Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Бульварная				
8	Категория земель Земля населенных пунктов				
9	Разрешенное использование: Строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса				
10	Площадь 799 кв. м				
11	Кадастровая стоимость (руб.) 10216611,02				
12	Сведения о правах				
13	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. Земельный участок частично входит в Зону "Охранная зона КЛ-6 кВ ТП-265-ТП-393", 16.50.2.799, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях недвижимости на основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 г. № 160. Земельный участок частично входит в Зону "Охранная зона КЛ-6 кВ ТП-168-ТП-393", 16.50.2.1076, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 г. № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, расположенных в Зону "Охранная зона КЛ-6 кВ ТП-168-ТП-393", 16.50.2.1076, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 г. № 160.				
14					
15	Сведения о природных объектах				
16	Экспертные сведения для установления прав на образованные земельные участки				
16.1	Номера образованных участков 16/50:010215-444, 16/50:010215-445				
16.2	Размер участка, преобразованного в результате выдела: ---				
16.3	Номера участков, подлежащих учету в кадастровом учете 16/50:010215:88				
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли и земельный участок): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений 14.08.2015				

инженер 2 категории _____ М.П. _____ С. В. Боскова

КОПИЯ
ВЕРНА





Финанс. Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696490

1	Кадастровый номер: 16:50:010215:466	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 16:50:010215				
5	Предыдущие номера: 16:50:010215:91, 16:50:010215:89, 16:50:010215:446	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2015		
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 16:50:010215:97				
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "Казань", г Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д.33				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Сведения о разрешенном использовании прилагаются на дополнительном листе				
12	Площадь: 38 +/- 2 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 527824,94				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
	Дополнительные сведения:				
17	17.1 Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 16:50:010215:467, 16:50:010215:468				
	17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3 Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию или снятых с кадастрового учета: 16:50:010215:89, 16:50:010215:446, 16:50:010215:91				
	17.4 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2020				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Габасова Элина Филипповна №16-13-616, 28.12.2015				

Инженер 2 категории территориального отдела №1
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

С.В. Врохнин
(подпись, фамилия)





КПД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696490

1	Кадастровый номер: 16:50:010215:466	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
11	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения				

Инженер 2 категории территориального отдела №1

(подпись, должность)

МП

(подпись)

С.В. Блохина
(инициал, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

«30» декабря 2015г. № 1609/301/15-696490

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:466	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					

16:50:010215:466

5

Масштаб —

esri



Инженер 2 категории территориального отдела №1
(подпись)

М.П.

(подпись)

С.В. Блохина
(подпись, печать)



Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

"30" декабря 2015. № 1600/301/15-696492

1	Кадастровый номер: 16:50:010215:468	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала: 16:50:010215				
5	Предлагаемые номера: 16:50:010215:91, 16:50:010215:89, 16:50:010215:446	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2015		
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 16:50:010215:97				
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "Казань", г. Казань, ул. Баумана				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Сведения о разрешенном использовании приписываются на дополнительном листе				
12	Площадь: 971 +/- 11 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 13487316,23				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных из земельный участок: 16:50:010215:467, 16:50:010215:466				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подпадающих под слияние или слияния с кадастровым участком: 16:50:010215:89, 16:50:010215:446, 16:50:010215:91				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2020				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Габасова Элина Фингановна №16-13-616, 28.12.2015				

Инженер 2 категории территориального отдела №1
(подпись: должностное)

М.П.

(подпись)

С.В. Блохина
(подпись: должностное)



КОПИЯ
ВЕРНА



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№30" декабря 2015г. №1600/301/15-696492

1	Кадастровый номер: 16:50:010215:468	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
11	Административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, объекты общественного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения				

Инженер 2 категории территориального отдела №1

(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

С.В. Блохина
(подпись, фамилия)

