

# ОТЧЁТ №10386

**Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости,  
находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д.72/10  
по состоянию на 7 ноября 2017 года**

*Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК»*

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

**Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ  
недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под  
управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"  
Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-  
Инвестиционный", данные о которых  
устанавливаются на основании данных  
лицевых счетов владельцев инвестиционных  
паев в реестре владельцев инвестиционных  
паев и счетов депо инвестиционных паев**

**Дата составления отчета: 8 ноября 2017 года**

**Казань – 2017**

В соответствии с заданием на оценку №8379/15-17 от 13.10.2017г. к договору №8379 от 26.02.2016г. специалистами ЗАО «НKK «СЭНК» произведена оценка объектов недвижимости, находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д.72/10, для целей принятия управленческих решений. Оценка проведена по состоянию на 7 ноября 2017 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 объектов недвижимости, находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д.72/10, по состоянию на дату оценки составляет:

**10 484 000 руб.**

**Сумма прописью: Десять миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи рублей**

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Доля в праве	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Помещение 1-го этажа №42, 2-го этажа №№9-23	210,0	1	9 788 000	8 294 915
2	Земельный участок кад. № 16:50:011703:164	1 649,0	2100/21757	696 000	696 000
	<b>Итого:</b>			<b>10 484 000</b>	<b>8 990 915</b>

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

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

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

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

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

Генеральный директор ЗАО «НKK «СЭНК»

А.В. Миннахметова



## Оглавление

<b>Часть 1. Общие сведения .....</b>	<b>5</b>
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.....	7
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКА ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ. ....	13
1.9. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..	13
1.10. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	17
1.11. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	17
<b>Часть 2. Описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки .....</b>	<b>19</b>
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.2. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ .....	24
2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	26
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	30
<b>Часть 3. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость .....</b>	<b>32</b>
3.1. ЭТАПЫ АНАЛИЗА РЫНКА.....	32
3.2. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В ИЮЛЕ 2017 ГОДА (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, МАКРОЭКОНОМИКА).....	33
3.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕГИОНЕ (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ) .....	45
3.4. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ЗА ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2017 ГОДА	47
3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .	49
3.6. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В Г. КАЗАНИ В I ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА. ....	49
3.7. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ИСПОЛЬЗОВАВШИХСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ	51
3.8. ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ И СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛОГИЧНОЙ ОЦЕНИВАЕМОЙ.....	53
3.9. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА .....	54
<b>Часть 4. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....</b>	<b>55</b>
4.1. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ .....	55
4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ...	59
4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 2100/21757 ДОЛИ В ПРАВЕ НА УЧАСТОК .....	72



4.4.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ. 73	
4.5.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА).....	89
4.6.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....	90
4.7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	112
4.8.	СТОИМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ БЕЗ УЧЕТА ЗЕМЛИ.....	112
<b>Часть 5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки .....</b>		<b>113</b>
<b>Часть 6. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности .....</b>		<b>114</b>
6.1.	Документы, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	114
6.2.	ПРОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ .....	115
<b>Сертификат оценки .....</b>		<b>117</b>
<b>Приложения .....</b>		<b>118</b>
<b>Приложение 1. Копии документов, использованных для оценки. Копии документов оценщика и исполнителя оценки.....</b>		<b>118</b>

**Часть 1. Общие сведения****1.1. Основные факты и выводы**

<b>Номер Отчета об оценке</b>	10386
<b>Основание для проведения оценки</b>	Задание на оценку №8379/15-17 от 13.10.2017г. к договору №8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки. Заказчик оценки: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный". Исполнитель оценки: ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».
<b>Краткое описание Объекта оценки</b>	– Помещение 1-го этажа №42, 2-го этажа №№9-23, общей площадью 210,0 кв.м., кадастровый №16:50:011708:98 – 2100/21757 доли в праве на земельный участок, общей площадью 1 649,00 кв.м., кад.№ 16:50:011703:164 Адрес объектов оценки: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д.72/10.
<b>Краткое описание имущественных прав</b>	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
<b>Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки</b>	Не используются
<b>Цель и задачи оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объектов оценки для целей принятия управленческих решений
<b>Дата оценки</b>	7 ноября 2017 года
<b>Период проведения работ</b>	13 октября 2017 года - 8 ноября 2017 года
<b>Дата составления Отчета</b>	8 ноября 2017 года
<b>Дата осмотра Объекта оценки</b>	7 ноября 2017 года
<b>Результаты оценки рыночной стоимости</b>	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	11 236 050 руб. с НДС, с учетом стоимости земельного участка
Доходный подход	9 732 920 руб. с НДС, с учетом стоимости земельного участка
<b>Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта</b>	<b>10 484 000 руб. с НДС с учетом стоимости земельного участка</b> Десять миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи рублей

## 1.2. Задание на оценку

<b>Объект оценки.</b>	
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Помещение 1-го этажа №42, 2-го этажа №№9-23, общей площадью 210,0кв.м., кадастровый №16:50:011708:98</li><li>– 2100/21757 доли в праве на земельный участок, общей площадью 1 649,00 кв.м., кад.№ 16:50:011703:164</li></ul>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей</b>	Адрес объектов оценки: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д.72/10.
<b>Имущественные права на объект оценки.</b>	Вид права: общая долевая собственность.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	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  В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правопритязаний.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, 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 по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда.  Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная (справедливая) стоимость.
<b>Дата оценки</b>	7 ноября 2017 года.
<b>Срок проведения оценки</b>	13 октября 2017 года - 8 ноября 2017 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Без проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемых объектов, строительно-технической и технологической экспертизы объектов оценки. В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правопритязаний.

<b>Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)</b>	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

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

### 1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

<b>Сведения об оценщике</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Кононова Илона Валерьевна
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки</b>	Трудовой договор б/н от 25 января 2016 г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НKK «СЭНК»). Задание на оценку №8379/15-17 от 13.10.2017г. к договору №8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки.
<b>Местонахождение оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика</b>	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24 Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: <a href="mailto:ikononova@senk.ru">ikononova@senk.ru</a>
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков НП СРО «СВОД» (Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент», №0014 от 18.02.2013г в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, офис 202). Дата включения оценщика в реестр членов НП СРО «СВОД» – 25.07.2013г., № согласно реестра – 225.
<b>Профессиональные знания в области оценочной деятельности</b>	Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются Дипломом о профессиональной переподготовке ПП-3 №037584 от 05.07.2012 (Регистрационный номер 1205). Диплом выдан ИДПО Поволжского государственного технологического университета.
<b>Сведения о страховании гражданской</b>	Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах».

<b>ответственности оценщика</b>	Страховой полис №433-548-017551/17 от 21 марта 2017г., период страхования - с 14.04.2017г. по 13.04.2018г., обе даты включительно. Лимит ответственности – 300 000 руб. (Триста тысяч) рублей.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2011 года (6 лет).
<b>Информация о деятельности оценщика</b>	С момента включения в реестр членов НП СРО «СВОД» (18.02.2013г.) по настоящее время жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В НП СРО «СВОД» 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. ( <a href="http://srosvod.ru">http://srosvod.ru</a> ). Выписка, представленная НП СРО «СВОД» на оценщика Кононову И.В. представлена в Приложении настоящего отчета.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	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.
<b>Сведения об исполнителе оценки</b>	
<b>Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор</b>	Закрытое акционерное общество.
<b>Полное наименование организации</b>	ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».
<b>ОГРН</b>	1021602831227.
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	14.10.2002.
<b>Юридический адрес организации</b>	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24
<b>Контактная информация юридического лица</b>	Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: <a href="mailto:info@senk.ru">info@senk.ru</a>
<b>Сведения о страховании</b>	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО





<b>гражданской ответственности исполнителя оценки</b>	«Ингосстрах»: полис №433-548-080291/16 от 15 декабря 2016 года, сроком действия с 01.01.2017 по 31.12.2019 г.
<b>Сведения о независимости исполнителя оценки</b>	<p>Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось.</p> <p>Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
<b>Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
<b>Привлеченные для оценки специалисты (за исключением оценщика)</b>	Специалисты, за исключением оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
<b>Привлеченные для оценки организации</b>	Организации, за исключением исполнителя оценки, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

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

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

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

#### **Ограничения и пределы применения полученного результата:**

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

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

#### **Специальные ограничения и допущения:**

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

#### **1.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения**

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

## **1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.**

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

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

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

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности НП «СВОД».

### **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.

Стандарты и правила НП «СВОД» обязательны к применению членами НП «СВОД».

### **Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.8. Определение вида оцениваемой стоимости.**

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

### **1.9. Основные термины и определения, используемые в оценочной деятельности.**

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

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

**К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

**РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ** - итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### **1.10. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки**

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

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

### **1.11. Основные этапы процесса оценки**

#### **План процесса оценки**

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	<b>Проведено</b>
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	<b>Проведено</b>
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	<b>Проведено</b>
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	<b>Проведено</b>
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	<b>Проведено</b>
6. Осуществление расчетов	<b>Проведено</b>
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	<b>Проведено</b>
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	<b>Проведено</b>

#### **Анализ представленной Заказчиком информации**

##### **Информация о виде и объеме прав на Объект оценки**

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

**Отражено**

---

**Сопоставление данных об Объекте оценки**

---

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

**Проведено**

---

**Установление данных об обременениях на Объект оценки**

---

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

**Проведено**

---

**Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым**

---

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

**Проведено**

---

**Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества**

---

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

**Проведено**

---

**Сбор сведений о расходах**

---

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

**Не проведено,  
использованы сведения  
о типичных  
операционных расходах**

---

## Часть 2. Описание объектов оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

### 2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

<b>Объекты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Помещение 1-го этажа №42, 2-го этажа №№9-23, общей площадью 210,0 кв.м., кадастровый №16:50:011708:98</li><li>– 2100/21757 доли в праве на земельный участок, общей площадью 1 649,00 кв.м., кад. № 16:50:011703:164</li></ul>
<b>Местоположение</b>	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д.72/10.
<b>Вид права</b>	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
<b>Сведения о балансовой стоимости имущества</b>	Данные предоставлены в Справке о балансовой стоимости активов исх.1030/4 от 30.10.2017г.
<b>Сведения об обременениях (ограничениях), связанных с объектами оценки</b>	В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правоприятий.
<b>Ограничения в использовании</b>	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56,56.1 Земельного кодекса. Зона с особыми условиями использования территории, Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского кремля» ЗРЗ (А)-2.№б/н
<b>Сведения о физических свойствах объектов оценки (информация о физических свойствах объектов)</b>	Подробное описание местоположения объектов оценки, подробное описание объектов оценки, конструктивных элементов и их состояние приведены далее в Отчете.
<b>Сведения об износе</b>	Износ объектов оценки определялся экспертно, исходя из внешнего и внутреннего осмотра и составляет 30%.
<b>Сведения об устареваниях</b>	По мнению оценщика, планировочные и конструктивные решения соответствуют современным требованиям СНиП и потребителей. На наш взгляд, объекты оценки не обладают функциональным и внешним износом.
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику,</b>	Нет

<b>влияющую на результаты оценки объектов оценки</b>	
<b>Информация о текущем использовании Объекта оценки</b>	Торговые помещения. Техническое состояние – удовлетворительное.
<b>Техническое состояние</b>	
<b>Состояние отделки</b>	Стандартный ремонт.
<b>Отдельный вход</b>	Есть.
<b>Коммуникации</b>	Все необходимые коммуникации.
<b>План/экспликация</b>	Представлен.
<b>Соответствие планировки поэтажному плану</b>	Планировка оцениваемых помещений соответствует поэтажному плану БТИ.
<b>Отдельный вход</b>	Есть
<b>Коммуникации</b>	Все необходимые коммуникации
<b>План/экспликация</b>	Представлен.
<b>Соответствие планировки поэтажному плану</b>	Планировка оцениваемых помещений соответствует поэтажному плану БТИ.
<b>Правоустанавливающие и технические документы</b>	Оценщику были предоставлены следующие документы: <ul style="list-style-type: none"><li>– Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №379770 от 21.01.2010 г.</li><li>– Выписка из технического паспорта здания встроенные нежилые помещения первого этажа №42, второго этажа №№9-23 по состоянию 10.03.2009г.</li><li>– Кадастровый паспорт помещения от 10.03.2009г.</li><li>– Договор купли-продажи земельного участка №22823/3 от 11.04.2016г.</li><li>– Кадастровый паспорт на земельный участок</li><li>– Справка о балансовой стоимости активов исх.1030/4 от 30.10.2017г.</li></ul>
<b>Замечания к документам</b>	Нет
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>	Нет.

### Количественные характеристики оцениваемого помещения

Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д.72/10
Кадастровый №	16:50:011708:98
Условный №	16-16-01/289/2007-395
Инвентарный №	1 450
Наименование	Помещение 1-го этажа №42, 2-го этажа №№9-23
Назначение	нежилое
Год постройки	н.д.
Этажность здания	2 этажа
Этаж расположения помещений	1,2
Общая площадь объекта оценки, кв.м	210,0
Полезная площадь объекта оценки, кв.м	210,0

### Качественные характеристики оцениваемого помещения

Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Фундаменты	Бутовый ленточный	Удовл.
Стены	Кирпичные	Удовл.
Перекрытия/Покрытие	Ж/б сводчатое, кирпичное	Удовл.
Крыша/Кровля	Мягкая	Удовл.
Полы	Мозаичные, линолеум, плитка	Удовл.
Проемы	Простые деревянные, филленчатые	Удовл.
Отделочные работы	Штукатурка, окраска, обои, подвесной потолок "Армстронг"	Удовл.
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Удовл.

### Характеристика местоположения Объекта оценки

#### Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность

Объект оценки расположен в историческом центре города Казани, в Вахитовском районе, на первой линии на пересечении улицы Московская и Парижской Коммуны.

Транспортная доступность объекта оценки – отличная.

#### Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)

Ближайшие улицы: Парижской Коммуны, Худякова, Н.Столбова, Татарстан.

Ближайшие заметные объекты – Нурулла – мечеть, Министерство экономики РТ, Государственный академический театр им. Г.Камала.

Деловую активность района можно охарактеризовать как высокую.

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

**Положительные характеристики территории и объекта оценки:**

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

**Отрицательные характеристики территории:**

- Отсутствие бесплатной парковки.

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

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

Социальная инфраструктура: развита (исторический центр города).

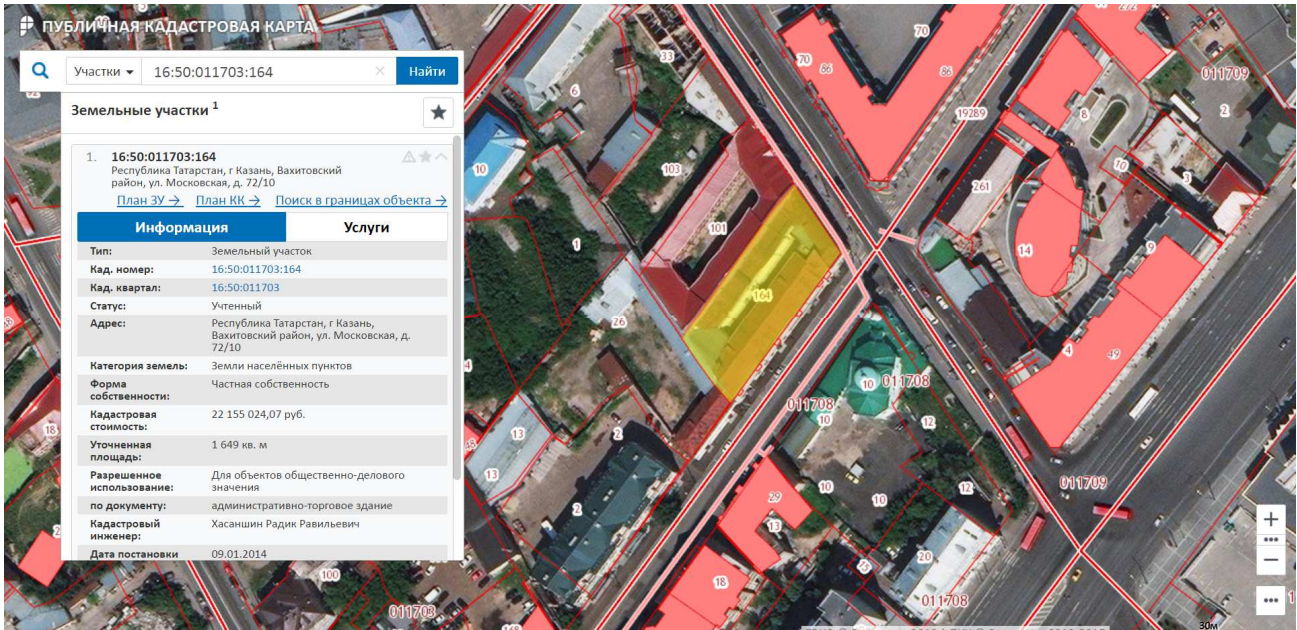
**Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом**

Нет

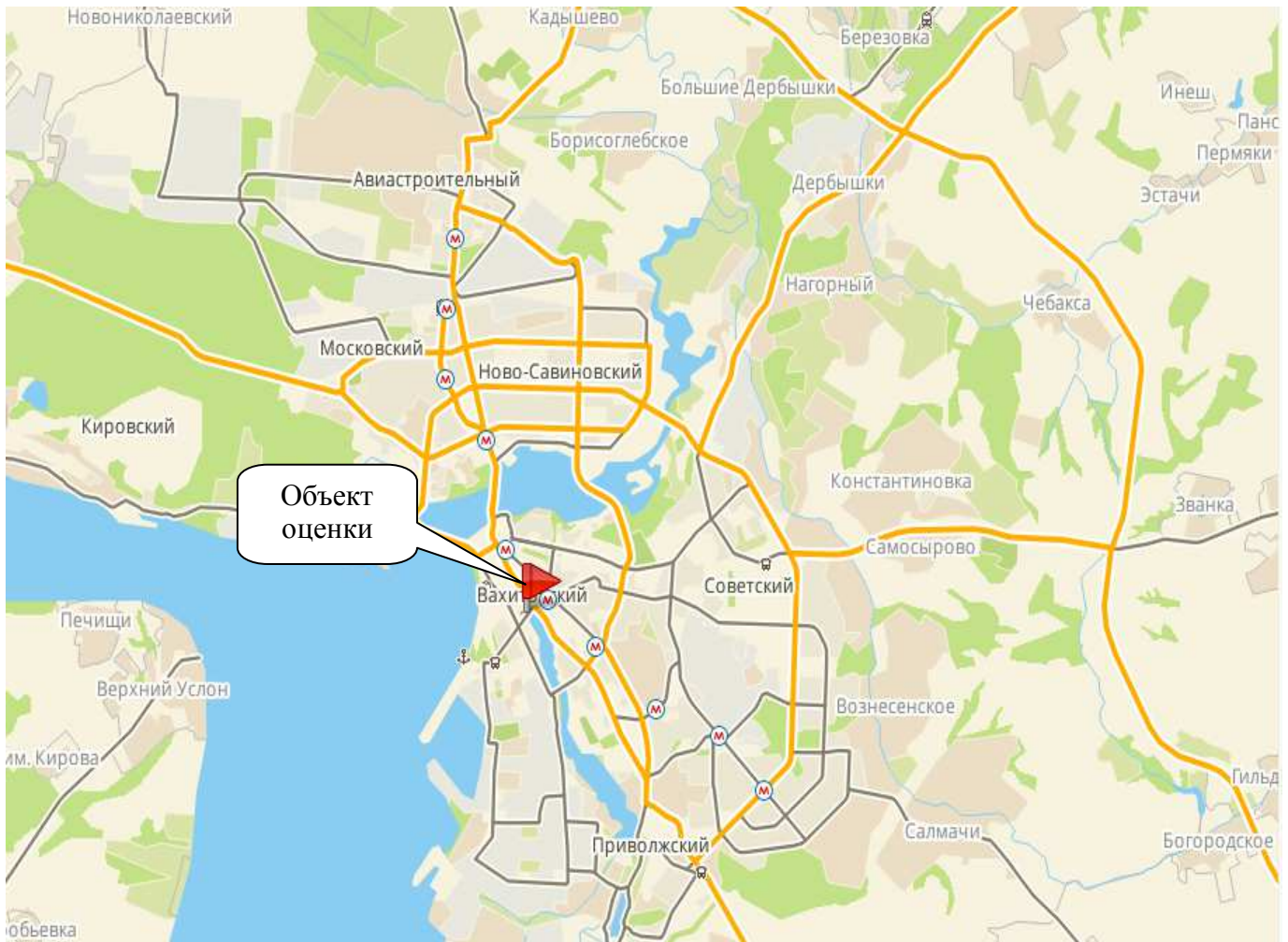
**Описание земельного участка**

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Вахитовский р-н, ул.Московская, д.72/10
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	1 649,00
Имущественные права на объект оценки	Право собственности. Доля в праве - 2100/21757
Кадастровый номер	16:50:011703:164
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование (назначение)	административно-торговое здание
Кадастровая стоимость, руб.	22 155 024,07
Правообладатель	ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный". Доля в праве - 2100/21757

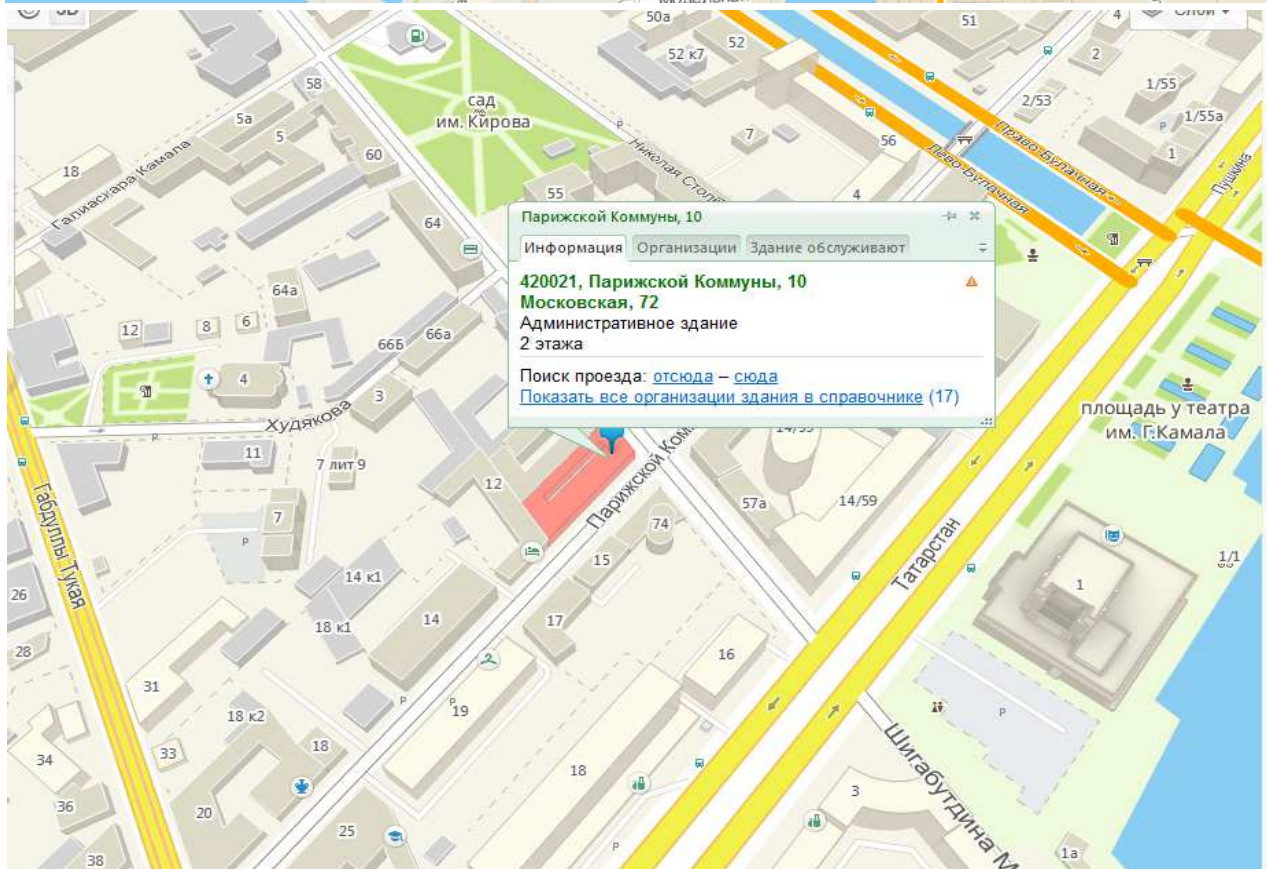
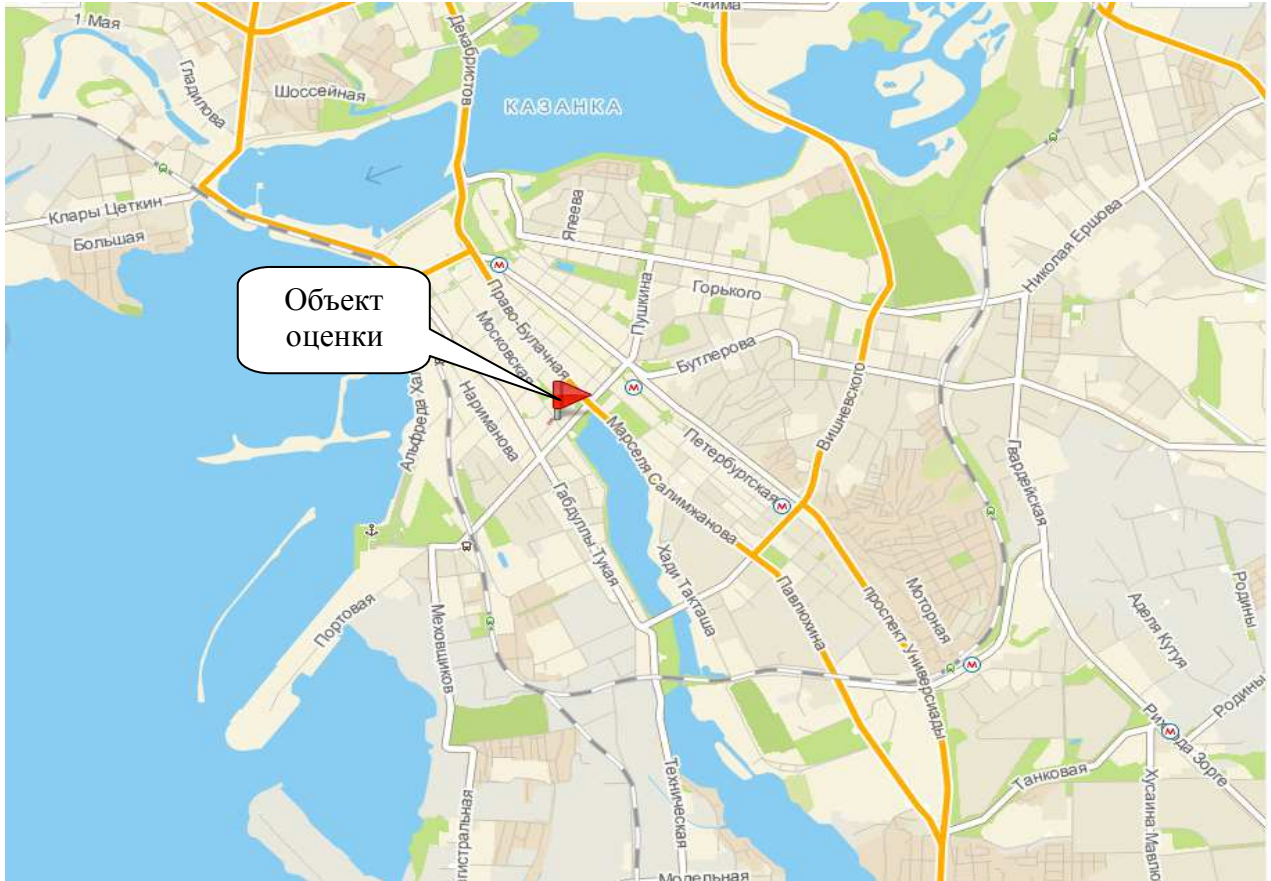
Характеристики участка уточнены при помощи Публичной кадастровой карты.



## 2.2. Расположение объекта оценки на карте







Источник – информационно-справочная система 2ГИС.

### 2.3. Фотографии объекта оценки









## 2.4. Анализ наиболее эффективного использования

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

Анализ 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: НЭИ земельного участка как условно незастроенного и НЭИ существующих улучшений. Анализ НЭИ земельного участка не проводился, так как земельный участок застроен по принципу НЭИ.

Главные отличительные особенности объекта оценки:

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

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

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

### Анализ факторов наилучшего использования

Фактор	Характеристика	Варианты использования
<b>Законодательная разрешенность</b>	Практически любое	Нежилое
<b>Физическая осуществимость</b>	Практически любое.	Нежилое
<b>Финансовая осуществимость</b>	Осуществимо практически любое из возможных направлений	Нежилое
<b>Максимальная эффективность</b>	Ставки аренды за торговые и административные площади существенно выше ставок аренды за производственные и складские помещения.	<b>Торговля, офис</b>



<b>Фактор</b>	<b>Характеристика</b>	<b>Варианты использования</b>
	Расположение здания, в котором расположены помещения на первой линии, а также характер использования соседних площадей позволяют использовать объект оценки как в качестве торгово-офисных помещений. Поэтому мы полагаем, что оптимальным станет использование объекта оценки в качестве торговых, офисных помещений.	

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

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

#### 3.1 Этапы анализа рынка

Этап анализа	Реализация
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	<p>Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости:</p> <p>ВВП страны, региона: Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости</p> <p>Инфляция: Рост инфляции – рост стоимости недвижимости</p> <p>Кредитные ставки: Рост кредитных ставок – снижение стоимости.</p> <p>Разрешения на застройку, объемы строительства: Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости</p> <p>Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости.</p> <p>Описание макроэкономической и социальной динамики, описание региона расположения объекта оценки приведены в разделах 3.2-3.4</p>
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	Сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемая недвижимость: встроенные офисные помещения.
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	См. разделы 3.6, 3.8.
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 3.7.
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах,	См. раздел 3.9.



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

### **3.2 Итоги социально-экономического развития РФ в июле 2017 года (анализ внешних факторов, макроэкономика)**

Рост ВВП во 2 квартал 2017 года составил 2,5% г/г, оказавшись достаточно близким к оценке Минэкономразвития (2,7% г/г) и существенно превысив ожидания аналитиков (консенсус Bloomberg составлял 1,7% г/г). Увеличение производственной активности во 2 квартале 2017 года наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

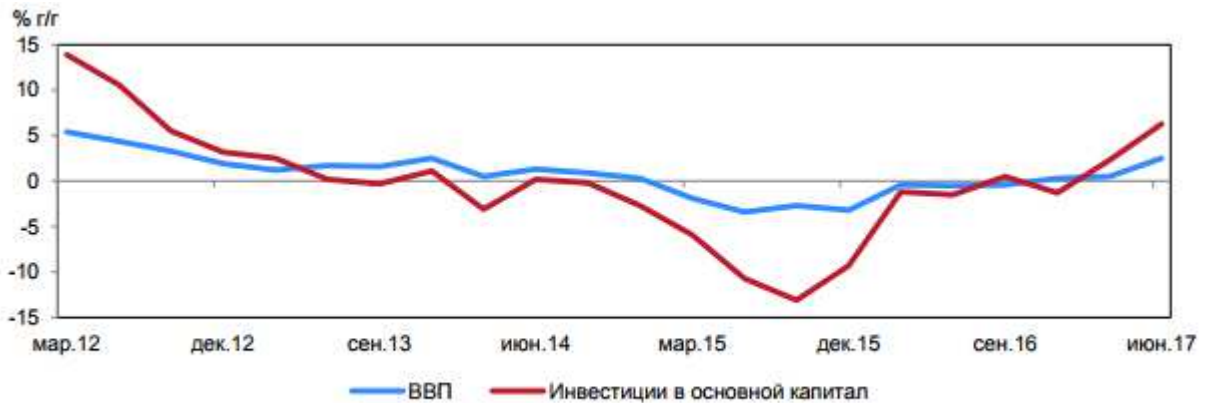
В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве. При этом ухудшение годовой динамики было наиболее выраженным в обрабатывающей промышленности.

В то же время июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. Опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста промышленности в августе. В сельском хозяйстве, динамика которого в настоящее время сдерживается запозданием уборочных работ, нормализация ситуации ожидается уже в августе-сентябре.

Потребительский спрос в июле продолжил восстанавливаться. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне). Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (темп роста продаж легковых автомобилей в июле достиг 18,6% г/г). Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

Рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.

Во 2 квартале 2017 года рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8% г/г Bloomberg-консенсус), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года. В июле продолжился рост инвестиционного спроса, в первую очередь за счет восстановления строительного комплекса. Динамика инвестиций в основной капитал за год может существенно превысить текущий прогноз (2,0%).



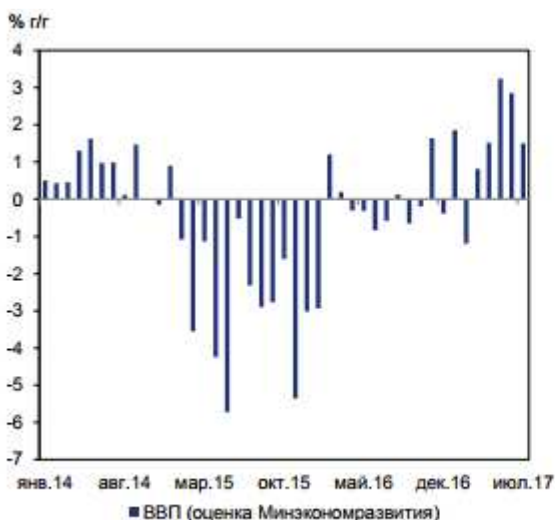
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.1 Рост ВВП и инвестиций во 2 кв17

### Производственная активность

Данные по ВВП за 2 квартал 2017 года подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика месячных индикаторов. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП в апреле-июне составил 2,5% г/г по сравнению с 0,5% г/г в 1кв17 и оказался близок к оценкам Минэкономразвития (2,7% г/г, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). При этом данные по ВВП за второй квартал превысили прогнозы участников рынка, которые ожидали менее выраженного ускорения темпов экономического роста (1,7% г/г, по данным опроса Bloomberg). Увеличение производственной активности во 2кв17 наблюдалось во всех основных отраслях, за исключением сельского хозяйства, на динамике которого негативно отразилась нетипично холодная погода в мае-июне.

В июле произошло некоторое охлаждение экономической активности по сравнению со 2кв17. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в июле составил 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика промышленности, торговли и сельского хозяйства, которая была отчасти компенсирована увеличением темпов роста в строительстве.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.2 Замедление роста ВВП в июле

	Вклад, п.п.	
	июль	2 кв.
ВВП в рыночных ценах	1,5	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-0,3	0,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0
Строительство	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,6
Транспорт и связь	0,2	0,3
Прочие виды деятельности	0,3	0,5
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,4

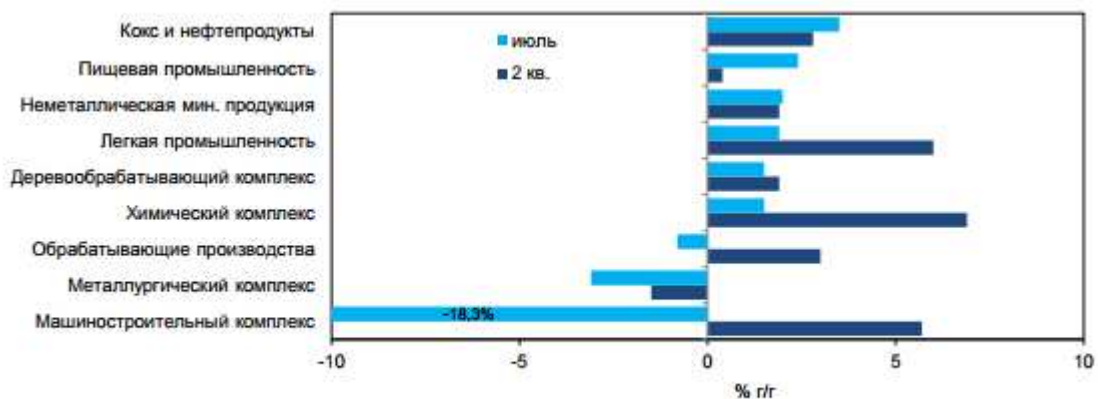
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.3 Вклад отраслей в рост ВВП (оценка Минэкономразвития России)

Тенденция к замедлению была наиболее выраженной в промышленности. Темп роста индекса промышленного производства в июле снизился до 1,1% г/г (-1,8% м/м sa) после уверенного роста в апреле-июне (3,8% г/г). Наиболее существенное ухудшение годовой динамики продемонстрировала обрабатывающая промышленность, однако замедление наблюдалось также в добыче полезных ископаемых, электроэнергетике и водоснабжении.

Добыча полезных ископаемых (+4.0% г/г, -0,4% м/м sa) в июле сдерживалась динамикой нефтяной отрасли, где продолжается стагнация ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК. Рост добычи металлических руд также замедлился на фоне спада металлургического комплекса. При этом поддержку добывающим производствам оказывало сохранение высоких темпов роста в газовой отрасли, а также ускорение роста добычи угля на фоне благоприятной ценовой конъюнктуры на внешних рынках.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле показал заметный спад (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa) после динамичного роста во 2кв17. Наибольший отрицательный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в июле внес машиностроительный комплекс (-18,3% г/г). Особенно выраженным было падение производства транспортных средств, однако оно происходило в основном за счет товарных групп, которые традиционно характеризуются высокой волатильностью выпуска (грузовые автомобили, автобусы). При этом продолжался рост производства легковых автомобилей и кузовов для автотранспортных средств, что согласуется с данными о восстановлении автомобильного рынка (см. раздел «Потребительский спрос»). Еще одним фактором июльского ухудшения динамики обрабатывающих отраслей стало продолжающееся снижение выпуска в металлургическом комплексе (-3,1% г/г), который демонстрирует отрицательные годовые темпы роста на протяжении всего 2017 года. Поддержку динамике обрабатывающих производств оказывала пищевая промышленность (+2,4% г/г), где наблюдался отскок после июньского провала, а также производство кокса и нефтепродуктов (+3,5% г/г).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.4 Динамика обрабатывающих отраслей

Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м sa) стало максимальным с июня 2015 года. В то же время имеющиеся данные о ситуации на внешних и внутренних рынках в июле пока не дают оснований делать заключение о переломе тренда в химическом комплексе. Одной из причин июльского спада мог стать отложенный эффект укрепления рубля в начале года. Химическая промышленность, в значительной степени ориентированная на экспорт, получила весомые конкурентные преимущества начиная с 2015 года благодаря более слабому рублю, что нашло отражение в высоких темпах роста выпуска на протяжении последних двух лет (см. «Картину экономики» за апрель 2017 года). При этом укрепление валютного курса в первом

полугодии 2017 года, вероятно, оказало негативное влияние на конкурентоспособность отрасли на внешних рынках. Крепкий рубль мог отрицательно сказаться и на динамике других производств, чувствительных к ситуации на валютном рынке, – деревообрабатывающей и легкой промышленности, которые также снизили производство в июле. Вместе с тем данный эффект носит временный характер и, учитывая коррекцию валютного курса начиная с мая текущего года, должен быть исчерпан в ближайшие месяцы.

Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м sa) стало максимальным с июня 2015 года. В то же время имеющиеся данные о ситуации на внешних и внутренних рынках в июле пока не дают оснований делать заключение о переломе тренда в химическом комплексе. Одной из причин июльского спада мог стать отложенный эффект укрепления рубля в начале года. Химическая промышленность, в значительной степени ориентированная на экспорт, получила весомые конкурентные преимущества начиная с 2015 года благодаря более слабому рублю, что нашло отражение в высоких темпах роста выпуска на протяжении последних двух лет (см. «Картину экономики» за апрель 2017 года). При этом укрепление валютного курса в первом полугодии 2017 года, вероятно, оказало негативное влияние на конкурентоспособность отрасли на внешних рынках. Крепкий рубль мог отрицательно сказаться и на динамике других производств, чувствительных к ситуации на валютном рынке, – деревообрабатывающей и легкой промышленности, которые также снизили производство в июле. Вместе с тем данный эффект носит временный характер и, учитывая коррекцию валютного курса начиная с мая текущего года, должен быть исчерпан в ближайшие месяцы.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.5 В июле снизилось производство обрабатывающей промышленности

Рис.3.2.6 Индекс PMI обрабатывающих отраслей указывает на возможное восстановление уже в августе

В то же время опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста в августе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в июле достиг максимального за последние полгода значения (52,7), в том числе за счет роста новых заказов и объема незавершенного производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает улучшение настроений бизнеса по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП также остается в положительной области, несмотря на некоторую коррекцию в июле и августе. Темп роста потребления

электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор ускорился с 1,2% г/г в июле до 2,4% г/г в августе.

Таким образом, июльские данные вряд ли стоит интерпретировать как смену позитивного тренда. В последующие месяцы Минэкономразвития ожидает нормализацию производственной активности по мере исчерпания действия временных факторов.