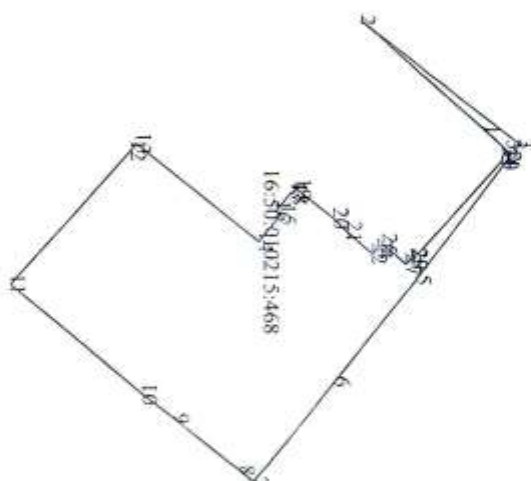


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2015г. № 16:00/301/15-696492

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист № 3	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					



5 Масштаб: —





Инженер 2 категории территориального отдела №1
[подпись]

М.П.

[подпись]

С.В. Блохина
[подпись]



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.З

№307 декабрь 2015г. №1600/301/15-696492

1		2	3
Кадастровый номер: 16:50:010215:468		Лист № 4	Всего листов: 6
Сведения о частях земельного участка и обременениях			
№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части
1	2	3	4
1	1	65	"Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160, 16.50.2.1076, Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" №160 от 24.02.2009
2	2	66	"Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160, 16.50.2.799, Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" №160 от 24.02.2009

Инженер 2 категории территориального отдела №1

(подпись, печать)

М.П.

(подпись)

С.В. Блохина

(подпись, печать)



Инженер 2 категории территориального отдела №1
(подпись)

М.П.

(подпись)

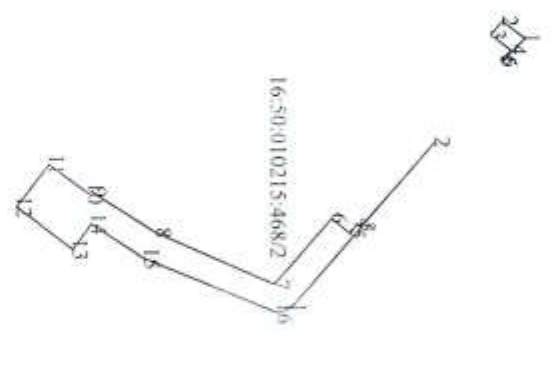
С.В. Блохина
(подпись, фамилия)



«30» декабря 2015г. № 16:00/301/15-696492

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КПД

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист №	6	3	Всего листов:	6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка. Учетный номер части:	16:50:010215:468/2						
5	Масштаб							



Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КЛ.1

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696491

1	Кадастровый номер: 16:50:010215:467	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 16:50:010215				
5	Предшлющие номера: 16:50:010215:91, 16:50:010215:89, 16:50:010215:446	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2015		
7					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 16:50:010215:97				
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "Казань", г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А.)				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Сведения о разрешенном использовании прикладываются на дополнительном листе				
12	Пропольз: 230 +/- 5 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 3194729.90				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 16:50:010215:468, 16:50:010215:466				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 16:50:010215:89, 16:50:010215:446, 16:50:010215:91				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2020				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Габасова Элина Фанисовна №16-13-616, 28.12.2015				

Инженер 2 категории территориального отдела №1

(подпись кадастрового инженера)

М.П.

(подпись)

С.В. Блохина

(подпись, фамилия)



КОПИЯ
ВЕРНА



Кл.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696491

1	Кадастровый номер: 16:50:010215:467	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
11	Административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты; магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения				

Инженер 2 категории территориального отдела №1
(подписывает документ)

М.П.