\*Данные по состоянию на 24 августа  
Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.7 Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов с Рис.3.2.8 Погрузки грузов на ж/д транспорте

### Основные показатели производственной активности

	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
<b>Грузооборот транспорта</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	9,4	8,9	9,6	9,5	5,4	1,8
<b>Погрузки грузов на ж/д транспорте</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	3,5	2,5	3,5	3,9	3,8	0,7
<b>Промышленное производство</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,8	-	-0,1	1,4	1,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	-	2,0	1,7	0,7	-	-
<b>Добыча полезных ископаемых</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,8	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,4	-	-0,3	0,9	1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	3,2	-	3,1	2,7	1,9	-	-
<b>Обрабатывающие производства</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	3,2	2,9	5,7	0,6	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,0	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
<b>Обеспечение эл/энергией, газом и паром</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	3,6	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	-	-1,5	0,9	2,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,1	-	2,5	2,8	2,4	-	-
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,3	-	-0,7	-0,2	-0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-2,3	-	-2,0	-2,4	-3,3	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Динамика обрабатывающих отраслей**

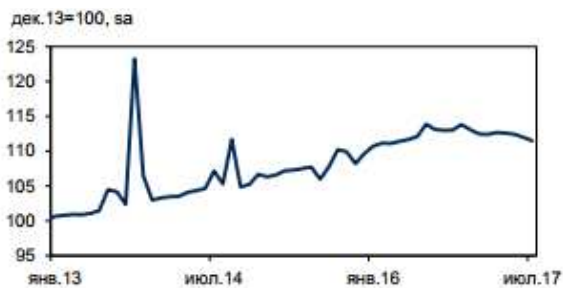
	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
<b>Обрабатывающие производства</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	3,2	2,9	5,7	0,6	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,0	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
<b>Пищевая промышленность</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	2,5	-	-3,6	0,8	-1,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,9	-	0,6	1,3	0,9	-	-
<b>Легкая промышленность</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,6	-	-1,4	2,2	-1,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	5,6	-	6,3	6,8	6,0	-	-
<b>Деревообрабатывающий комплекс</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,9	3,4	0,5	1,7	4,3	2,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,9	-	1,7	0,1	-0,9	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,8	-	3,0	3,0	3,6	-	-
<b>Кокс и нефтепродукты</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	-	1,2	-1,1	1,3	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,9	-	0,4	-0,1	-0,6	-	-
<b>Химический комплекс</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	6,9	6,1	10	4,8	7,5	6,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,5	-	-0,5	0,9	0,7	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	6,4	-	7,2	7,4	6,8	-	-
<b>Неметаллическая минеральная продукция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	-	-3,0	5,3	-0,8	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,3	-	2,3	2,7	1,8	-	-
<b>Металлургический комплекс</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,1	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,4	-	0,2	-0,7	3,6	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-4,7	-	-4,9	-5,6	-6,8	-	-
<b>Машиностроительный комплекс</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-11,1	-	2,4	9,7	-8,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,8	-	2,8	-1,1	-4,8	-	-
<b>Прочие производства</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,8	-	-1,3	0,3	-2,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,1	-	-0,3	1,5	1,1	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

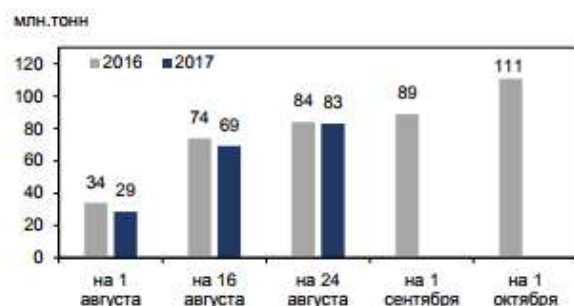
### Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует снижение. В июле производство сельхозпродукции снизилось на 2,9 % г/г (-1,3 % г/г в июне). В помесечном выражении снижение составило -0,4 % м/м второй месяц подряд (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле-мае.

В июне и июле выпуск продукции сельского хозяйства сдерживался запозданием начала уборочных работ. Неблагоприятные погодные условия, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. В результате показатели сбора многих сельскохозяйственных культур существенно отстают от календарного графика. По данным Росстата, по состоянию на 1 августа зерновые и зернобобовые были скошены с площади 6,4 млн. гектаров, или 21,7% от площади посевов. На 1 августа 2016 года данный показатель составлял 8,9 млн. гектаров, или 29,7% от площади посевов. Запоздание начала уборочной кампании наблюдается также по картофелю и другим овощам.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

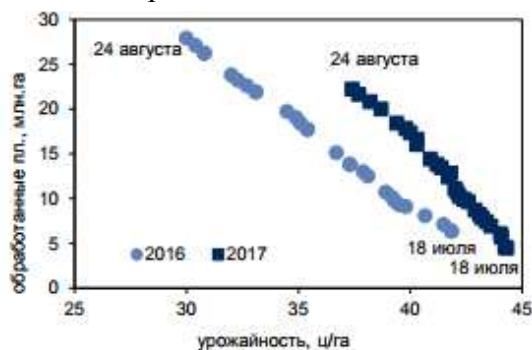


Источник: Росстат, Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

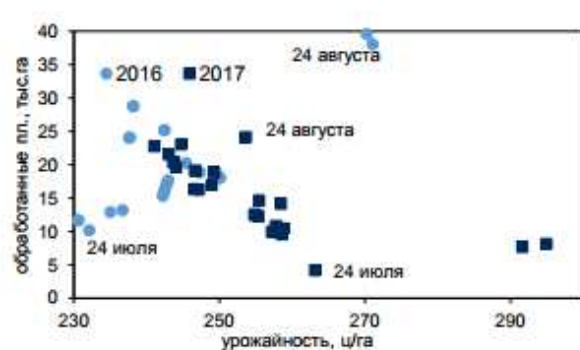
Рис.3.2.9 Динамика производства продукции сельского хозяйства

Рис.3.2.10 Сбор зерновых и зернобобовых культур

В течение августа отставание сбора урожая от календарного графика постепенно сокращается, что должно положительно сказаться на объеме производства продукции сельского хозяйства. В частности, отставание в объеме производства зерновых и зернобобовых от показателей прошлого года сократилось до 1,2% на 24 августа по сравнению с 14,7% на 1 августа. Увеличение намолота связано не только с нормализацией хода уборочной кампании, но и с более высокими показателями урожайности в данной товарной группе (37,4 ц/га на 24 августа 2017 года по сравнению с 30,0 ц/га на ту же дату 2016 года). Показатели сбора картофеля также начинают сближаться с календарной нормой, при этом урожайность данной культуры в целом близка к уровням прошлого года. Таким образом, можно ожидать улучшения ситуации в производстве продукции сельского хозяйства уже в августе-сентябре.



Источник: Минсельхоз, расчеты Минэкономразвития России



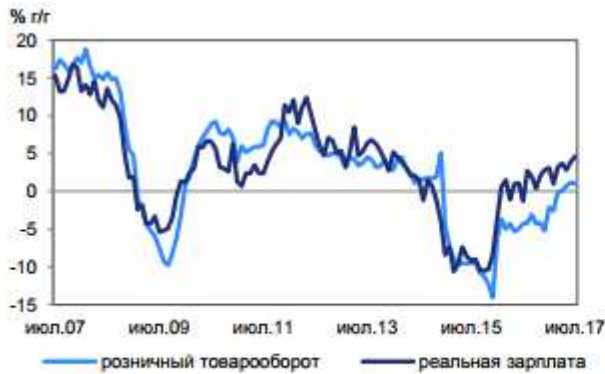
Источник: Минсельхоз, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.9 Динамика производства продукции сельского хозяйства

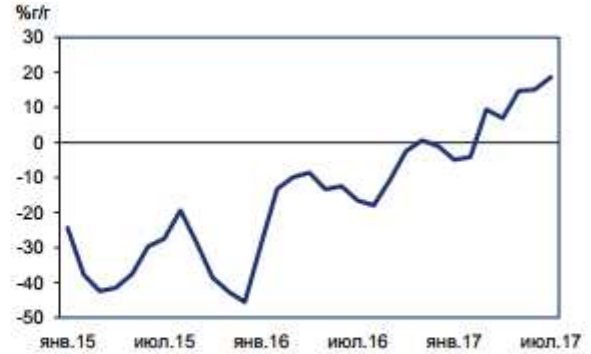
Рис.3.2.10 Сбор зерновых и зернобобовых культур

### Потребительский спрос

В июле потребительский спрос продолжил восстановление. Годовой прирост оборота розничной торговли в июле составил 1,0% г/г (1,2% г/г в июне), с исключением сезонного фактора динамика околонулевая. Восстановление происходит в основном за счет роста спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей достиг 18,6% г/г). Потребление населением платных услуг в целом остается на уровне прошлого года.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.11 Продолжается восстановление потребительского спроса

Рис.3.2.12 Рост продаж легковых автомобилей ускорился в июле

Вместе с тем косвенные индикаторы указывают на более активный рост потребительского спроса. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»<sup>1</sup>, построенный на основе данных о частоте интернет-запросов по отдельным товарным группам, в июле вырос до 102,2, отыграв июньское падение, а по данным за первые 16 дней августа достиг максимального значения (108,4 пункта) с начала 2014 года. Активизация поисковых запросов наблюдалась как в товарах, так и в услугах.

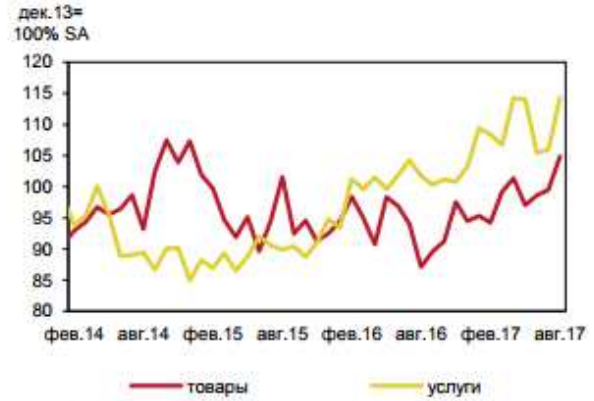
<sup>1</sup> Значения показателя за весь период наблюдения были скорректированы за счёт дезагрегации запроса «бытовая техника» на более мелкие подгруппы как «холодильник», «пылесос» и пр. Также были уточнены формулировки некоторых запросов, входивших в сводный показатель ранее. Подробнее о специфике расчета агрегированного показателя «спрос-запрос» и о его составляющих см. «Картину экономики» за май 2017 года.





Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.13 Активность интернет-запросов достигла максимума в августе



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.14 Динамика запросов по потребительским товарам и услугам

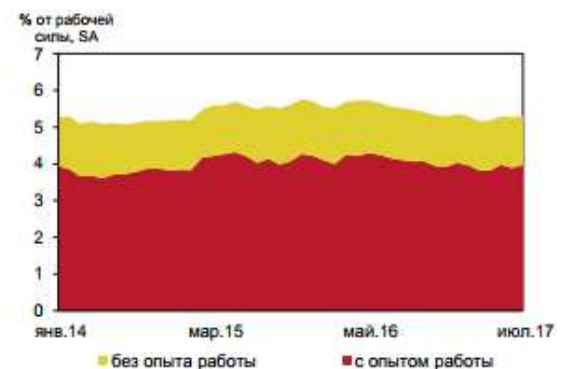
Оживлению потребительского спроса способствует динамика реальных заработных плат, которые находятся в зоне роста с середины прошлого года. Предварительные оценки Росстата указывают на дальнейшее ускорение роста реальных заработных плат в июле до 4,6% г/г по сравнению с 3,9% г/г в июне (уточненные данные). Благоприятная динамика реальной заработной платы обеспечивается не только снижением инфляции, но и высокими темпами роста номинальных заработных плат (8,4% г/г и 8,6% г/г в июне и июле, соответственно). В целом за 7 месяцев 2017 года заработная плата работников организаций увеличилась на 3,0% г/г в реальном выражении, номинальный прирост составил 7,5% г/г. В то же время реальные располагаемые доходы за январь-июль сократились на 1,4% г/г, однако, по оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и недвижимости на вторичном рынке снижение было более умеренным (на 0,2% г/г).

Восстановление экономики обеспечивается ростом производительности труда, в то время как рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту. Безработица остается на исторически минимальных уровнях как в абсолютном (около 4 млн. человек), так и в относительном выражении (5,4% sa от численности рабочей силы в июле). Численность безработных, не имеющих опыта работы («молодежная» безработица), на протяжении последних 12 месяцев остается стабильной на уровне около 1 млн. человек. При этом с апреля текущего года сформировалась тенденция к сокращению численности занятого населения, что в условиях экономического роста свидетельствует об увеличении производительности труда.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.15 Безработица остается на низких уровнях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.16 Безработица по наличию опыта работы

В июле сохранилась тенденция к восстановлению кредитования населения. В июле, по оценке Минэкономразвития России с исключением валютной переоценки, портфель розничных ссуд увеличился на 6,9% г/г, при этом рост наблюдался как в ипотеке, так и в других потребительских кредитных продуктах. В то же время темп роста вкладов населения постепенно замедляется. Данные тенденции могут свидетельствовать об отходе от сберегательной модели поведения, что в дальнейшем будет оказывать поддержку потребительскому спросу.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.17 Восстановление спроса происходит на фоне позитивной динамики кредитования населения

Рис.3.2.18 Постепенное замедление прироста средств на вкладах населения

### Индикаторы потребительской активности

	июл.17	1П17	2кв	июн.17	май.17	апр.17	1кв	2016
<b>Реальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	2,9	3,4	3,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1			1,0	-0,3	0,7		
<b>Номинальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6	7,4	7,7	8,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3			1,5	0,1	1,0		
<b>Реальные располагаемые доходы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,4	-2,7	0,0	-0,1	-7,5	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			-0,6	3,0	-2,8		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,7	-0,1	-2,0	1,0	0,4	-6,9	2,0	-4,9
<b>Оборот розничной торговли</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	-0,5	0,7	1,2	0,7	0,1	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,0			0,2	0,1	0,2		
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-1,8	-0,6	-0,6	-0,4	-0,9	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5			-0,1	-0,3	0,2		
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	0,8	1,9	2,9	1,8	1,0	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2			0,4	0,0	0,5		
<b>Платные услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	0,3	0,6	0,6	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3			0,0	-0,1	0,3		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

### Показатели рынка труда

	июл.17	1П17	2кв	июн.17	май.17	апр.17	1кв	2016
<b>Численность рабочей силы</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	-0,6	-0,9	-1,2	-0,9	-0,7	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	75,8	-	-	75,8	75,9	76,1	-	
<b>Численность занятых</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-0,2	-0,5	-0,8	-0,5	-0,1	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	71,7	-	-	71,8	71,7	72,2	-	
<b>Общая численность безработных</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,3	-7,4	-8,9	-7,9	-8,3	-10,4	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	4,1	-	-	4,0	4,1	3,9	-	
<b>Уровень занятости</b>								
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,1	65,4	65,3	65,2	65,2	65,5	65,6	65,7
<b>Уровень безработицы</b>								
в % к рабочей силе /SA	5,1/5,4	5,4/5,2	5,2/5,3	5,1/5,3	5,2/5,4	5,3/5,2	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

### Инвестиционный спрос

Во 2 квартале 2017 года рост инвестиций в основной капитал ускорился до 6,3% г/г с 2,3% г/г в 1 кв17. Показатель роста инвестиций значительно превысил ожидания участников рынка (2,8%, по данным опроса Bloomberg), однако оказался близок к оценке Минэкономразвития (5-6%, см. «Картину экономики» за июнь 2017 года). Оживление инвестиционной активности в апреле – июне сопровождалось бурным ростом инвестиционного импорта, который за указанный период увеличился на 36,9% г/г в реальном выражении (в 1кв17 рост составил 7,0% г/г). Благоприятные условия для восстановления инвестиционной активности создали снижение общей макроэкономической неопределенности, смягчение финансовых условий наряду с эффектом от укрепления рубля в начале текущего года.

В июле росту инвестиций оказывало поддержку продолжающееся восстановление строительного комплекса. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», увеличивается пятый месяц подряд (в терминах помесечных приростов, очищенных от сезонности). В годовом выражении рост строительства в июле составил 7,1% г/г после 5,3% г/г в июне. Восстановление строительного комплекса положительно отразилось на выпуске строительных товаров, рост которого в июле ускорился до 7,6% г/г (2,3% г/г месяцем ранее), в том числе за счет увеличения производства стальных труб и строительных металлических конструкций и изделий.

Минэкономразвития ожидает сохранения благоприятной динамики в строительстве в ближайшие месяцы, в том числе благодаря оживлению ипотечного кредитования. Во 2кв17 среднемесячный объем вновь выданных ипотечных кредитов, очищенный от сезонности, увеличился на 14,9% по сравнению с 1кв17 и достиг уровней 2014 года. Рост активности на рынке ипотечного кредитования обеспечивался в первую очередь снижением процентных ставок. Ставки по вновь выданным кредитам снизились до 11,3% во 2кв17 по сравнению с 11,8% в 1 кв17 и 12,5% в 2016 году. Некоторое смягчение наблюдалось и по неценовым параметрам: в частности, средневзвешенный срок кредитования в июне достиг максимального значения с июля 2014 года. По данным опроса Банка России, во второй половине года банки ожидают дальнейшего смягчения условий ипотечного кредитования, а также активизации спроса на фоне продолжающегося повышения доступности жилья. В этих условиях оживление ипотечного рынка будет оказывать поддержку жилищному строительству и строительному комплексу в целом.



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Росстат, Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.19 Оживление ипотечного кредитования способствует снижению ставок

Рис.3.2.20 Оживление ипотечного кредитования способствует повышению доступности жилья

Выпуск продукции инвестиционного машиностроения в июле несколько замедлился после динамичного роста последних двух месяцев. В июле годовые темпы роста производства машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения упали более чем в два раза по сравнению с первым полугодием (до 5,2% г/г с 10,9% г/г в январе-июне). При этом замедление было главным образом связано с динамикой волатильных товарных групп, в том числе грузовых автомобилей и автобусов. Темпы роста производства по другим группам товаров продемонстрировали менее существенное снижение или оставались стабильными.

Предварительные данные таможенной статистики указывают на стабилизацию инвестиционного импорта в июле. Импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья с устранением сезонности в июле остался на уровне предыдущего месяца, в то время как во 2кв17 среднемесячный темп роста данного показателя составил более 7,5% м/м са.

По оценкам Минэкономразвития, во второй половине года восстановление инвестиций продолжится более умеренными темпами за счет исчерпания эффекта компенсационного роста. Минэкономразвития ожидает сохранения положительной динамики инвестиций в терминах помесечных приростов в следующие месяцы, однако годовые темпы роста инвестиций несколько снизятся за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года. При этом с учетом успешного первого полугодия динамика инвестиций за год может существенно превысить текущий прогноз Минэкономразвития (2,0%).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.22 Восстановление строительства оказывает поддержку производству стройматериалов

Рис.3.2.23 Инвестиционный импорт стабилизируется после бурного роста во 2 квартале

**Показатели инвестиционной активности**

	7 мес17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016	2015
<b>Инвестиции в основной капитал</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года			6,3				2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			2,5				2,0		
<b>Строительство</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	7,1	3,2	5,3	3,8	-0,4	-4,3	-4,3	-4,8
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,7	2,1	0,5	1,1	1,2	-0,5		
<b>Производство инвест. товаров<sup>2</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	6,8	4,4	6,6	7,0	-0,8	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-2,3	2,6	3,1	5,0	-4,8	-0,2		
<b>Импорт инвестиционных товаров<sup>3</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года			36,9	43,3	44,3	23,7	7,0	5,5	-30,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			11,0	-0,7	11,0	-1,5	9,2		
<b>Грузоперевозки инвест. товаров<sup>4</sup></b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,0	-11,0	-6,2	-8,6	-6,1	-3,6	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-2,4	-2,7	-1,9	-2,6	-0,8	8,5		

Источник: Росстат, ФТС, РЖД, Расчеты Минэкономразвития России

<sup>2</sup> Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.

<sup>3</sup> Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.

<sup>4</sup> Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

Источник информации: [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7/econ\\_picture\\_20170828.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7/econ_picture_20170828.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fdeb4025-3e05-4201-8c03-d80c0fae3aa7)

### 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.Шалыпина, фестиваль классического балета им. Р.Нуриева, фестиваль современной музыки «Европа-Азия» и фестиваль татарской песни имени Рашида 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 Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-июль 2017 года

#### Основные экономические и социальные показатели

	Январь-июль 2017г.	В % к январю-июлю 2016г.	Июль 2017г. в % к		Справочно:		
			июню 2017г.	июлю 2016г.	январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г.	июль 2016г. в % к	
						июню 2016г.	июлю 2015г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	103,4	101,1	103,5	103,2	103,4	102,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами <sup>1)</sup> , млн. рублей	1220772,8	114,1 <sup>2)</sup>	96,5 <sup>2)</sup>	113,8 <sup>2)</sup>	101,5 <sup>2)</sup>	90,3 <sup>2)</sup>	100,9 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» <sup>3)</sup> , млн. рублей	119829,3	99,9	99,5	91,5	105,3	103,7	105,6
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м. общей площади	1321,5	105,3	139,1	132,6	98,4	140,8	80,4
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	108457,1	100,2	111,6	96,1	103,6	147,6	110,7
Грузооборот автотранспорта крупных и средних предприятий всех видов деятельности, млн. т-км	2105,6	102,3	97,0	96,1	123,3	99,0	117,1
Оборот розничной торговли, млн. рублей	465079,1	102,2	98,8	101,5	97,8	105,2	92,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	155163,0	98,4	107,3	95,9	99,7	107,3	99,6
Индекс потребительских цен	x	103,2	100,4	102,9	106,3	100,6	105,5
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>	x	108,6	101,4	101,3	...	99,2	...
- в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	106,4	100,9	100,7	...	100,0	...
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	12,9	x	98,8	85,0	x	99,1	91,2

<sup>1)</sup> С досчетом на малое предпринимательство. По видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и

утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». Показатель «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по «чистым» видам экономической деятельности.

2) В действующих ценах.

3) Начиная с итогов за январь 2016 года, в объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением.

4) Индекс цен производителей промышленных товаров с 2017 года рассчитывается в соответствии с новым классификатором товаров (ОКПД2) по следующим видам экономической деятельности (ОКВЭД2): «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений». За 2016 год представлены сопоставимые данные, рассчитанные в соответствии с новым классификатором видов экономической деятельности ОКВЭД2.

	Январь-июнь 2017г.	В % к январю-июню 2016г.	Июнь 2017г.		Справочно:		
			в % к		январь-июнь 2016г. в % к январю-июню 2015г.	июнь 2016г. в % к	
			маю 2017г.	июню 2016г.		маю 2016г.	июню 2015г.
Внешнеторговый оборот <sup>1)</sup> , млн. долларов США	8509,5	162,7	x	x	73,2	x	x
экспорт	6649,5	163,0	x	x	68,5	x	x
импорт	1860,0	161,5	x	x	96,7	x	x
Инвестиции в основной капитал <sup>2)</sup> , млн. руб.	210952,7	98,1	x	x	101,6	x	x
Реальные денежные доходы	x	96,7	105,7	98,5	95,8	105,2	99,3
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>3)</sup>	x	96,6	106,1	97,7	95,9	105,6	98,2
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство <sup>4)</sup>							
номинальная, рублей	31488,3	106,5	100,3	105,5	108,0	98,5	108,8
реальная	x	103,2	99,9	102,4	101,6	98,4	103,2

1) По данным таможенной статистики внешней торговли и взаимной торговли со странами Евразийского экономического союза (ЕАЭС), по состоянию на 7 августа 2017г.

2) Объем инвестиций в основной капитал по полному кругу хозяйствующих субъектов определен в соответствии с «Официальной статистической методологией определения инвестиций в основной капитал на региональном уровне», утвержденной приказом Росстата от 18.09.2014 г. № 569.

3) Доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

4) Начиная с итогов за январь 2017г., официальная статистическая информация сформирована на основе новой версии Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2). Информация представлена по хозяйственным видам экономической деятельности; за 2017г. данные предварительные.

**Источник информации:** [http://tatstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/tatstat/ru/publications/official\\_publications/electronic\\_versions/](http://tatstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tatstat/ru/publications/official_publications/electronic_versions/)



### 3.5 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При определении сегмента рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

Объект оценки представляет собой встроенные помещения;

Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, представляет собой административное здание;

На дату оценки помещения эксплуатируются по своему прямому назначению – административный объект;

Инженерная инфраструктура района, в котором расположен объект оценки, достаточно развита.

В непосредственной близости от объекта оценки социальная инфраструктура развита достаточно.

Доступность объекта общественным и коммерческим автотранспортом характеризуется как хорошая. Доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений.

Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта оценки - высокая.

Экологическое состояние района местоположения объекта – удовлетворительное.

Вывод: Учитывая местоположение объекта оценки, транспортную доступность, конструктивно-планировочные решения здания, Оценщик пришел к выводу, что наиболее вероятное использование объекта оценки - в качестве помещений административно-офисного назначения.

Далее Оценщик провел анализ рынка коммерческой недвижимости г. Казань.

### 3.6 Анализ рынка недвижимости в г. Казани в I полугодии 2017 года.

#### 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	40-90 (макс.100)*	50-100 (макс.200)*	9-19
Кировский	30-70 (макс.100)*	30-65 (мин.25, макс.100)*	10-19 (макс.30)*
Московский	39-70 (макс.100)*	39-100 (макс.150)*	9-18 (макс.30)*
Ново-Савиновский	40-100 (макс.180)*	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)*	90-200 (макс.400)*
Вахитовский	500-900 (макс.1300)*	650-1000 (макс.1500)*	160-220
Кировский	400-600	450-600 (макс.1500)*	120-200 (макс.300)*
Московский	400-700 (макс.1000)*	500-1000 (макс.1400)*	150-300 (макс.400)*
Ново-Савиновский	500-800 (макс.1100)*	650-1000 (макс.2000)*	150-300
Приволжский	400-700	500-800 (макс.1300)*	100-250
Советский	450-700	500-1000 (макс.1300)*	130-250 (макс.400)*

*\*информация по единичным сделкам  
макс. – максимальная цена*

**Мониторинг цен на земельные участки коммерческого использования в г. Казани**

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

*\*информация по единичным сделкам  
макс. – максимальная цена*

**Источник информации:** Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.09.2017 г., разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан».

### 3.7 Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости

Влияние на стоимость коммерческой недвижимости оказывают следующие факторы:

- Техническое состояние;
- Площадь строений;
- Месторасположение.
- Расположение на этаже
- Тип объекта

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

- **Площадь объекта недвижимости.** Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые помещения всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) отношение удельной цены производственно-складского объекта площадью 1000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м составляет 0,80. **Более подробно корректировка описывается в разделе 5.1.**
- **Техническое состояние.** Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1. Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9907423-8-3) отношение стоимости производственно-складских объектов, требующих ремонта, к стоимости аналогичных объектов в удовлетворительном состоянии составляет 0,69. **Более подробно корректировка описывается в разделах 5.1, 5.3.**
- **Этажность.** Объект оценки представляет собой одноэтажное здание, а аналоги – двух- и одноэтажные. В связи с этим была введена корректировка исходя из отношения стоимости помещений, находящихся на верхних этажах и в цоколе к стоимости помещений на первом этаже. **Более подробно корректировка описывается в разделах 5.1, 5.3.**
- **Тип объекта.** Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, автор – Л.А. Лейфер. ISBN 978-5-9908029-6-4) отношение стоимости встроенных офисно-торговых объектов к стоимости аналогичных отдельно стоящих объектов составляет 0,90. **Более подробно корректировка описывается в разделах 5.1, 5.3.**
- **Внутриквартальное местоположение.** Цены помещений, расположенных на красной линии отличаются от цен помещений, расположенных в глубине квартала. В связи с этим применена корректировка на внутриквартальное местоположение. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, автор – Л.А. Лейфер. ISBN 978-5-9908029-6-4) значения отношения цен продажи / аренды внутриквартально расположенных торгово-офисных объектов к ценам аренды / продажи объектов на красных линиях составляют 0,79.



Следовательно, при оценке внутриквартально расположенных объектов следует применять скидку 21% относительно аналогов на 1 линиях. И, наоборот, при оценке объекта на 1 линии следует применять премию 27% (т.к.  $1/0,79 = 1,27$ ) к аналогам, расположенным внутриквартально. **Более подробно корректировка описывается в разделах 5.1, 5.3.**



### 3.8 Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой

#### Предложения о продаже

№	Адрес (г.Казань)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Этаж	Цена за 1 кв.м	Расположение внутри квартала	Тех. состояние	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Николая Столбова, д.2	22 500 000	402,0	2 этаж	55 970	1 линия	стандартная	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193985033">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193985033</a>	Дарьяна 89377710363
2	ул. Московская, д.31	11 000 000	205,0	3 этаж	53 659	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_205_kv_m_1007838885">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_205_kv_m_1007838885</a>	Дмитрий 89372857072
3	ул. Московская, д.34к8	46 000 000	600,0	1,2 этаж	76 667	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_na_moskovskoy_1039995544">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_na_moskovskoy_1039995544</a>	Частное лицо 89871844996
4	ул. Парижской Коммуны д.19	12 500 000	159,0	1 этаж	78 616	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_159_m_789692193">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_159_m_789692193</a>	АН "ФЛЭТ" 88435671688

### Предложения о сдаче в аренду

№	Адрес (г.Казань)	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Расположение внутри квартала	Состояние отделки	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Кави Наджми, д.1	800	100,0	1 этаж	1 линия	улучшенная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_715736183">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_715736183</a>	Юлия 89033053707
2	ул. Парижской Коммуны	522	575,2	2,3 этаж	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_575_m_1151768282">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_575_m_1151768282</a>	Ильнар 89625587111
3	ул. Московская, д.57	500	120,0	2,3 этаж	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_120_m_1117562093">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_120_m_1117562093</a>	Алия 89050241918
4	ул.Левобулачная, д.56	500	160,0	1 этаж	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_na_1_etazhe_160_m_1025448726">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_na_1_etazhe_160_m_1025448726</a>	Светлана 89196281636

### 3.9 Основные выводы из анализа рынка

Наш анализ показывает, что цены предложений на помещения торгово-офисного назначения в районе расположения объекта оценки составляют от 53 до 79 тыс. руб. за 1 кв.м. с учетом стоимости занятого участка. Подробнее – см. раздел 6.1 отчета (посвященный применению сравнительного подхода для оценки недвижимости). Цены предложений по сдаче в аренду помещений, аналогичных объекту оценки, в районе расположения объекта оценки составляют 500-800 руб. за 1 кв.м. в мес. Подробнее – см. раздел 6.3 отчета (посвященный применению доходного подхода для оценки недвижимости).

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

### **4.1. Теоретическая часть**

#### **Основные понятия и определения**

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

#### **Оценка права собственности**

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

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

### **Принципы оценки недвижимости**

#### **Принципы, основанные на представлении пользователя**

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

#### **Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями**

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

#### **Принципы, связанные с рыночной средой**

1. **Зависимость** (dependency) – стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.



2. **Соответствие** (contormity) – в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.
3. **Предложение и спрос** (supply and demand). Взаимодействие предложения и спроса определяет цены.
4. **Конкуренция** (competition) – когда доходы на рынке превышают уровень, необходимый для оплаты факторов производства, обостряется конкуренция, что, в свою очередь, приводит к снижению среднего уровня чистых доходов.
5. **Изменение** (change) – стоимость объектов недвижимости обычно не остается постоянной, но меняется с течением времени, т.к. объекты постоянно изнашиваются, среда расположения объекта проходит через фазы роста, зрелости, упадка и обновления.

### **Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ)**

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

Понятие 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 наиболее эффективного использования выполняется:

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

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

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

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

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

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

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

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

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

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

## Описание процесса оценки

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

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

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

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

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

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

## **4.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом**

### **Выбор методов для оценки**

#### **Метод сравнения продаж**

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

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

#### **Метод выделения**

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

#### **Метод распределения**

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

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

#### **Метод капитализации земельной ренты**

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

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

#### **Метод остатка**

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

Данный метод не был применен оценщиком.

### **Метод предполагаемого использования**

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

Метод подходит для незастроенных участков.

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

### **Вывод**

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

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

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

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

### **Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вторая группа элементов сравнения:

- Площадь (влияние площади участка на его удельную стоимость).
- Внутриквартальное расположение.
- Наличие охранного обязательства.

### **Расчет рыночной стоимости участка сравнительным подходом**

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



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

№	Адрес: РТ, г.Казань, Вахитовский р-н	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Местоположение	Цена за кв.м, руб.	Категория земель, разрешенное использование	Источник информации	Контактная информация
1	ул. Сары Садыковой	850	11 500 000	1 линия	13 529	Земля комм. Назначения	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-sary-sadykovoy-id7949928/">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-sary-sadykovoy-id7949928/</a>	Людмила 89172216644
2	ул. Тази Гиззата	3 608	54 000 000	1 линия	14 967	Земля комм. назначения	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-tazi-gizzata-id7610344/">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-tazi-gizzata-id7610344/</a>	Людмила 89172216644
3	ул. Габдуллы Тукая, уч. 30	10 700	120 000 000	2 линия	11 215	Земля комм. назначения	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-178798210">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-178798210</a>	Алина 89263980775
4	ул. Зайни Султана	770	11 500 000	1 линия внутриквартальной улицы	14 935	Земля комм. назначения	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185173505">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185173505</a>	Супермаркет недвижимости 88435109610

## Подробная информация об аналогах

### Аналог 1

https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnye-uchastok-ul-sary-sadykovoy
Поиск

МЛСН Казань
Продажа
Аренда
Новостройки
Цены
Риэлторы
0
СОЗДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ
ВОЙТИ

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №7949928

### Земельный участок, ул. Сары Садыковой

**11 500 000 ₹**

0 ₹ за м²

Людмила

+7 (917) 221-66-44

НАПИСАТЬ

#### Параметры дома/участка

Площадь участка	8.5 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	нет
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

#### Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

#### Описание

Продается земельный участок коммерческого назначения в Вахитовском районе, в южной части Старо-Татарской слободы, расположенный на пересечении трех улиц: С. Садыковой, С. Сайдашева, Г. Тукая. Участок имеет ровную прямоугольную форму. Рядом расположены Казанский медико-инструментальный завод, завод Радиоприбор, колледж малого бизнеса и предпринимательства, ТЦ «Бахадир». Местоположение участка отличает близость к набережной озера Нижний Кабан к деловому центру города и туристическим объектам. Предполагаемая застройка – офисное здание с объектами сервиса и торговли на первом этаже. Территориальная зона градостроительных регламентов: Д 2и Собственник. Торг при одновременной оплате.

#### Земельные участки, скидка 15000 р

Земельные участки в экологически чистом районе в 2-х минутах от Казани

[land.kazansvety.ru/земельные-участки](http://land.kazansvety.ru/земельные-участки)

[Адрес и телефон](#)

Казань

Яндекс Директ

#### Коттеджные посёлки

#### Коттеджный посёлок «Дятлово»

сдача: 3-й квартал 2017  
Казань - Атабаево 38 км, Дятлово

от 1 200 000 ₹

## Аналог 2

https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-ul-tazi-gizzata-id761
Поиск

Казань ▾ Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки Цены Риэлторы
 
0 ❤️ [создать объявление](#) вой

**Вахитовский р-он, ул. Тази Гиззата** S<sub>пл</sub> - 3608 кв.м.

уч. № 16:50:011811:33 ситуационный план

**Людмила**

+7 (917) 221-66-44

[НАПИСАТЬ](#)

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №7610344

**Земельный участок,**  
**ул. Тази Гиззата**

**54 000 000 ₹**

0 ₹ за м²

Параметры дома/участка			
Площадь участка	36 сот.	Материал дома	не указано
Площадь общая	не указано	Состояние дома	не указано
Площадь жилая	не указано	Электричество	нет
Площадь кухни	не указано	Водопровод	нет
Кол-во этажей	не указано	Газ	нет
Вид отопления	не указано	Канализация	нет

**Дополнительные характеристики**

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

**Описание**

Земельный участок общей площадью 3608 кв.м. Под автостоянку, парковку По адресу г. Казань, ул. Т. Гиззата. Стоимость 30 руб/ кв.м. Площадка подготовлена под асфальтирование. Ограждена. Рядом большие торговые центры - «Модная семья», Колхозный рынок.

**Объявление №7610344**

Просмотров 152, за сегодня 0  
Добавлено в избранное 0  
Добавлено 11.01.2017  
Обновлено 02.10.2017

HP DeskJet GT 5820

[Подробнее](#)

**Коттеджные посёлки**

**Коттеджный посёлок «Обухово»**

сдана: 3-й квартал 2017  
Оренбургский тракт 20 км  
от 1 700 000 ₹



### Аналог 3

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-178798210

**КУПИТЬ ЭЛИТНУЮ КВАРТИРУ**  
Комфортные квартиры бизнес класса В центре на Дзержинского, 13

**120 000 000 РУБ. Промземли на продажу**  
Вахитовский район, улица Габдуллы Тукая, участок 30, Вахитовский, Казань, Татарстан  
Площадь Тукая 950 м

Расчитать ипотеку

В избранное  
Получать похожие объявления

Алина  
Размещает объявления: 8 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Всего за 3 месяца: 0

8 926 398-07-75

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Разрешение на строительство! nedvig16.ru/разрешение-стройка

Связаться с владельцем Показать номер

**Участок 1.07 га (промназначения)**

Свободный участок со всеми коммуникациями.  
Категория земель - земли населенных пунктов.  
Разрешенное использование - торговые объекты: магазины, торговые центры, рынки, нестационарные торговые объекты.  
Правообладатель ООО "Янтарь".  
Сообщения лучше отправлять в вiber или what's up по номеру телефона

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

### Информация о предложении

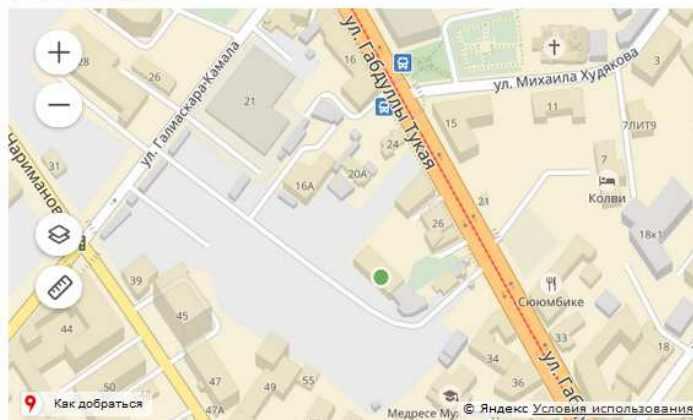
Цена: 120 000 000 РУБ. **Площадь:** 107 Соток  
 Цена за сотку: 1 121 495 РУБ. **Дата обновления объявления:** 06/10/2017  
 Тип: Участок **Дата публикации объявления:** 23/02/2017  
 Тип объекта: Промземли **Номер в каталоге:** 178798210

### Расположение

Вахитовский район, улица Габдуллы Тукая, участок 30, Вахитовский, Казань, Татарстан  
Вахитовский

- Площадь Тукая 950 м
- Кремлёвская 1,4 км
- Суконная слобода 2,2 км
- Аметьево 3,9 км
- Козья Слобода 4 км

Это предложение



## Аналог 4

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-185173505

**11 500 000 РУБ.** Промземли на продажу  
ул. Зайни Султана, Вахитовский, Казань, Татарстан  
Площадь Тукая 920 м

Рассчитать ипотеку

В избранное  
Получать похожие объявления

Supermarket Недвижимости  
Размещает объявления: 5 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 83  
Всего за 3 месяца: 0

8 843 510-96-10

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk o f t g+

Трициклы VPR Spider! x  
nolimitmotors.ru

Яндекс.Директ

ПОКУПАЙ ФИТНЕС ВЫГОДНО  
ALEX FITNESS

Связаться с владельцем

Показать номер

**Участок 7.7 сот. (промназначения)**

Продается земельный участок (16:50:011713:260) в Вахитовском районе Казани среди наиболее ценной исторической застройки Старо-Татарской слободы, объявленной архитектурной заповедной зоной. Рядом расположены театр им. Г. Камала, набережная оз. Нижний Кабан, ул. Татарстан – одна из центральных улиц города. Выгодное расположение относительно культурной части города в оживленном туристическом районе вблизи значимых транспортных узлов придает интерес реализации рентабельных проектов в сфере строительства жилых зданий с торговыми помещениями. Территориальная зона градостроительных регламентов: Ж2И. Собственник. Торг при единовременной оплате.

Создать заметку Разрешить Получить похожие Пожаловаться

### Расположение

ул. Зайни Султана, Вахитовский, Казань, Татарстан  
Вахитовский

- Площадь Тукая 920 м
- Кремлёвская 1,8 км
- Козья Слобода 4,4 км
- Суконная слобода 1,8 км
- Аметьево 3,5 км

Это предложение Похожие предложения

Яндекс. Условья использования

### Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

#### – Корректировка на торг (№1).

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

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

#### Возможные скидки на торг

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

К расчету принимаем среднее значение.

#### – Корректировка на площадь (№2).

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

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

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

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

Тогда выполняется следующее соотношение:

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

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

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 (№3).

торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие значения отношения цен

продажи / аренды внутриквартально расположенных объектов к ценам аренды/ продажи объектов на красных линиях:

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

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

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

– **Корректировка на наличие охранного обязательства (№4).**

Объект оценки является памятником архитектуры, имеет ограничение (обременение) оцениваемых прав: охранный обязательство на здание и земельный участок, требуется введение корректировки. Для объектов-аналогов корректировка составит (-5%) «Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия» К.т.н. Яскевич Н.Н. (<http://срса.ру/Publications/021/>).

– **Другие корректировки.**

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

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки. Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.

**Корректировки цен аналогов (применение корректировок)**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб./к в.м		13 529	14 967	11 215	14 935
Общая площадь	кв.м	1 649	850	3 608	10 700	770
<b>Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади</b>						
<b>Корректировка №1</b>						
<b>Совершенная сделка или предложение</b>						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб./к в.м		12 217	13 515	10 127	13 486
<b>Корректировка №2</b>						
<b>Влияние площади на удельную цену</b>						
Площадь, кв.м		1 649	850	3 608	10 700	770
Корректировка	%		-6%	7%	19%	-7%
Скорректированная цена	руб./к в.м		11 484	14 461	12 051	12 542
<b>Корректировка №3</b>						
<b>Местоположение относительно красной линии</b>						
Местоположение относительно красной линии		1 линия	1 линия	1 линия	2 линия	1 линия внутриквартальной улицы
Корректировка	%		0%	0%	12%	12%
<b>Корректировка №4</b>						
<b>Наличие охранного обязательства</b>						
Наличие охранного обязательства		есть	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	-5%
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб./к в.м		10 910	13 738	12 792	13 312
<b>Согласование результатов</b>						
Общая валовая коррекция (ОВК)			11,0%	12,0%	35,7%	23,7%
Коэффициент соответствия объекту оценки			9,09	8,33	2,80	4,21
Веса, принимаемые к расчету			37,2%	34,1%	11,5%	17,2%
Скорректированная цена	руб./к в.м		10 910	13 738	12 792	13 312
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>12 504</b>				

### Статистическая обработка объектов аналогов

	До корректировок	После корректировок
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	12,9%	11,8%
Асимметрия	-1,76	0,54
Экссесс	1,30	0,12
Стандартное отклонение	1 763	1 350
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	10 135	8 777
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	17 188	14 177

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

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

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы  $\pm 2$  стандартных отклонений (и даже  $\pm 1,5$  стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html>). В данном отчете мы опирались на 2 стандартных отклонений.

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

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

Выборочное (эмпирическое) среднее – это приближение теоретического среднего распределения, основанное на выборке из него. Пусть  $X_1, \dots, X_n$  – 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 отклонений названо нами **минимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины, объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

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

**Результат анализа: Выбросов не обнаружено.**

**Коэффициент вариации** случайной величины – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Рассчитывается по формуле  $v = \frac{\sigma}{\bar{x}}$ . 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  $\sigma_{as} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$ , где n – объем выборки (количество аналогов).