(подпись)

С.В. Блохина
(подпись, фамилия)



«30» декабря 2015г. № 1600/301/15-096491

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:467	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					

16:50:010215:467

5

Масштаб: —

2015



IV. Общие сведения

Назначение: нежилое

Использование: не определено

Кадастровый лист (номер):

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

Ситуационный план

Город: Киев, р-н: Шевченский

Улица: Бессоновская, дом № 34/12

Место застройки:

V. Общие сведения

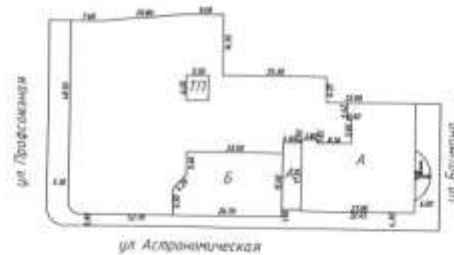
Адрес и направление: № 91, 81, 2000, не зарегистрировано

Наличие поэтажного плана, документов на строительство:

Наличие проектно-сметной документации: проектная

Разрешение на ввод в эксплуатацию (или ввод): не получено

Уменьшение общей площади на 89,8 кв.м произошло в результате слияния внутренних перегородок, уменьшения размеров помещений, фактически уменьшения размеров помещений. Разрешительных документов на проведение. Фактически уменьшения площади помещений 4-х помещений.



VI. Разрешительная документация

Адрес:

Назначение: нежилое

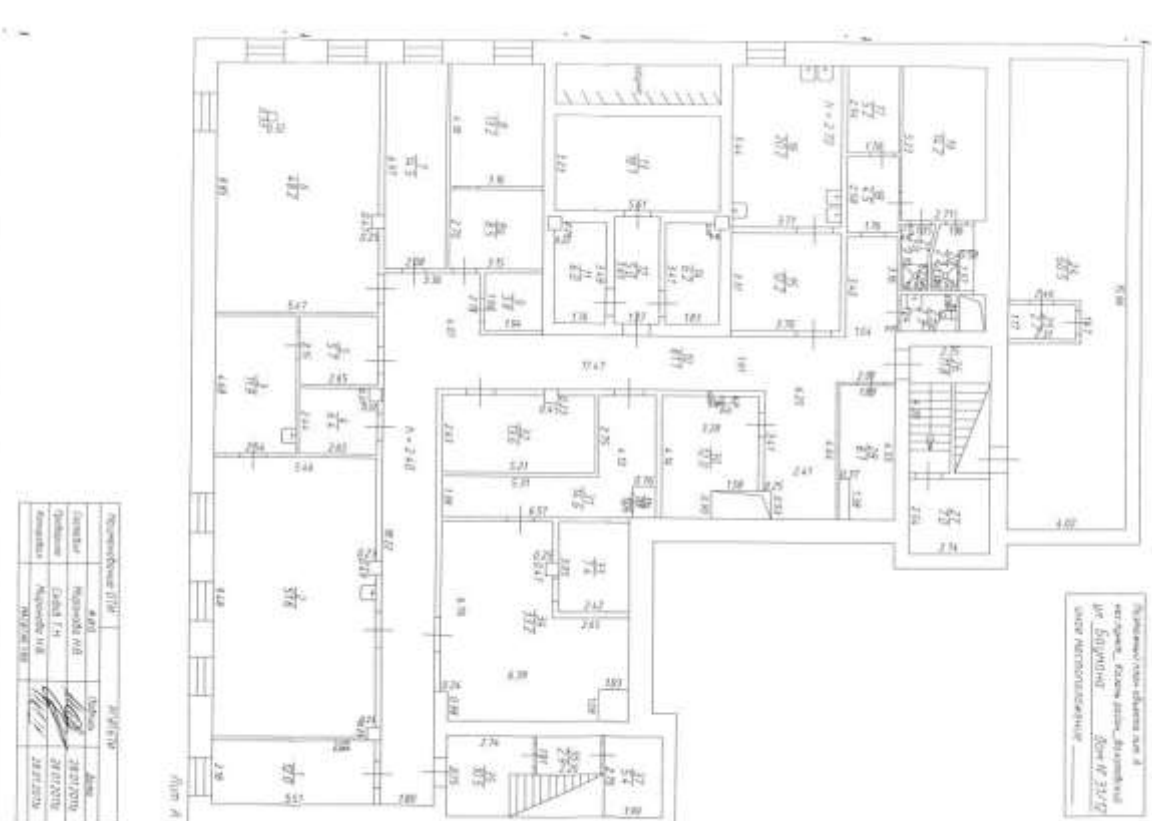
Кадастровый лист:

Датум:

VII. Расчет площадей и объемов здания и его частей (помещений, пристроек и т.д.)

Наименование помещений	Площадь помещений (кв.м)	Объем помещений (куб.м)
Здание (общая площадь)	21,12*21,85=461,16	461,16
Здание (общая площадь)	17,04*4,13=70,37	70,37
Пристройка	12,07*2,40=29,00	29,00
Пристройка	12,07*2,40=29,00	29,00

Наименование	Дата	Подпись	Должность
Составитель	2010.08.18	М.П.	М.П.
Проверенный	2010.08.18	М.П.	М.П.
Составитель	2010.08.18	М.П.	М.П.



Подпись	Дата
М.П.	2010.08.18
М.П.	2010.08.18
М.П.	2010.08.18
М.П.	2010.08.18

Подпись: _____

Имя: _____

Фамилия: _____

Должность: _____

Дата: _____



ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ «ТФБ КАПИТАЛ»

ТФБ КАПИТАЛ

ASSET MANAGEMENT

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

Исх. № 0816/3
« 16 » 08 2017г.

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

В соответствии с Заданием на оценку № 8379/11-17 от 25 мая 2017 г. направляем Вам
дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

**Справка о балансовой стоимости активов
на 23 июня 2017 года**

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

1	16:50:02:23458:001 Здание (Дом татарской кулинарии), назначение: нежилое, 3-этажный, общ.площадь 2339,2 кв.м., инв.№5070, лит.А; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	129 144 000
2	16:50:010215:445 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:строительство и эксплуатация ресторано-развлекательного комплекса, общ.площадь 769 кв.м.; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана	16 416 612
3	16:50:010215:466 Земельный участок. Категория-земли населённых пунктов. Разрешенное использование-Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Месторасположение: Республика Татарстан, МО "г.Казань", г.Казань, Вахитовский р-н,ул.Баумана, д.33. Общая площадь 38 квм.	811 224
4	16:50:010215:467 Земельный участок. Категория-Земли населённых пунктов. Разрешенное использование-административные офисы: здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения. Месторасположение: Республика Татарстан, МО "г.Казань", г.Казань, Вахитовский р-н,ул.Баумана, д.31/12 (литер А) Общая площадь 230 квм.	4 910 040
5	16:50:010215:468 Земельный участок. Категория-Земли населённых пунктов. Разрешенное использование-административные офисы: здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения. Месторасположение: Республика Татарстан, МО "г.Казань", г.Казань, Вахитовский р-н,ул.Баумана Общая площадь 971 квм.	20 728 908
всего		172 010 784

2. Обременения и ограничения прав – все объекты переданы в аренду.

Генеральный директор

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



Ярулина А.Ф.



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, произвел 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 и 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 Страховщик сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

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

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

Страхователь

3

Страховщик



Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя: _____ 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.



Страхователь

Страховщик



Страхование публичное акционерное общество



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. Страхование 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 является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 10 710 (Десять тысяч семьсот десять) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 14.01.2017г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ермолаева Елена Олеговна

От Страхователя:  Е. О. Ермолаева

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

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

ПРОЧНЕ 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 № 11 от 14.11.2016 г.





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.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
за регистрационным № 002076

« 21 » декабря 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 февраля 2017 г.

Дата составления выписки « 14 » февраля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983636

Настоящий диплом выдан
Ермолаевой Елене Олеговне
в том, что он(а) с 01-августа 2006 г. по 18-февраля 2007 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НПО «Московский
финансово-промышленной
академии (МФПА)
по программе профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 18-февраля 2007 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Ермолаевой
Елены Олеговны оценки
на ведение профессиональной деятельности в сфере
стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии
М.П. В.К.В.
Город Москва год 2007

ЖИФ ГИИИИ. П.36

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0087



Проприетарно, проинформировано и
схвачено печатью
А.В. Миннихметова лист 2
Генеральный директор ЗАО «СЭНК»
А.В. Миннихметова