**Результат анализа: Асимметрия в норме.**

**Экссесс** – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

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

Формула для расчета стандартной ошибки эксцесса имеет следующий вид  $\sigma_{ex} = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$

**Результат анализа: Экссесс в норме.**

### Вывод о стоимости земельного участка

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)	Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.
Земельный участок кад. № 16:50:011703:164	1 649,00	20 619 000	12 504

### 4.3. Расчет рыночной стоимости 2100/21757 доли в праве на участок

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

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

Согласно исследованию «ОБ ОЦЕНКЕ ДОЛИ В ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ» (Нечаев В.Л., доцент, к.э.н. Ракова Н.В., профессиональный оценщик, гендиректор ООО «АФЦ») скидки для офисной недвижимости при продаже долей в праве собственности в размере до 0,10 составляют от 65% до 70%, причем чем ниже доля, тем выше скидка.

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

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-

Источник:

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

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

Учитывая, что оцениваемая доля в праве на участок составляет 2100/21757 (или 0,097), можно полагать, что скидка для оцениваемой доли должна составить 65,2% (поскольку на рассматриваемом интервале долей от 0,00 до 0,10 линейный тренд будет иметь вид  $y = -2x + 1,4$ , где  $y$  – это размер скидки,  $x$  – размер оцениваемой доли).

Рассчитаем стоимость 2100/21757 доли в праве собственности на оцениваемый участок:

$20\ 619\ 000 * 2100/21757 * (1 - 65,2\%) = 695\ 873$  руб., или округленно – 696 000 руб.

### Вывод о стоимости земельного участка (доли в праве)

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Земельный участок кад. № 16:50:011703:164. Доля в праве 2100/21757	1 649	696 000



#### 4.4. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

##### Основные положения сравнительного подхода и их учет в отчете об оценке

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

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	В данном случае подобрано 4 объекта-аналога с известными ценами предложений
В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	Все объекты-аналоги, подобранные для оценки, относятся к тому же сегменту рынка недвижимости: встроенные помещения, предназначенные под офисно-торговое назначение. Ценообразование по каждому из ценообразующих факторов единообразно для объекта оценки и всех аналогов.
При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	При оценке использованы объекты-аналоги, наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки. При отборе аналог оценщик руководствовался правилом отбора в качестве аналогов помещений офисно-торгового использования, предложенных на продажу в открытых источниках незадолго до даты оценки. Выборка аналогов является однородной.
Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная 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: <ul data-bbox="177 1317 807 2029" style="list-style-type: none"><li>• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;</li><li>• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);</li><li>• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);</li><li>• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);</li><li>• вид использования и (или) зонирование;</li><li>• местоположение объекта;</li><li>• физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;</li><li>• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);</li><li>• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;</li></ul>	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.

<b>Положения сравнительного подхода</b>	<b>Фактический учет этих положений</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</li></ul>	
Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования	Другие расчетные показатели не определялись

### **Выбор метода для оценки**

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

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



### Объекты-аналоги для оценки объектов оценки

В качестве аналогов мы подобрали встроенные помещения офисно-торгового назначения, расположенные рядом с объектами оценки либо сравнимом местоположении.

№	Адрес (г.Казань)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Этаж	Цена за 1 кв.м	Расположение внутри квартала	Тех. состояние	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Николая Столбова, д.2	22 500 000	402,0	2 этаж	55 970	1 линия	стандартная	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193985033">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193985033</a>	Дарьяна 89377710363
2	ул. Московская, д.31	11 000 000	205,0	3 этаж	53 659	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_205_kv_m_1007838885">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_205_kv_m_1007838885</a>	Дмитрий 89372857072
3	ул. Московская, д.34к8	46 000 000	600,0	1,2 этаж	76 667	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_na_moskovskoy_1039995544">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_na_moskovskoy_1039995544</a>	Частное лицо 89871844996
4	ул. Парижской Коммуны д.19	12 500 000	159,0	1 этаж	78 616	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_159_m_789692193">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_159_m_789692193</a>	АН "ФЛЭТ" 88435671688

## Скриншоты объявлений

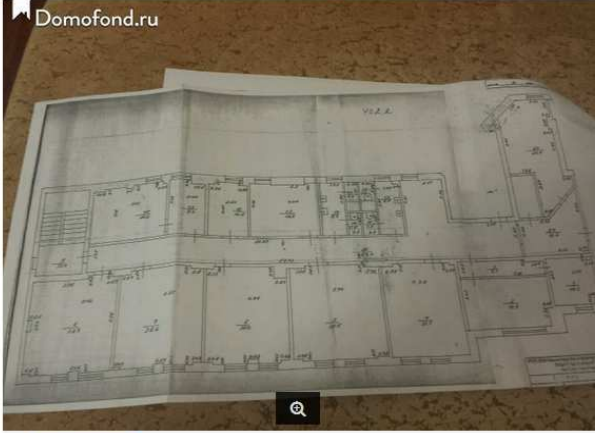
### Аналог 1

Офисы, торговые, производственные и складские помещения от 120р. Звоните!

**22 500 000 РУБ.** **Офис на продажу**  
канань, николая столбова,2, Вахитовский, Казань, Татарстан  
Площадь Тукая 550 м

Рассчитать ипотеку

В избранное  
Получать похожие объявления



Domofond.ru

Дарьяна Гарипова  
Размещает объявления: 11 дн.  
Открыть другие объекты на продажу. 1  
Всего за 3 месяца: 1

8 937 771-03-63


Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

vk, o, f, t, g+

**Земля Казань Купить участок**  
kazan-kadastr.ru



Яндекс Директ

Связаться с владельцем Показать номер

**Офисное помещение**


Продается офисное помещение площадью 402 кв.м. в центре города. Первая линия, удобный трафик. На втором этаже шестизэтажного офисного центра. Интернет, телефон, ТСЖ. Состояние хорошее (требуется косметический ремонт). Требованиям Пожарной безопасности соответствует. Срочная продажа

Создать заметку Распечатать Получить похожие Пожаловаться

**Информация о предложении**

Цена: 22 500 000 РУБ. Площадь: 402 м²

Это предложение Похожие предложения



Апэкс сад Кирова ул. Николая Столбова ул. Парижской Коммуны Татарстан Хан Була Ботуринский мост Амико С. Сайдашев Институт филологии и межкультурной коммуникации КФУ Татсоцбанк

Как добраться © Яндекс Условия использования

## Аналог 2

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pome... 90% Поиск

### ★ Офисное помещение, 205 кв м



№ 1007838885, размещено 30 сентября в 15:44 286 (+4) Купить в ипотеку

8 937 285-70-72


**Дмитрий**  
На Avito с марта 2015  
Агентство


5 объявлений пользователя

Адрес  
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, ул. Московская, 31



Площадь: 300 м²

**Ростелеком**  
**Интернет до 200 Мбит + ТВ**  
Интернет до 100 Мбит. До 200 каналов ТВ. Оставьте заявку на сайте!



Продаем помещение свободного назначения, с ремонтом в центре города. В офисном здании на третьем этаже. Есть отдельный вход.

Вконтакте, Одноклассники, Facebook, Google+, Twitter, YouTube, Telegram

Пожаловаться

### Аналог 3

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_i\_zemlya... 90% Поиск

## Здание и земля на Московской

№ 1039995544, размещено 29 сентября в 11:41 1808 (+2) **46 000 000 ₽**  
Купить в ипотеку

8 987 184-49-96  
Написать сообщение

Частное лицо  
На Avito с марта 2012  
Агентство **4**  
3 объявления пользователя

Адрес  
Татарстан, Казань, м. Кремли́вская, ул. Московская, 34к8

Площадь: 600 м²

Адрес: Казань, ул. Московская, 34к8  
▲ Кремли́вская (700 м) ▲ Площадь Тукая (1 км)  
▲ Суконная слобода (2.6 км) Скрыть карту

с 18 октября по 14 ноября  
Получите денежный купон на 400 рублей при покупке от 1300 рублей  
УЗНАЙ БОЛЬШЕ  
МАГНИТ

Продам здание на ул. Московская (перекресток с Т.Гиззата ) с ОПС , интернетом, видеонаблюдением, кондиционером, мини-АТС, в здании проложены компьютерная, телевизионная, телефонная проводка. Собственное газовое отопление. Все помещения сданы в аренду. Площадь здания 600 кв.м. , площадь участков 700 кв.м.

Вконтакте, Одноклассники, Facebook, Google+, Twitter, Email, Messenger


Пожаловаться

### Аналог 4

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/ 80% Поиск

## Продам помещение свободного назначения, 159 м<sup>2</sup> 12 500 000 ₽

№ 789692193, размещено 7 октября в 10:19 2902 (+6) [Купить в ипотеку](#)




8 843 567-16-88

[Написать сообщение](#)



Агентство недвижимости "Флэт" продажа  
На Avito с декабря 2014  
Агентство

Адрес  
Татарстан, Казань, ул. Парижской Коммуны д.19



Агентство недвижимости "Флэт" продажа  
Отдел продаж компании №1 на рынке недвижимости Казани.

2104 объявления агентства



ЖК Татарстан, Берисон, Дуслык, Нурулла, Жар Свежар, Магнит, Сбербанк, Гаттехмедфарм, ул. Марджан, ул. Габдуллы Тукара, ул. Парижской Коммуны, ул. Татарстан, ул. У. К.

© Яндекс Условия использования Яндекс

"Хочешь СВОЙ готовый бизнес ? Тебе - СЮДА! Продам помещение 159 кв.м. в прекрасном деловом районе, по соседству с успешными партнерами, уважаемыми соседями! Вахитовский район, Парижской коммуны. Функционируемый и приносящий стабильный доход салон красоты (парикмахеры, маникюристы, косметологи). Полный евроремонт, отличная вентиляция, выход на обе стороны здания. Один взрослый собственник."

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [Twitter](#) [VK](#) [Telegram](#)

[Пожаловаться](#)



## **Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Фактически корректировка проводилась только по одному элементу сравнения первой группы: условия продажи. Учитывалось, является ли цена аналога ценой сделки или ценой

предложения, и в том случае, если она являлась ценой предложения, проводилась корректировка на торг.

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

Вторая группа элементов сравнения:

- Площадь (влияние площади недвижимости на ее удельную стоимость).
- Расположение в здании (этаж, распределение площадей аналога по разным этажам).
- Техническое состояние (состояние отделки).
- Внутриквартальное расположение
- Состояние отделки
- Тип объекта

### Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок).

#### – Корректировка на торг.

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

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

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

Для расчетов принято среднее значение из доверительного интервала.

#### – Корректировка на площадь строений.

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

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

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

Тогда выполняется следующее соотношение:

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

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

Поэтому корректировка произведена по формуле

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

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

$x_{\text{А}}$  – площадь аналога.

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

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

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

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

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

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

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 объектов оценки.

Объект	Этажность	Коэффициент этажности	Корр-ка
Объект оценки	1,2 (1-этаж - 2,4 кв.м., 2 этаж - 207,6 кв.м.)	$(0,01 * 1) + (0,99 * 0,87) = 0,871$	
Аналог 1	2 этаж	0,87	0%
Аналог 2	3 этаж	0,87	0%
Аналог 3	1,2 этаж	$1,00 * 0,5 + 0,87 * 0,5 = 0,94$	-7%
Аналог 4	цоколь	1,00	-13%

– **Корректировка на внутриквартальное местоположение.**

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

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

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

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

Теперь укажем таблицу корректировок:

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

– **Корректировка на 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

– **Корректировка на тип объекта.**

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

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

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

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

– **Другие корректировки.**

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

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

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

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

**Таблицы корректировок.**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Цена аналога (за 1 кв.м)</b>	руб.		55 970	53 659	76 667	78 616
<b>Корректировка №1</b>						
<b>Совершенная сделка или предложение</b>						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена	руб.		50 261	48 185	68 847	70 597
<b>Корректировка №2</b>						
<b>Площадь строений</b>						
Площадь объекта недвижимости		210,0	402,0	205,0	600,0	159,0
Корректировка	%		7%	0%	11%	-3%
Скорректированная цена	руб.		53 779	48 185	76 420	68 479
<b>Корректировка №3</b>						
<b>Ситуационное расположение внутри здания</b>						
Этаж		1,2 этаж	2 этаж	3 этаж	1,2 этаж	1 этаж
Коэффициент		0,871	0,87	0,87	0,94	1,00
Корректировка	%		0%	0%	-7%	-13%
Скорректированная цена	руб.		53 779	48 185	71 071	59 577
<b>Корректировка №4</b>						
<b>Внутриквартальное расположение</b>						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		53 779	48 185	71 071	59 577
<b>Корректировка №5</b>						
<b>Состояние отделки</b>						
Состояние отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		53 779	48 185	71 071	59 577
<b>Корректировка №6</b>						
<b>Тип объекта</b>						
Тип объекта		встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	отд. ст. зд	встр. пом.
Коэффициент		0,90	0,90	0,90	1,00	0,90
Корректировка	%		0%	0%	-10%	0%
Скорректированная цена	руб.		53 779	48 185	63 964	59 577
<b>Согласование результатов</b>						
Показатель совокупной корректировки			17,2%	10,2%	38,2%	26,2%
Коэффициент соответствия объекту оценки			5,814	9,804	2,618	3,817
Веса, принимаемые к расчету			26,36%	44,46%	11,87%	17,31%
Скорректированная цена	руб.		53 779	48 185	63 964	59 577
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>53 505</b>				

**Статистическая обработка объектов аналогов**

№ аналога	Цена за кв.м. до корректировок, руб.	Цена за кв.м после корректировок, руб.
1	55 970	53 779
2	53 659	48 185
3	76 667	63 964
4	78 616	59 577

	До корректировок	После корректировок
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	20,0%	12,2%
Асимметрия	-0,01	-0,28
Экссесс	-9,87	-2,73
Стандартное отклонение	13 237	6 872
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	39 754	42 633
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	92 702	70 120

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

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

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы  $\pm 2$  стандартных отклонений (и даже  $\pm 1.5$  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  $v = \frac{\sigma}{\bar{x}}$ . В числителе – среднеквадратическое отклонение, в знаменателе – выборочное среднее.

**Результат анализа: вариация в норме.**

**Асимметрия** – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

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

Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле  $\sigma_{ас} = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$ , 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 в норме.**

### Вывод о стоимости по сравнительному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Помещение 1-го этажа №42, 2-го этажа №№9-23	210,0	53 505	11 236 050
<b>Итого:</b>			<b>11 236 050</b>

Стоимость объекта по сравнительному подходу составила 11 236 050 руб. с учетом стоимости земельного участка.



#### **4.5. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом (отказ от использования затратного подхода)**

##### **Основные положения затратного подхода и их учет в отчете об оценке**

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

<b>Положения затратного подхода</b>	<b>Фактический учет этих положений</b>
Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений	Объект оценки – не отдельно стоящее здание, а встроенное помещение. Затратный подход не рекомендован к применению. <b>Отказ от использования.</b>

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

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

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

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

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

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

#### 4.6. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

##### Основные положения доходного подхода и их учет в отчете об оценке

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

Положения доходного подхода	Фактический учет этих положений
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Выполняются условия для применения доходного подхода
В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям	Применен метод капитализации по расчетным моделям
Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод не применялся.
Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость	Метод не применялся.
Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем	Выполняются условия для применения метода капитализации по расчетным моделям. Все положения метода выполнены.
Структура (учет налогов, возврата капитала,	Все условия выполнены.

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

### **Выбор метода для оценки**

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

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

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

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

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

- Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);

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

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

### Арендная ставка

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

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

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

#### Аналоги (предложения по аренде)

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

№	Адрес (г.Казань)	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Расположение внутри квартала	Состояние отделки	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Кави Наджми, д.1	800	100,0	1 этаж	1 линия	улучшенная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_715736183">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_715736183</a>	Юлия 89033053707
2	ул. Парижской Коммуны	522	575,2	2,3 этаж	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_575_m_1151768282">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_575_m_1151768282</a>	Ильнар 89625587111
3	ул. Московская, д.57	500	120,0	2,3 этаж	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_120_m_1117562093">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_120_m_1117562093</a>	Алия 89050241918
4	ул.Левобулачная, д.56	500	160,0	1 этаж	1 линия	стандартная	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_na_1_etazhe_160_m_1025448726">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_na_1_etazhe_160_m_1025448726</a>	Светлана 89196281636

## Скриншоты объявлений о сдаче в аренду

### Аналог 1

Помещение свободного назначения, 100 м². № 715736183, размещено 17 октября в 14:35. 2868 (+5). 80 000 ₽ в месяц. Залог 80 000 ₽. Купить в ипотеку.

8 903 305-37-07

Написать сообщение

Климона  
На Avito с мая 2012  
Агентство

4 объявления пользователя

Контактное лицо  
Юлия  
Адрес  
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Кави Наджи ул, 1

Площадь: 100 м²


Адрес: Казань, Кави Наджи ул, 1  
▲ Площадь Тукая (700 м) ▲ Кремлёвская (800 м)  
▲ Суконная слобода (2.4 км) Скрыть карту



Сдается помещение, центр города, под салон красоты, медицинский центр, обучающую студию, представительство косметологической компании. В помещении установлена приточно-вытяжная вентиляция с электронной регулировкой. Помещение полностью оборудовано качественной немецкой мебелью, аквариум, сделан качественный ремонт, оборудована комната для персонала, со всей необходимой техникой. Помещение имеет два входа. В шаговой доступности станции метро, жд вокзал, остановки транспорта, удобные подъездные пути.

## Аналог 2

**★ Офис 575 м<sup>2</sup>**  
№ 1151768282, размещено вчера в 16:25 40 (+10)



Площадь: 575 м<sup>2</sup>, Класс здания: а

Адрес: Казань, ул. Парижской Коммуны  
▲ Площадь Тукая (700 м) ▲ Кремлевская (1.5 км)  
▲ Суковная слобода (2 км) Скрыть карту

**300 000 ₪ в месяц**  
Без залога  
[Купить в ипотеку](#)

8 962 558-71-11

[Написать сообщение](#)

Tatestate. Недвижимость  
На Avito с марта 2012  
Агентство

64 объявления пользователя


Контактное лицо  
Ильнар

Адрес  
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, ул. Парижской Коммуны


КАЗАНЬ.  
АРЕНДА ОТ  
СОБСТВЕННИКА

arenda.melta.ru

Офисы, торговые,  
производственные и  
складские помещения от  
120р. Звоните!



120р. Звоните!




Казань, аренда от собственника

arenda.melta.ru САЙТ

Пресс кривошипный КД2124, КД2324

ozkrm.ru



Рядко Директ

**Аренда офисов в самом центре Казани.**

Офисные помещения расположены в историческом центре города, в престижном деловом районе Казани, в Бизнес-центре "Парижской Коммуны" возле оживленных транспортных магистралей с активным людским потоком. БЦ находится возле одной из главных центральных улиц города – ул. Татарстан, вблизи «ТГАТ им. Г. Камала», Института филологии и межкультурной коммуникации Казанского Федерального Университета, ул. Московская, Лево-Булачная, Н. Столбова, центр офисно-торговой застройки, зона деловой активности и культурного отдыха.

**Предлагаемые помещения**

- БЦ "Парижской Коммуны" – новый современный бизнес-центр класса В, введен в эксплуатацию в 2014 г.
- Отделка фасадов здания из натуральных материалов, высокие потолки, качественные окна, современные инженерные системы
- Офисные помещения находятся на 2-м и 3-м этажах здания
- Общая площадь составляет 575,2 кв.м: на 2-м этаже – 245,9 кв.м на 3-м этаже – 329,3 кв.м.
- Высота потолков – 2,8 м, отделка комнат - чистовая, в местах общего пользования – чистовая, удобная планировка
- Полное инженерно-техническое оснащение: отопление; центральное водоснабжение, электроснабжение; приточная вентиляция, пожарная сигнализация; связь (телефон, интернет)
- Здание оснащено центральной системой управления, системами кондиционирования, вентиляции, отопления, системой пожарной безопасности
- Система охраны включает в себя круглосуточную охрану здания и прилегающей территории, систему видеонаблюдения

**Преимущества для арендаторов**

- Отличное местонахождение в самом центре города, с активным людским потоком;
- Удобная транспортная и пешеходная доступность;
- Шаговая доступность ст. метро "Площадь Тукая";
- Новый современный бизнес-центр, индивидуальный проект;
- Качественная чистовая отделка помещений, удобная планировка;
- Все коммуникации;

**Рекомендуемое использование:**

Расположение в развитом районе города и отличная транспортная доступность позволяют эффективно использовать объект в качестве офиса компании, представительства или учебного центра.

### Аналог 3

Аннунс на Avito: Торговое помещение, 120 м². Цена: 500 Р в месяц за м². Адрес: Казань, ул. Московская, 57. Описание: Сдается в аренду нежилое помещение, расположенное на 2 и 3 этажах 3-х этажного здания, по адресу: г. Казань, ул. Московская, д. 57, общей площадью 120 кв м. Стоимость 1 кв м 500 р, коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно. Идеально под hostel, миниотель, гостиницу. Рядом такие улицы как: Татарстан, Лево-булачная, Пушкина, Парижской коммуны. Есть место для парковки, место для рекламной вывески, отдельный вход.

Сторона Avito: Торговое помещение, 120 м². 500 Р в месяц за м². Без залога. Купить в ипотеку. 8 905 024-19-18. Написать сообщение. "Новостройки Казани". На Avito с мая 2013. Агентство. Контактное лицо: Алия. Адрес: Татарстан, Казань, ул. Московская, 57.

Сторона Wildberries: Покупайте на Wildberries. 7000 модных брендов. Акции каждый день. Самое время обновить гардероб!

Сторона Zillow: Казань, аренда от собственника.


### Аналог 4








★ **Помещение свободного назначения**  
**на 1 этаже, 160 м<sup>2</sup>**  
№ 1025448726, размещено 12 октября в 12:01 ↻ 983 (+4)

**80 000 ₪ в месяц**

Без залога

Купить в ипотеку



8 919 628-16-36

Написать сообщение

ЗАО "УК "ТФБ Капитал"  
 На Avito с апреля 2017  
 Агентство

5 объявлений пользователя


Контактное лицо  
 Светлана  
 Адрес  
 Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая,  
 г.Казань, ул.Левобулачная д.56

Кадастровый номер 16:50:011\*\*\*\*2\*\* проверен ✔ Посмотреть отчет


Площадь: 160 м<sup>2</sup>

Адрес: Казань, г.Казань, ул.Левобулачная д.56


📍 Площадь Тукая (500 м) 📍 Кремли́вская (1.3 км)  
📍 Суконная слобода (2 км) Скрыть карту



Сдаются (продаются) помещения свободного назначения на 1 этаже офисного здания на ул.Левобулачная д.56. Исторический центр города. 1-ая линия. Общая площадь 1-го этажа 160 кв.м. (полезная -80 кв.м, в т.ч. 18 квм, 30 квм, 32 квм). При аренде целого этажа - стоимость аренды составит 500 руб. за 1 квм с НДС, при аренде одного помещения 700 руб. за 1 квм с НДС. Подключение и оплата интернета осуществляется самостоятельно. В настоящий момент помещения оснащены всем необходимым оборудованием для использования под-банк, ломбард, микрофинансовые организации, нотариальные конторы, центры приема платежей и прочего назначения, имеющие специальные требования по охране и хранению ценностей. При использовании помещений не по назначению возможен демонтаж оборудования за счет средств арендатора.



Пожаловаться



Интернет до 200 Мбит + ТВ


Интернет до 100 Мбит. До 200 каналов ТВ. Оставьте заявку на сайте!

▶

г.Кз

Квартиры в Казани. Акция!

svetly-kazan.ru/квартиры-в-казани



Привлекательные квартиры на респектабельном сайте. Встретитесь с Яндекс Директ



### **Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)**

#### **– Корректировка на торг.**

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

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

#### **Возможные скидки на торг**

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

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

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

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

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной арендной ставки объекта на втором этаже к удельной арендной ставке такого же объекта на первом этаже.	0,85	0,87	0,86

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

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

#### **– Корректировка на внутриквартальное местоположение.**

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

#### **– Корректировка на 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 арендной ставки объекта с отделкой «люкс» (дизайн проект), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	1,23

– Другие корректировки.

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

**Таблицы корректировок**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
<b>Цена аналога (за 1 кв.м)</b>	руб.		800	522	500	500
<b>Корректировка №1</b>						
<b>Совершенная сделка или предложение</b>						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-4,7%	-4,7%	-4,7%	-4,7%
Скорректированная цена	руб.		762	497	477	477
<b>Корректировка №2</b>						
<b>Ситуационное расположение внутри здания</b>						
Этаж		1,2 этаж	1 этаж	2,3 этаж	2,3 этаж	1 этаж
Коэффициент этажности		0,871	1,00	0,86	0,86	1,00
Корректировка	%		-13%	1%	1%	-13%
Скорректированная цена	руб.		663	502	482	415
<b>Корректировка №3</b>						
<b>Внутриквартальное расположение</b>						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		663	502	482	415
<b>Корректировка №4</b>						
<b>Состояние отделки</b>						
Состояние отделки		стандарт	улучш.	стандарт	стандарт	стандарт
Коэффициент		1,00	1,23	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		-19%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		537	502	482	415
<b>Согласование результатов</b>						
Показатель совокупной корректировки			32,0%	1,0%	1,0%	13,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			3,125	100,000	100,000	7,692
Веса, принимаемые к расчету			1,48%	47,43%	47,43%	3,65%
Скорректированная цена	руб.		537	502	482	415
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>490</b>				

### Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 490 руб. с учетом НДС за 1 кв.м полезной площади в месяц. При такой ставке мы подразумеваем, что коммунальные платежи уплачиваются отдельно.

Подразумевается, что коммунальные расходы лежат на арендаторе.

### Определение потенциального валового дохода

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес.	415
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	210,0
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	87 150
ПВД, руб. в год	1 045 800

### Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

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

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

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

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 12,3% (среднее значение).

Наименование	Величина (руб./%)
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,7%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	917 167

### Операционные расходы

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

- Расходы на управление;
- Коммунальные платежи;
- Налог на имущество;

- Земельный налог;
- Расходы на страхование;
- Расходы на замещение короткоживущих элементов объекта оценки.
- Дополнительные (непредвиденные) расходы

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

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

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

### Чистый эксплуатационный доход

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

Наименование	Величина (руб./%)
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	917 167
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	187 198
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	729 969

### Определение ставки капитализации

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

#### 1. Метод кумулятивного построения.

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

on – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);

of – норма возврата капитала.

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

#### – Безрисковая ставка

Безрисковая ставка взята равной 7,40%. (Средний срок погашения принимаем 5 лет). Это доходность рынка ГКО-ОФЗ в России на дату оценки. Источник:

[http://www.cbr.ru/hd\\_base/?PrtId=zeyc\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/?PrtId=zeyc_params)

#### – Риск инвестиционного менеджмента

Согласно исследованию «Премия за инвестиционный менеджмент при расчете ставки капитализации» (автор: Д.А.Гладкая, оценщик «Информационно-Аналитическое Бюро», член экспертного совета НП СОО «СИБИРЬ»), основанном на анализе данных о вознаграждении управляющих закрытыми паевыми инвестиционными фондами недвижимости, в 86% исследованных случаев величина премии за риск лежит в диапазоне от 0,2% до 2,12%. Внутри этого диапазона распределение данных достаточно однородно. При этом наиболее вероятное значение премии за риск менеджмента составляет на данном этапе развития рынка недвижимости 1%. Источник информации: <http://www.soosibir.ru/news.htm?action=zoom&id=2320>

#### – Риск вложения в недвижимость

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

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

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

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

**Таблица расчета риска вложения в недвижимость для здания управления**

Факторы риска / Уровень риска	Низкий	Умерен.	Средний	Повыш.	Высокий
	2%	4%	6%	8%	10%
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв.- складская	специализи- рованная
	х				
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
		х			
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт
		х			
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное
		х			
Количество наблюдений	1	3	0	0	0
Взвешенный итог	2%	12%	0%	0%	0%
			Итого		14%
			Количество факторов		4
<b>Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость</b>					<b>3,50%</b>

Риск вложения равен частному от деления итога на количество факторов.

– **Риск низкой ликвидности**

Риск низкой ликвидности можно выразить следующими соображениями.

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

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

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

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

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

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

Следовательно, рыночная стоимость объекта недвижимости должна определяться по

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

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

$$R_{зд} = R * (1+R)^t$$

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

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

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

Типичное время экспозиции оцениваемого объекта составляет на наш взгляд равно 6 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 11,90%, следовательно риск низкой ликвидности равен 0,69%

Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконтирования
	Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
7,40%	1,0%	3,50%	0,69%	12,59%

– **Вывод о размере ставки дисконтирования**

Ставка дисконтирования	Прогноз темп роста цен на торгово-офисную недвижимость	Ставка дисконтирования реальная
12,59%	4,0%	<b>8,59%</b>

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

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

Реальная текущая ставка дисконтирования, составила 8,59%.

**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(оп) - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок оставшейся экономической жизни.

	Ставка	Источник сведений
Норма амортизации, лет	1,0%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	100,0	НСС = 100% / НА
Реальная ставка дисконтирования	8,59%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	20%	Приблизительно, исходя из внешнего и внутреннего осмотра
Остаточный срок службы объекта оценки	80,0	ОССОО = НСС * (100% - ФИОО) / 100%
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,01%	НВК, по методу Инвуда
Ставка капитализации (метод кумулятивного построения)	8,60%	СК = СД + НВК

## 2. Метод рыночной экстракции.

### Метод рыночной экстракции

Для применения этого метода мы подобрали 5 аналогов – 5 встроенных помещения среднего класса, расположенных в городе Казани, которые одновременно выставлены и на продажу и в аренду (анализ 2015-2016гг.).

№	Город	Цена продажи	Площадь, кв.м	Аренда	Источник информации
1	г. Казань, ул. Сибирский тракт, 13	65 000	183	601	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_183_m_493150152">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_183_m_493150152</a> <a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_183_m_555518820">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_183_m_555518820</a>
2	г. Казань, ул. Заря, 16	43 000	112	400	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_104.3_m_530077183">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_104.3_m_530077183</a> <a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_112_m_575562056">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_112_m_575562056</a>
3	г. Казань, ул. Декабристов, д. 89В	71 019	87	600	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_ofisnoe_pomeschenie_87.3_m_548725147">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_ofisnoe_pomeschenie_87.3_m_548725147</a>
4	г. Казань, ул. ул. Декабристов, 156	60 000	467	700	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_467_m_gotovyy_biznes_538255434">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimos_t/ofisnoe_pomeschenie_467_m_gotovyy_biznes_538255434</a>
5	г. Казань, ул. Н.Ершова, 57Б	47 780	563	543	<a href="http://kazned.ru/note/241519">http://kazned.ru/note/241519</a>
6	г. Казань, Лео-Булачная 24/20	63 058	206	600	<a href="http://www.beboss.ru/kn/kzn/1936017">http://www.beboss.ru/kn/kzn/1936017</a> <a href="http://www.beboss.ru/kn/kzn/1936019">http://www.beboss.ru/kn/kzn/1936019</a>



## – Скриншоты предложений Пара аналогов №1

**Офисное помещение, 183 м<sup>2</sup>**  
Размещено 18 мая в 08:03. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена: **11 895 000 руб.**

Агентство: Недвижимость и реклама  
на Avito с января 2014  
8 937 614-72-61 | Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Казань  
Адрес: Площадь Тухая, Сибирский тракт, 13

Продам офисное помещение 183 м<sup>2</sup> в здании класса А.  
Продаю офисное помещение на первом этаже ЖК "Дружба" по ул. Сибирский тракт, д.13. отдельный вход, большая парковка, чистовая отделка, свой сл, большие витражные окна.  
Рядом ул. Пионерская. Полова. Аюбзова. Ешова.

Промотвор: всего 183, сегодня 1

Продайте недвижимость быстрее!  
1 Премiuм-размещение **ВСЕГО**  
2 Сделать VIP-объявлением  
3 Выделить объявление  
4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?  
Применить пакет услуг **NEW**

5 причин, почему кухни эконом-класса стоят недорого  
Узнайте сейчас  
Domofond.ru

У агентства 82 объявления

Недвижимость и реклама  
Аренда, купля-продажа недвижимости. Рекламная и сувенирная продукция.

**Офисное помещение, 183 м<sup>2</sup>**  
Размещено 21 мая в 10:34. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата: **110 000 руб. в месяц**

Агентство: Недвижимость и реклама  
на Avito с января 2014  
8 937 614-72-61 | Написать сообщение

Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Казань  
Адрес: Площадь Тухая, Сибирский тракт, 13

Сдам офисное помещение 183 м<sup>2</sup> в здании класса А.  
Сдаю офисное помещение по у адресу ул. Сибирский тракт, 13, первый этаж жилого дома (ЖК Дружба), площадь 183 кв м., отдельный вход, свой сл, чистовая отделка.

Промотвор: всего 59, сегодня 1

Сдайте недвижимость быстрее!  
1 Премiuм-размещение **ВСЕГО**  
2 Сделать VIP-объявлением  
3 Выделить объявление  
4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?  
Применить пакет услуг **NEW**

Дебетовая карта Tinkoff Black  
✓ Бесплатное снятие наличных в любом банке мира  
✓ Cashback за любые покупки  
✓ Бесплатная доставка  
Оформить за 5 минут

У агентства 82 объявления

Недвижимость и реклама  
Аренда, купля-продажа недвижимости. Рекламная и сувенирная продукция.

ЖК по ул. Кама  
Задумались о новой квартире? У нас есть из чего выбрать

## Пара аналогов №2

**Офисное помещение, 104.3 м<sup>2</sup>**  
 Размещено 15 мая в 17:55

Цена: **43 000 руб.**

Агентство: **Юридическая компания "Белый Маклер"**  
 на Avito с ноября 2014

Контактное лицо: Денис  
 8 987 216-72-17

Город: Казань  
 Адрес: Сухонная слобода, Заря 16

Продам офисное помещение 104.3 м² в здании класса А  
 Помещение в новом сданном доме с черновой отделкой, высокий цоколь с окнами. 43000 квадратных метр. Чистая продажа, документы готовы.

Площадь уточнена по телефону – 112 кв.м.

**Офисное помещение, 112 м<sup>2</sup>**  
 Размещено 22 мая в 17:31

Арендная плата: **44 800 руб. в месяц**

Агентство: **latre**

Контактное лицо: Татьяна  
 8 960 055-99-09

Город: Казань  
 Адрес: Козья Слобода, ул. Заря, д. 16

Сдам офисное помещение 112 м<sup>2</sup>  
 Сдается торгово-офисное помещение 112 кв.м. в Советском районе, по улице Заря 16. Удобное место расположение. Советская площадь, ост.Пионерская, имеется парковка, на 5 мест. Помещение разделено на 4 комнаты и место под ресепшн, окна в прямыхах. Два сан узла. Высота потолков 3.2 м. Ремонт свежий, пол-

### Пара аналогов №3

Продам офисное помеще...

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_87\_3\_m\_548725147

Цена **6 200 000 руб.**

Агентство: Агентство недвижимости "Флэт" продажа на Avito с декабря 2014

Город: Казань

Адрес: ул. Декабристов д.89в

Продам офисное помещение 87 м²

Продаётся офисное помещение с чистой отделкой, рядом с ТЦ «Тандем» площадью 90 кв.м! На цокольном этаже с окнами! В помещении 4 комнаты и с/у в новом кафеле. Новый ремонт, возможна перепланировка помещения. Подойдет как под офисные помещения, так и под салоны для оказания услуг (салон красоты, парикмахерская, маникюр и т.д.), прекрасно подойдет под магазин (возможен вариант дальнейшего расширения помещения, т.к. соседние тоже готовятся к продаже). Сейчас помещение сдается в аренду 600 руб. за 1 кв.м. Удобное месторасположение помещения, район с развитой инфраструктурой, рядом магазины, метро, остановки и высокая

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BOOST**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

5 причин, почему кухни эконом-класса стоят недорого

Узнайте сейчас

Domofond.ru

Агентство недвижимости "Флэт" продажа

Отдел продаж компании №1 на рынке недвижимости Казани.

### Пара аналогов №4

Офисное помещение, 467 м² (готовый бизнес)

Размещено 2 июня в 14:50

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_467\_m\_gotovyy\_biznes\_53825434

Цена **60 000 руб.**

Агентство: Центр ипотеки и недвижимости РЕШЕНО!

Контактное лицо: Сурят

8 962 556-56-64

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Казань

Адрес: Яшьлек, ул. Декабристов, 156

Продам офисное помещение 467 м²

Продаю офисное помещение (готовый арендный бизнес). Второй этаж. Дом на первой линии. Есть парковка. Арендная ставка 700 руб. за кв.м. В пяти минутах метро. Остановка общественного транспорта прямо у дома.

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение **BOOST**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**

7 принципов фэншуй в квартире

Узнайте прямо сейчас

Domofond.ru

5000 объектов

Быстрый подбор недвижимости в Гептердеевичи А.И. "Проверенный выбор"

### Пара аналогов №5

**Сдам офисно-торговое помещение Николая Ершова, 460 м2**

Цена: 250 000 ₽ за Офисно-торговое

Адрес: Советский район, Николая Ершова

Компания: Флэт

Телефоны: Показать номер

Объект: Офисно-торговое

Площадь: 460 кв.м.

История объявлений  
Распечатать страницу

Сдается помещение свободного назначения. Торгово-офисное помещение 460 кв. м. располагается на 1 и высоком цокольном этаже отдельно стоящего здания с удобной транспортной доступностью и подземными путями в 10 минут езды от центра г.Казани. Помещение с качественным евроремонтom (на полу итальянский керамогранит, двери из массива, входная группа). Имеется комната отдыха со встроенной кухней и оборудованием, 2 санузла. Помещения оборудованы системой приточно-вытяжной вентиляции, пожарно-охранной сигнализацией. Подогрев уличной лестницы и парковочных мест (огорожены шлагбаумом). Есть техническая возможность для перепланировки и реконструкции помещений в свободную планировку, либо по Вашим проектам. Респектабельный внешний вид здания. Возможен торг. Без комиссии. Подробную информацию о данном объекте недвижимости со всеми фотографиями Вы можете найти на сайте ООО "Флэт" по ссылке: <http://www.anflat.ru/realty/commercial/rent/422/>

Риэлти Директ

Комфортабельные офисы в Казани! Самый центр города! Паркинг с заводом на этаж. от 20 м2 1р. за кв.м. [advantix-n.com](http://advantix-n.com) Казань.

**Продам офисно-торговое помещение Николая Ершова, 563 м2**

Цена: 26 900 000 ₽ за Офисно-торговое

Адрес: Советский район, Николая Ершова

Компания: Флэт

Телефоны: Показать номер

Объект: Офисно-торговое

Площадь: 562,50 кв.м.

История объявлений  
Распечатать страницу

Советский район, ул.Николая Ершова, д.57 Б. Торгово-офисное помещение 562,5 кв.м. расположенный на 1 и высоком цокольном этаже отдельно стоящего здания с удобной транспортной доступностью. Помещение с качественным евроремонтom (на полу итальянский керамогранит, двери из массива, входная группа, зов). Комната отдыха со встроенной кухней и оборудованием. Помещения оборудованы системой приточно-вытяжной вентиляции, пожарно-охранной сигнализацией, видеонаблюдением, домофоном. Подогрев уличной лестницы и парковочных мест (огорожены с шлагбаумом). Есть техническая возможность для перепланировки и реконструкции помещений в свободную планировку либо по Вашим проектам с арендаторами! Подробную информацию о данном объекте недвижимости со всеми фотографиями Вы можете найти на сайте ООО "Флэт" по ссылке: <http://www.anflat.ru/realty/commercial/sale/184/>

Похожие объявления

Риэлти Директ

Прессы гидравлические ПБ3/ ПБ2 Вертикальные гидравлические прессы для штамповки металла по выгодной цене! [163246](http://www.163246) [163326](http://www.163326) [163334](http://www.163334)

## Пара аналогов №5

**БИБОСС** Войти

Цена продажи: 12 990 000 руб.  
Цена: 63 059 руб./м²

📍 **Лево-Булачная, 24/20, Казань, Россия**  
📍 м. Площадь Тукая

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ  
+7 (843) 21X-XX-XX  
[Показать телефон](#)

**ОБ ОБЪЕКТЕ**

Этаж расположения помещения	1 этаж
Имеется отдельный вход в помещение	
Район	Вахитовский
Тип здания	другое
Подведено водоснабжение и канализация	

Горячее предложение  
Производственно-складской комплекс

**БИБОСС** Войти

**Аренда помещения свободного назначения, 206 м², Лево-Булачная 24/20**

Площадь: 206 м²  
Цена аренды: 123 480 руб./мес  
Цена: 600 руб./м²/мес

📍 **Лево-Булачная, 24/20, Казань, Россия**

Владислав Хорочкин  
контактное лицо  
[Написать сообщение](#)

КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ  
+7 (843) 21X-XX-XX  
[Показать телефон](#)

### – 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. Эффективный валовый доход (ЭВД) рассчитан как 82,1% от ПВД: ПВД за вычетом операционных расходов. Заполняемость объектов принята равной 87,7%.

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

№	Город	Цена продажи	Площадь, кв.м	Аренда	Скидка на торг, % (продажа)	Скор-ная цена, руб./кв.м	Скидка на торг, % (аренда)	Недозаг-ка, %	Операц. расходы, %
1	г. Казань, ул. Сибирский тракт, 13	65 000	183	601	10,2%	<b>58 370</b>	4,7%	12,3%	17,9%
2	г. Казань, ул. Заря, 16	43 000	112	400	10,2%	<b>38 614</b>	4,7%	12,3%	17,9%
3	г. Казань, ул. Декабристов, д. 89в	71 019	87	600	10,2%	<b>63 775</b>	4,7%	12,3%	17,9%
4	г. Казань, ул. ул. Декабристов, 156	60 000	467	700	10,2%	<b>53 880</b>	4,7%	12,3%	17,9%
5	г. Казань, ул. Н.Ершова, 57Б	47 780	563	543	10,2%	<b>42 906</b>	4,7%	12,3%	17,9%
6	г. Казань, Лето-Булачная 24/20	63 058	206	600	10,2%	<b>56 626</b>	4,7%	12,3%	17,9%

Итоговая ставка капитализации была принята равной среднему значению:

№	Город	Скидка на торг, % (продажа)	Скор-ная цена, руб./кв.м	Скидка на торг, % (аренда)	Недозаг-ка, %	Операц. расходы, %	Скор-ная ставка ар.	Ставка, %
1	г. Казань, ул. Сибирский тракт, 13	10,2%	<b>58 370</b>	4,7%	12,3%	17,9%	412	8,5%
2	г. Казань, ул. Заря, 16	10,2%	<b>38 614</b>	4,7%	12,3%	17,9%	274	8,5%
3	г. Казань, ул. Декабристов, д. 89в	10,2%	<b>63 775</b>	4,7%	12,3%	17,9%	412	7,8%
4	г. Казань, ул. ул. Декабристов, 156	10,2%	<b>53 880</b>	4,7%	12,3%	17,9%	480	10,7%
5	г. Казань, ул. Н.Ершова, 57Б	10,2%	<b>42 906</b>	4,7%	12,3%	17,9%	373	10,4%
6	г. Казань, Лето-Булачная 24/20	10,2%	<b>56 626</b>	4,7%	12,3%	17,9%	412	8,7%



### Проведем статанализ:

Показатель	Все аналоги
Число аналогов	6
Коэффициент вариации	12,8%
Асимметрия	0,98
Эксцесс	-1,83
Стандартное отклонение	1,2%
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	7,3%
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	10,9%

Выборка однородна, выбросы отсутствуют.

В качестве итоговой было принято среднее значение ставки капитализации 8,8%.

### Вывод об итоговой ставке капитализации

Таким образом, среднее значение полученных расчетов ставки капитализации составит:

	Ставка	Источник сведений
Ставка капитализации по методу кумулятивного построения	8,60%	Кумулятивное построение
Ставка капитализации по методу рыночной экстракции	9,10%	Метод рыночной экстракции
<b>Среднее значение ставки капитализации</b>	<b>8,85%</b>	

### Расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации (таблица расчета)

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес.	415
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	210,0
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	87 150
ПВД, руб. в год	1 045 800
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,7%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	917 167
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	187 198
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	729 969
Ставка капитализации (R)	8,85%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	8 248 237
Рыночная стоимость, руб. без НДС	8 248 237
<b>Рыночная стоимость помещения, с учетом НДС</b>	<b>9 732 920</b>
<b>ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ</b>	<b>9 732 920</b>

### Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Стоимость объекта оценки по доходному подходу составила 9 732 920 руб.

#### 4.7. Согласование результатов оценки

Затратный подход может оказаться точен в случаях, когда физический износ либо другие виды износа объекта оценки невысоки.

Сравнительный подход дает наиболее точные результаты при развитом вторичном рынке аналогичных объектов и наличия достоверной информации о сделках.

Доходная модель оказывается точной в случае точного прогноза развития будущих событий

В этой связи сравнительному подходу присвоен наибольший вес – 50%, доходному – 50%.

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

Сравнительный	11 236 050	50,00%	5 618 025
Затратный	Не применялся	0%	
Доходный	9 732 920	50,00%	4 866 460
Итого:			10 484 485
<b>Округленно:</b>			<b>10 484 000</b>

#### Возможные границы интервала стоимости

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

Оценщиком в п. 4.3, в рамках сравнительного подхода для настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила (по модулю): 12,2%. По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки.

Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляют: от (округленно): 9 206 000руб. до (округленно): 11 762 000 руб.

#### 4.8. Стоимость помещения без учета земли

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

Стоимость помещения с учетом земли составила 10 484 000 руб., стоимость доли участка, отведенной под помещение – 696 000 руб. Стоимость помещения без учета прав на землю составляет 9 788 000 руб.





## Часть 5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

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

**10 484 000 руб. с НДС**

**Сумма прописью: Десять миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи рублей**

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Доля в праве	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Помещение 1-го этажа №42, 2-го этажа №№9-23	210,0	1	9 788 000	8 294 915
2	Земельный участок кад. № 16:50:011703:164	1 649,0	2100/21757	696 000	696 000
	<b>Итого:</b>			<b>10 484 000</b>	<b>8 990 915</b>

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

## 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 объекта оценки:

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №379770 от 21.01.2010 г.
- Выписка из технического паспорта здания встроенные нежилые помещения первого этажа №42, второго этажа №№9-23 по состоянию 10.03.2009г.
- Кадастровый паспорт помещения от 10.03.2009г.
- Договор купли-продажи земельного участка №22823/3 от 11.04.2016г.
- Кадастровый паспорт на земельный участок;
- Справка о балансовой стоимости активов исх.1030/4 от 30.10.2017г.

#### Достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

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

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

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

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

#### Достаточность документов

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

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

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

Технические характеристики существующих объектов недвижимости перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» ([https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_information\\_online](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online)).

Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, не выявлено.

## 6.2. Прочие материалы

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

### Достоверность использованной информации

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

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

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

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

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



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

### **Достаточность использованной информации**

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

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



## Сертификат оценки

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

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных 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  
И.В. Кононова

М.П.

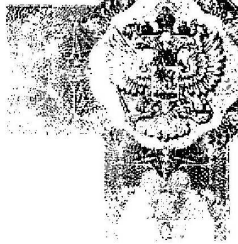




## Приложения

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

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №379770 от 21.01.2010 г.
- Выписка из технического паспорта здания встроенные нежилые помещения первого этажа №42, второго этажа №№9-23 по состоянию 10.03.2009г.
- Кадастровый паспорт помещения от 10.03.2009г.
- Договор купли-продажи земельного участка №22823/3 от 11.04.2016г.
- Кадастровый паспорт на земельный участок;
- Справка о балансовой стоимости активов исх.1030/4 от 30.10.2017г.
- Копии документов оценщика и исполнителя оценки.



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

повторное, взамен свидетельства серия 16-АЕ № 377619, дата выдачи 25.12.2009

Дата выдачи:

"21" января 2010 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 03.12.2009 №ТФБ-И-12 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 03.12.2009 №3

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

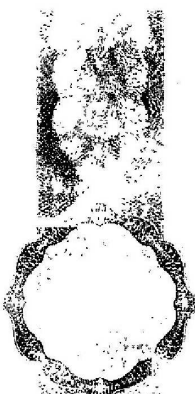
Объект права: Помещение 1-го этажа №42, 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое, общая площадь 210 кв. м, инв.№1450, лит.А,А1,  
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Московская, д.72/10

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/289/2007-395

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2009 года сделана запись регистрации №.16-16-01/479/2009-098

16-АЕ



Регистратор

Мифтахов



(Подпись)



КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АЕ

379770



## Кадастровый паспорт

### помещения

Лист №1, всего листов 3

Дата 10.03.2009

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1450

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1 Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_

1.2 Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1,2

1.3 Общая площадь помещения 210,0

1.4 Адрес (местоположение)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	
Район	Кировский	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	г.Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер. шоссе, бульвар, и т.д.)	тип	улица
	наименование	Московская
Номер дома	72/10	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А,А1	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5 Назначение помещения нежилое

1.6 Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_

1.7 Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_

1.8 Номер помещения на поэтажном плане 1 этаж № 42, 2 этаж № 9-23

1.9 Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.10 Примечание. Дата технической инвентаризации 10.03.2009 г.

1.11 Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан» свидетельство Серия РН №000035 от 15 ноября 2004 г.

Заместитель начальника отдела  
кадастровой деятельности  
(полное наименование должности)

М.П.

  
(подпись)

Уланова Г.Н.

(инициалы, фамилия)



**КОПИЯ  
ВЕРНА**





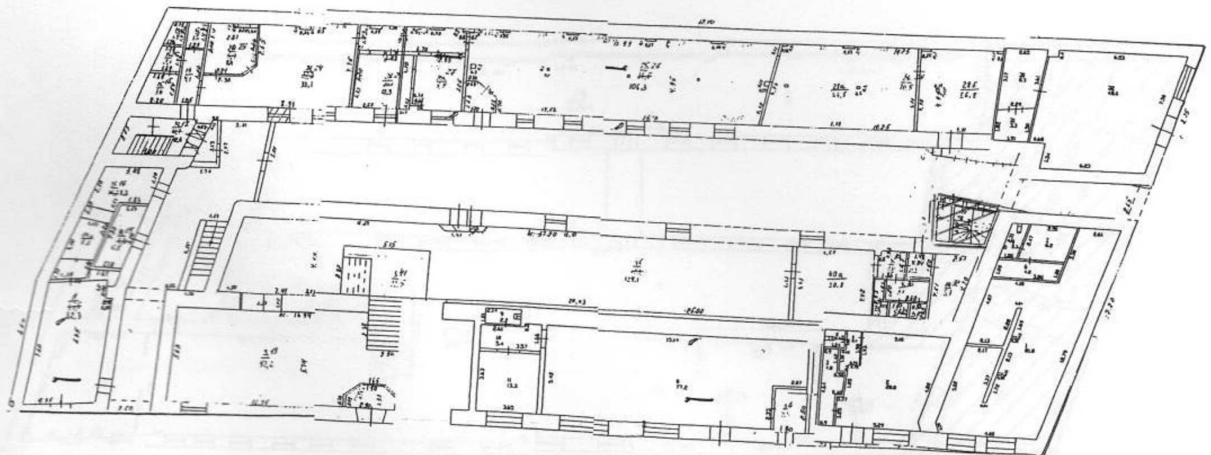


Лист № 2 , всего листов 3 .

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Кадастровый номер  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1450

### 1. План расположения помещения на I этаже:



Заместитель начальника отдела кадастровой деятельности.  
( полное наименование должности)

(подпись)

Уланова Г. Н  
(фамилия, инициалы)

М.П.



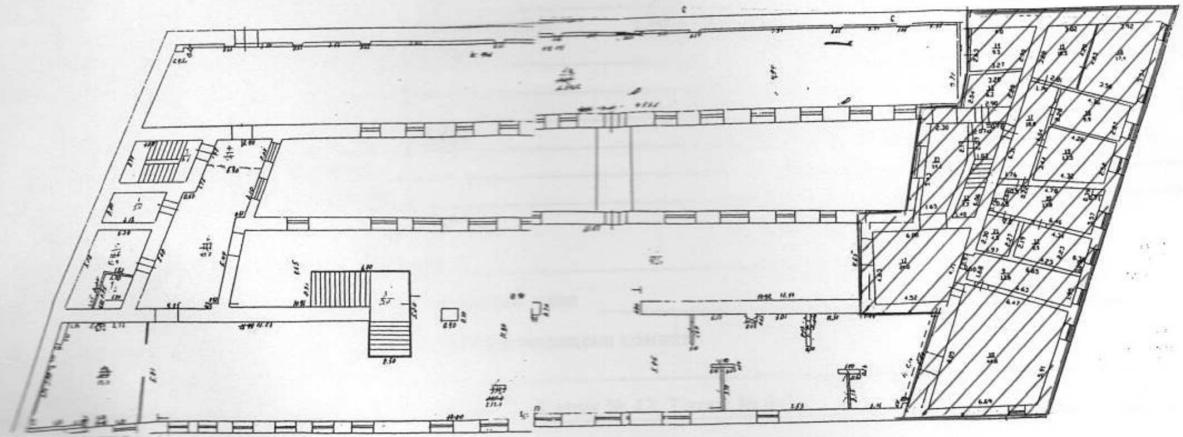
Лист № 3 , всего листов 3 .

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1450

1. План расположения помещения на I I этаже:



Заместитель начальника отдела кадастровой деятельности.  
( полное наименование должности)

(подпись)



Уланова Г. Н  
(фамилия, инициалы)

М.П.



**Республика Татарстан**

**КОПИЯ**

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

**РГУП БТИ**

(полное наименование организации технической инвентаризации)

Республика, край Татарстан  
Город (поселение) Казань  
Улица \_\_\_\_\_

**Выписка из технического паспорта здания**

**троечные нежилые помещения первого этажа №42, второго этажа №9-23**

Улица Вахитовский  
Город Казань  
Улица (двор), № дома Московская 72/10

Инвентарный номер	1450					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

составлен по состоянию на " 10 " марта 2009  
(Указывается дата обследования объекта учета)



**КОПИЯ  
ВЕРНА**











### VI. Общая стоимость (в руб.)

..., согласно сведениям заказчика по состоянию на 01.01.2009г. составляет 442620,12 руб.

(встроенного помещения)

Особые отметки:

я:

ных документов: не предоставлены  
 на строительство: не предоставлено  
 етной документации: не предоставлено  
 ацию: не предоставлен

дата

Паспорт выдан:

11 " 05 2009 г.

отдела кадастровой деятельности

подпись

Уланова Г.Н.

фамилия

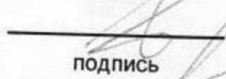
  
подпись

Хабибуллина Г.Р.

Ф.И.О.

11.03. 2009 г.

дата

  
подпись

Хамитова Е.Ю.

Ф.И.О.

10.03. 2009 г.

дата

  
подпись

Хамитова Е.Ю.

Ф.И.О.

11.03. 2009 г.

дата





Экспликация к поэтажному плану											
г. Казани						По улице (переулку)					
Экспликация к поэтажному плану											
Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.п.)	Назначение помещения (производственное, канцелярское помещение, склад, кухня, коридор т.п.)	формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещения)	производствен-ные		складские		канцелярские		
					основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
I	42	лестничная клетка		2,4						2,4	
		<b>Итого по I этажу</b>		<b>2,4</b>						<b>2,4</b>	
II	9	кабинет		12,6					12,6		
	10	торговый зал		44,6			44,6				
	11	кабинет		9,5					9,5		
	12	торговый зал		24,0			24,0				
	13	комната охранника		6,2						6,2	
	14	кабинет		9,5					9,5		
	15	приемная		10,5					10,5		
	16	кабинет		17,4					17,4		
	17	коридор		10,8						10,8	
	18	кабинет		9,9					9,9		
	19	кабинет		12,5					12,5		
	20	кабинет		13,8					13,8		
	21	склад		4,5							
	22	лестничная клетка		7,7						7,7	
	23	коридор		14,1						14,1	
		<b>Итого по II этажу</b>		<b>207,6</b>			<b>68,6</b>		<b>95,7</b>	<b>38,8</b>	
		<b>В том числе: по лит. А</b>		<b>185,8</b>			<b>68,6</b>		<b>95,7</b>	<b>17,0</b>	
		<b>по лит. А1</b>		<b>21,8</b>						<b>21,8</b>	
		<b>Всего</b>		<b>210,0</b>			<b>68,6</b>		<b>95,7</b>	<b>41,2</b>	
		<b>В том числе: по лит. А</b>		<b>185,8</b>			<b>68,6</b>		<b>95,7</b>	<b>17,0</b>	
		<b>по лит. А1</b>		<b>24,2</b>						<b>24,2</b>	

инициатор: Хамитова Е.Ю.  
2009г.

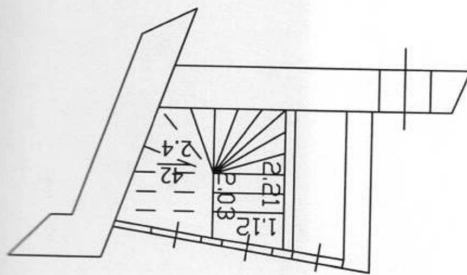




ПЛАН \_\_\_\_\_ этажа

ПОСЛАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. АИ  
 Гор. Казань Р-н Вахитовский  
 Поселок: \_\_\_\_\_  
 ул. Масловское  
 пом. № 72/10

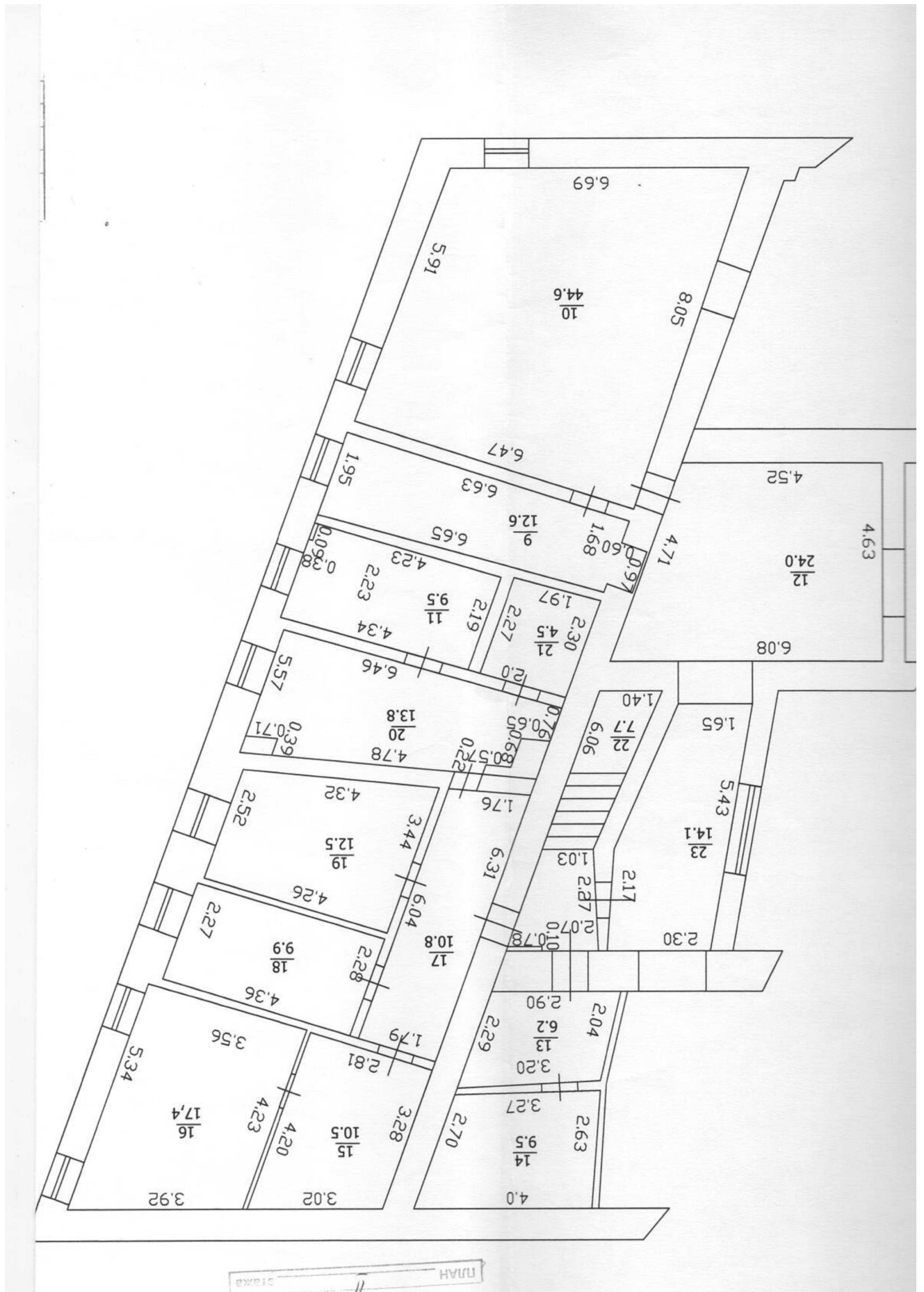
КОПИЯ

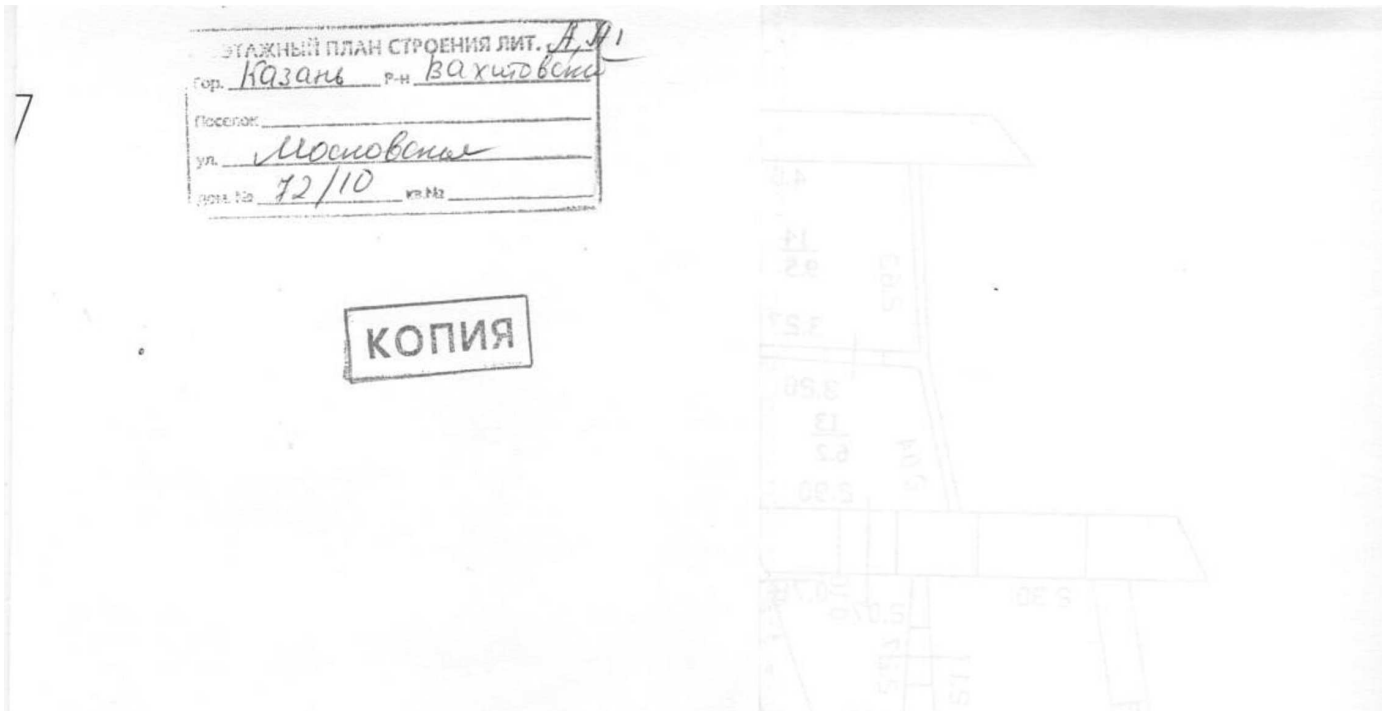


РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

№ п/п	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составитель:	Хамитова	<i>[Signature]</i>	10.03.09
Проверил:	Хабидуллина	<i>[Signature]</i>	11.03.09
Контроль:	Хамитова	<i>[Signature]</i>	11.03.09г.

Итого: 100







Входящий № 5/4  
от 18 апреля 2016 г.

подпись

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№22823/3

Кадастровый номер: 16:50:011703:164

г. Казань

"11" апреля 2016 г.

Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р.Батршина, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2015 года №18577/КЗИО-ИСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый далее «Продавец», с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТФБ – Инвестиционный» в лице генерального директора Яруллиной Айгуль Фирдинатовны, действующей на основании Устава, именуемое далее «Покупатель», с другой стороны, во исполнение постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 05.12.2014 №7029 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора долю в праве на земельный участок общей площадью 1649,0 кв.м с кадастровым №16:50:011703:164, категория земель: земли населённых пунктов, на основании постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 05.12.2014 №7029

1.2. Адрес расположения земельного участка:

г. Казань, Вахитовский район, ул.Московская, 72/10

1.3. Земельный участок предоставляется:

а) целым ;

б) соразмерно долям в праве общей собственности 2100/21757 долей

1.4. Описание земельного участка:

1.4.1. на земельном участке расположены:

а) административно-торговое здание

(здания, строение, сооружение, в т.ч. подземные, их характеристики)

б)

(природные и историко-культурные памятники)

1.4.2. ограничения и обременения земельного участка:

- заключить в Министерстве культуры Республики Татарстан договор (охранное обязательство) по использованию объекта культурного наследия регионального (республиканского) значения - достопримечательного места "Культурный слой исторического центра г.Казани XI-XVIII веков", здания "Доходный дом И.И.Апакова - Б-М.И.Шамиля и М.М.Галеева, 1833г., 1859г., архитекторы П.Г.Пятницкий, П.Т.Жуковский" и территория данного объекта культурного наследия, границы которой утверждены постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 23.05.2011 №416;

- производство любых видов земляных работ на земельном участке осуществлять с обязательным проведением полевых охранно-спасательных археологических работ по согласованию с Министерством культуры Республики Татарстан;

- предоставить возможность беспрепятственного доступа организаций и служб к эксплуатации, ремонту и прокладке инженерных коммуникаций

1.4.3. прочее:

1.5. Разрешенное использование, целевое назначение земельного участка:

занимаемый административно-торговым зданием



Приведенное описание целей использования земельного участка является окончательным и не подлежит самовольному изменению Покупателем. Целевое назначение земельного участка может быть изменено только в порядке, установленном действующим законодательством.

1.6. На момент подписания Договора стороны не имеют претензий к состоянию земельного участка и его характеристикам.

## 2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ

2.1. Цена проданной доли в праве на земельный участок, определенная по акту установления цены продажи земельного участка №1879 от 12.12.2014 г., составляет: **472 590,28 руб. (Четыреста семьдесят две тысячи пятьсот девяносто руб. 28 коп.)**. НДС не облагается.

2.2. Покупатель должен оплатить цену доли в праве на земельный участок, указанную в п.2.1. в течение 30 дней с момента подписания настоящего договора Продавцом.

2.3. Оплата производится в рублях. Сумма платежа перечисляется на счет: **№40101810800000010001 в Отделение-НБ Республика Татарстан Банка России г.Казани БИК 049205001 ОКТМО 92701000 ИНН Получателя 1655065674 КПП 165501001 УФК по РТ (МКУ Комитет земельных и имущественных отношений г.Казани, л-сч 04113001580) КБК 817 114 06012 04 0000 430**

2.4. В случае просрочки Покупателем исполнения п.п.2.2., 2.3. настоящего Договора при централизованном изменении, введении иной кадастровой стоимости земельного участка, а также иных ставок, нормативов, коэффициентов, учитываемых при расчете стоимости земельного участка, уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации, Республики Татарстан, органом местного самоуправления г.Казани, Продавец в праве потребовать от Покупателя оплаты, а Покупатель обязуется оплатить стоимость проданной доли в праве на земельный участок по настоящему Договору с учетом этих изменений.

## 3. ПУБЛИЧНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА <1>

3.1. Участок обременен публичным сервитутом, установленным для

\_\_\_\_\_ (вид ограниченного пользования земельным участком)

в соответствии с \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (нормативный правовой акт, которым установлен сервитут)

сроком на \_\_\_\_\_.

3.2. Ограничения использования и обременения земельного участка, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном действующим законодательством.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Предоставить Покупателю сведения, необходимые для исполнения условий, установленных Договором.

4.1.2. Передать долю в праве на земельный участок Покупателю по настоящему Договору после исполнения Покупателем п.п.2.2. по настоящему Договору.

### 4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить цену доли в праве на земельный участок в сроки и в порядке, установленном разделом 2 Договора. За каждый день просрочки платежа на Покупателя налагается штраф в размере 1% от суммы, причитающейся к оплате.

4.2.2. Выполнять требования, вытекающие из установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации ограничений прав на земельный участок и сервитутов.

4.2.3. Предоставлять информацию о состоянии земельного участка по запросам соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, создавать необхо-

ные условия для контроля за надлежащим выполнением условий Договора и установленного порядка использования земельного участка, а также обеспечивать доступ и проход на земельный участок их представителей.

4.2.4. С момента подписания Договора и до момента регистрации права собственности на долю в праве на земельный участок не отчуждать в собственность третьих лиц принадлежащее ему недвижимое имущество, находящееся на земельном участке.

4.2.5. За свой счет обеспечить государственную регистрацию права собственности на долю в праве на земельный участок, для чего в течение 10 дней с момента получения от Продавца всех необходимых документов обратиться в орган, уполномоченный осуществлять регистрацию перехода права собственности на земельный участок.

4.2.6. Представить копии документов о государственной регистрации Продавцу в течение 10 дней с момента регистрации.

4.2.7. С момента полной оплаты стоимости доли в праве на земельного участка нести бремя содержания, включая уплату земельного налога и риск случайной гибели или случайного повреждения земельного участка.

#### **4.3. Продавец вправе:**

4.3.1. Требовать представления полной информации об оплате стоимости доли в праве на земельный участок.

4.3.2. Требовать соблюдения Покупателем указанной в пункте 1.5. настоящего Договора цели использования земельного участка, а также выполнения Покупателем иных условий владения, пользования и распоряжения земельным участком, указанных в данном Договоре.

4.3.3. В случаях не исполнения либо не надлежащего исполнения Покупателем п.п. 1.5., 2.2., 4.2.1., 4.2.4. по своему выбору либо в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и с последствиями, предусмотренными п.3 ст.450 ГК РФ. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым по истечении 15 дней с момента направления Продавцом соответствующего уведомления Покупателю, либо требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Покупатель несет ответственность перед третьими лицами за последствия отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности и находящегося на участке, с момента подачи заявки на приобретение в собственность доли в праве на земельный участок до государственной регистрации права собственности на долю в праве на земельный участок.

5.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством.

5.3. За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 2.2. Договора, Покупатель выплачивает Продавцу пени из расчета 1% от цены доли в праве на земельный участок за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном в п. 2.3. настоящего Договора, по реквизитам установленным для оплаты цены земельного участка.

5.4. За нарушение требований п.4.2.4. настоящего Договора Покупатель обязуется оплатить штраф в размере 10% от стоимости доли в праве на земельный участок.

### **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Изменение указанного в пункте 1.5. настоящего Договора целевого назначения земельного участка допускается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами, за исключением условия о стоимости земельного участка в случае реализации Продавцом прав, предусмотренных п.2.4. настоящего Договора.

6.3. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Пер-



Этот экземпляр находится у Продавца, второй - у Покупателя, третий - направляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

6.4. Неотъемлемой частью Договора является приложение (Акт приема-передачи земельного участка).

Приложение к договору: Акт приема-передачи земельного участка (приложение).

## 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Продавец:** от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани – заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани  
Адрес: 420111, г.Казань, ул. Баумана, д.52/7



Заместитель председателя Комитета  
земельных и имущественных отношений  
Исполнительного комитета  
муниципального образования г.Казани

Р.Р.Батршин Р.Р.Батршин

(подпись)

**Покупатель:**

Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТФБ – Инвестиционный»  
Адрес: 420111, г. Казань, ул.Чернышевского, д.43/2, тел.2911778, 2919872  
Реквизиты: ОАО "АИКБ "Татфондбанк" г.Казани, р/с 4070181050000000138,  
БИК 049205815, ИНН 7709683208



Генеральный директор

А.Ф.Ярулина А.Ф.Ярулина  
(подпись)

Настоящий Договор учтен в реестре Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани под №22823/3 от 11 апреля 2016 г.



Р.Р.Батршин Р.Р.Батршин  
(подпись)

<1> Пункт включается в случае установления публичного сервитута при принятии решения о приватизации земельного участка.



Приложение  
к Договору купли-продажи земельного участка  
№22823/3 от "11" апреля 2016 г.

**А К Т**

приема-передачи доли в праве на земельный участок, расположенного по адресу:  
г. Казань. Вахитовский район, ул.Московская, 72/10

г.Казань "11" апреля 2016 г.

Мы, нижеподписавшиеся: Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р.Батршина, действующего на основании доверенности от от 9 декабря 2015 года №18577 КЗИО-ИСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ТФБ – Инвестиционный» в лице генерального директора Яруллиной Айгуль Фиратовны, действующей на основании Устава, именуемое далее «Покупатель», с другой стороны, ~~являющиеся~~ сторонами по Договору купли-продажи земельного участка от "11" апреля 2016 г. №22823/3, заключенного на основании постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 05.12.2014 №7029, в соответствии со ст.556 ГК РФ составили настоящий акт, подтверждающий следующие обстоятельства:

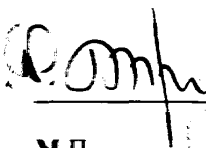

1. "Продавец" передал в собственность, а "Покупатель" принял в собственность 11,0/21757 долей в праве на земельный участок: с кадастровым номером №16:50:011703:164, площадью 1649.0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, занимаемый административно-торговым зданием. расположенный по адресу: г.Казань, Вахитовский район, ул.Московская, 72/10.

2. "Покупатель" принял указанную долю в праве на земельный участок полностью в таковом виде, в каком он находился на момент подписания Договора купли-продажи. Состояние доли в праве на земельный участок соответствует условиям Договора. Претензий у "Покупателя" на передаваемую долю в праве на земельный участок не имеется. Денежные средства, указанные в пункте 2.1. договора купли-продажи должны быть перечислены в полном объеме «Покупателем» в соответствии с пунктами 2.2., 2.3. договора купли-продажи от "11" апреля 2016 г. №22823/3 в течение 30 дней с момента подписания настоящего договора.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, один хранится у "Продавца", второй - у "Покупателя", третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

**Передал**

Заместитель председателя Комитета  
земельных и имущественных отношений  
Исполнительного комитета  
Муниципального образования г.Казани

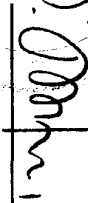
  
М.П.   
Р.Р.Батршин

**Принял**

Закрытое акционерное общество  
"Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У.  
Закрытым паевым инвестиционным фондом не-  
движимости «ТФБ – Инвестиционный»  
Генеральный директор

  
М.П.   
А.Ф.Яруллина



  
\_\_\_\_\_  
Р. Р. Багardin

В договоре прономеровано и прошнуровано  
5 лист(а)ов  
Заместитель председателя Комитета  
земельных и имущественных отношений  
Исполнительного комитета  
Муниципального образования г. Казани



Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 3

Федеральный информационный ресурс  
(наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июня 2016г. № 99/2016/4231750

1	Кадастровый номер:	16:50:011703:164	2	Лист №	1	3	Всего листов:	3
4	Номер кадастрового квартала:	16:50:011703						
5	Предыдущие номера: 16:50:011703:12	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.01.2014					
7								
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 16:50:011708:82, 16:50:000000:19645							
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д. 72/10							
10	Категория земель: Земли населённых пунктов							
11	Разрешенное использование: административно-торговое здание							
12	Площадь: 1649 +/- 14 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 22155024.07 руб.							
Сведения о правах:								
14	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ				
	Общество с ограниченной ответственностью "Национальная компания "Аркон"	Общая долевая собственность, № 16-16/001-16/097/012/2015- 981/1 от 28.12.2015	Размер доли: 13447/21757					
15	Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) Земли общего пользования.							
16	Сведения о природных объектах: —							
Дополнительные сведения:								
17	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —						
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —						
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 16:50:011703:12						
	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 учтенные							
19	Сведения о кадастровых инженерах: Хасаншин Радик Равильевич №16-12-536, ООО "ЮнионГрупп"							

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

(наименование должности)

**КОПИЯ  
ВЕРНА**





кп.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июня 2016г. № 99/2016/4231750

1	Кадастровый номер:	16:50:011703:164	2	Лист № 2	3	Всего листов 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
5	Масштаб —					

(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

кп.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"01" июня 2016г. № 99/2016/4231750

1	Кадастровый номер:	16:50:011703:164	2	Лист № 3	3	Всего листов 3
<b>Сведения о частях земельного участка и обременениях</b>						
№ п/п			Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части	
1			2	3	4	
4	1	—	весь	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 16.50.2.1724, Карта (план). Зона с особыми условиями использования территории. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского кремля» ЗРЗ (А)-2 №б/н		
	2	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Государственное учреждение Министерство культуры Республики Татарстан		

(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)



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@tfb.ru](mailto:tfbcapital@tfb.ru) Tel.: 7 (843) 291-17-92, 291-17-82, Tel./fax: 7 (843) 567-41-98

Исх. № 1030/14  
от 30.10.17г.

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

В соответствии с Заданием на оценку № 8379/15-17 от 13 октября 2017 г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

**Справка о балансовой стоимости активов**  
на 7 ноября 2017 года

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

1	16-16-01/289/2007-395, Помещения 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое, общ. площадь 210 кв.м., инв. №1450, лит. А.А1; Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	8 315 254
2	16:50:011703:164, Земельный участок, площадью 1649 кв.м., категория: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), месторасположение: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Московская, 72/10	683 000
	Всего	

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

Генеральный директор



Яруллина А.Ф.

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





Кононовой И.В.

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100 Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»)  
тел./факс +7 (343) 3808082, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

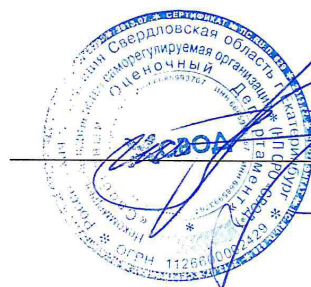
30.08.2017г. № 3260-В/2017

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА**  
**из реестра**  
**Некоммерческого партнерства**  
**саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»**  
**(НП СРО «СВОД»)**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по запросу Кононовой Илоны Валерьевны о том, что **Кононова Илона Валерьевна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «18» февраля 2013 года за регистрационным номером 225.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев





Страховое публичное акционерное общество

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 433-548-017551/17

«21» марта 2017 г.

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Кононова Илона Валерьевна</b> Паспортные данные: серия 8810, номер 044677, выдан отделением УФМС России по Республике Марий Эл в Медведевском районе, дата выдачи: 28.01.2011 г.
<b>2. СТРАХОВЩИК:</b>	2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Патницкая, 12 стр.2.
<b>3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика 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.
<b>4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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.
<b>6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	6.1. С «14» апреля 2017 года по «13» апреля 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	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.
<b>8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	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.
<b>9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей</b> . 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей</b> .
<b>10. ФРАНШИЗА:</b>	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	11.1. <b>900 (Девятьсот) рублей</b> за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 27.04.2017г. 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.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Кононова Илона Валерьевна От Страхователя:  И. В. Кононова	<b>СТРАХОВЩИК:</b> СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  Р. М. Галимов Начальник отдела учета филиала в Республике Татарстан (Татарстан) Доверенность № 19 от 13.12.2016 г.





Страховое публичное акционерное общество

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

## СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-548-017551/17 от «21» марта 2017 г.

«21» марта 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-017551/17 от «21» марта 2017 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:** Кононова Илона Валерьевна  
Паспортные данные: серия 8810, номер 044677, выдан отделением УФМС России по Республике Марий Эл в Медведевском районе, дата выдачи: 28.01.2011 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 - раском 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 является Страхователь на момент причинения ущерба.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** С «14» апреля 2017 года по «13» апреля 2018 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 300 000 (Триста тысяч) рублей.

**ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:** В соответствии с условиями Договора страхования №433-548-017551/17 от «21» марта 2017 г.

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: \_\_\_\_\_ Р. К. Галиева  
Начальник отдела учета филиала  
в Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 19 от 13.12.2016 г.





Страховое публичное акционерное общество

## 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. Лепюбулдинная, 24/1

ИНН: 1655040831

Телефон: (843) 526-00-00, факс: (843) 526-03-70

**2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**

Росси, Москва, ул. Питчинка, 12 стр.2.

**3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования от ответственности оценщиком от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Линейка Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).

Переопределены 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 принятие арда имущества, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение принципов на проведение оценки (далее – результаты проверки) Страхователем (оценщиком), заключившим со Страхователем трудовой Договор) в соответствии с условиями деятельности, предусмотренными законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с Правилами страхования, утвержденными 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 иными, не указанными со Страхователем расходами Страхователя на его защиту при введении дел в суд, арбитражных органов, 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, уплатить, принести имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неправомерных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиком), заключившим со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к введению 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. Пол неправомерными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимаются нарушения 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 пол предъявления имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или истребования, так и уведомление Страхователя о том, что неправомерные ошибки, упущения его (оценщика, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возмещение У Страхователя расходов на защиту при введении дел в суд, арбитражных органов, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

Страховщик

Страховое публичное акционерное общество



6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:  
6.1.1. Заемщик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;  
6.1.2. Иные третьи лица, которые могут быть привлечены Убытки при осуществлении Страхователем (оценщиком), заключившим 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 латентности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом неправомерные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению претензий (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиком), заключившим 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 расширяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием неправомерных ошибок и упущений Страхователем (оценщиком), заключившим со Страхователем трудовой договор) после «08» июня 2014 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, провозило или должно будет провозить 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. Небюджетные и целевые расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страхователя. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Насущные и целевые расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страхователя в целях предварительного выявления обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при введении дел в суд, арбитражных органов, 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 по исполнению письменных указаний Страхователя или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии впоследствии не наступила.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.  
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возмещение обязанности Страхователя возместить, уплатить, принести Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кассетровой стоимости.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВАЩИКА):

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 (Дваста 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 2017 г. по «31» марта 2017 г. 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

**ИНГОССТРАХ**  
*Ingosstrakh*

Страховое публичное акционерное общество

дополнительной страховой премии. Страховщик вправе прократить настоящий Договор и оформить поклае, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возмещает 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 быть направлены по указанному в настоящем Договоре, 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 «СЭНК»

От: Страхователь  
Миннихметова А. В.



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От: Страховщик  
Титова Е. В.



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 «31» 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 «31» 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» июня 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 платежа) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанным моментом прекращения договора страхования.

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

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**  
14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**

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

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

Страховщик, по результатам оценки обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего 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 возмездной страховой премии. Такое требование направляется Страхователем 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 дополнительных страховых премий.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительных страховых премий,

Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

Страховое публичное акционерное общество

**ИНГОССТРАХ**  
*Ингосстрах*

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1**  
**К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-080291/16**

«31» марта 2017 года

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили договор страхования № 433-548-080291/16 от «15» декабря 2016 года (далее по тексту – Договор страхования) и настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- По соглашению сторон, в связи с переисчислением срока оплаты страховой премии по договору страхования, п. 13.1. раздела 13. «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» Договора страхования читая в следующей редакции:  
13.1. Страховая премия устанавливается в размере **570 000,00 (Пятьсот семьдесят тысяч) рублей** за период страхования и подлежит уплате согласно следующей графиче:  
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 «26» января 2017 года;  
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 «04» апреля 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» декабря 2017 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» декабря 2018 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 «31» декабря 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» июня 2019 года;

- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
- Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «31» марта 2017 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один представляется Страховщику, два – Страхователю.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ЗАО «ИНК «СЭНК»  
От: Генеральный директор  
Генеральный директор  
Минахметова А. В.

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»  
От: Страхователь  
Волчков И. В.  
Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 5228097-60016 от 15.11.2016 г.

Страховое публичное акционерное общество

**ИНГОССТРАХ**  
*Ингосстрах*

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2**  
**К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-080291/16**

«18» апреля 2017 года

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и ЗАО «ИНК «СЭНК», именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили договор страхования № 433-548-080291/16 от «15» декабря 2016 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

- На основании заявления Страхователя от «18» апреля 2017 г. Стороны договорились раздел «11. СТРАХОВАЯ РЕКАВИИ» «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 **560 000 000,00 (Пятьсот шестьдесят 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 (Дваста 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.**
- Дополнительная страховая премия по настоящему Дополнительному соглашению к Договору страхования составляет **62 700,00 (Шестидесят две тысячи семьсот) рублей**, и подлежит уплате Страхователем в соответствии с выставленным Страховщиком счетом единовременным платежом по «02» мая 2017 года.

При уплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон

- Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
- Остальные условия Договора остаются без изменений.
- Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «18» апреля 2017 года.
- Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один представляется Страховщику и два – Страхователю.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
ЗАО «ИНК «СЭНК»  
От: Генеральный директор  
Генеральный директор  
Минахметова А. В.

**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»  
От: Страхователь  
Волчков И. В.  
Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)  
Доверенность № 5228097-60016 от 15.11.2016 г.

