

ОТЧЁТ №10484

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск,
ул.Ленина, д.59
по состоянию на 20 декабря 2017 года

Исполнитель оценки: ЗАО «НKK «СЭНК»

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

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

Дата составления отчета: 21 декабря 2017 года

Казань – 2017

В соответствии с заданием на оценку №8379/21-17 от 30 ноября 2017 г. к договору №8379 от 26.02.2016г. специалистами ЗАО «НKK «СЭНК» произведена оценка объектов недвижимости, находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59, для целей принятия управленческих решений. Оценка проведена по состоянию на 20 декабря 2017 года.

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов оценки, находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59 по состоянию на дату оценки – 20 декабря 2017 года составляет округленно:

24 692 000 руб. с учетом НДС

Сумма прописью: Двадцать четыре миллиона шестьсот девяносто две тысячи рублей

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Встроенное нежилое помещение	31,4	1 242 000	1 052 542
2	Встроенное нежилое помещение	44,0	1 740 000	1 474 576
3	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	590,7	21 710 000	18 398 305
	Итого:		24 692 000	20 925 423

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 НП СРО «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»
Оценщик

А.В. Миннахметова
И.В. Кравцова

М.П.



Содержание и объем работ

Часть 1. Общие сведения	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	8
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
1.8. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..	12
1.9. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	15
Часть 2. Описание оцениваемых объектов недвижимости	17
2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ.....	17
2.2. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ	21
2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	28
3.1 ЭТАПЫ АНАЛИЗА РЫНКА.....	28
3.2 ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ В ИЮЛЕ 2017 ГОДА (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, МАКРОЭКОНОМИКА).....	29
3.3 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ О РЕГИОНЕ (АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ)	39
3.4 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ЗА ЯНВАРЬ-ИЮЛЬ 2017 ГОДА	41
3.5 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.09.2017Г	43
3.6 АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ИСПОЛЬЗОВАВШИХСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ	45
3.7 ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ПРОДАЖЕ И СДАЧЕ В АРЕНДУ НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛОГИЧНОЙ ОЦЕНИВАЕМОЙ.....	48
3.8 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА	50
Часть 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	51
4.1. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	51
4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	55
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)	71
4.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	72
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	89
4.6. РАЗБИВКА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ПО КАЖДОМУ ОБЪЕКТУ.....	90
Часть 5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества	91
Часть 6. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности	92



6.1	Документы, устанавливающие количественные и качественные	
	характеристики объекта оценки	92
6.2	Прочие материалы	92
	Сертификат оценки	95
	Приложение. Копии документов, использованных для оценки. Копии	
	документов оценщика и исполнителя оценки.....	96

Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер Отчета об оценке	10484
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №8379/21-17 от 30 ноября 2017 г. 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».
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	1.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 31,4 кв.м., этажность: 1 этаж; 2.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 44,0 кв.м., этажность: 1 этаж; 3.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 590,7 кв.м., этажность: 1 этаж. Адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
Краткое описание имущественных прав	Право общей долевой собственности на объекты оценки. Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Используемые в Отчете иностраные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Не используются.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объектов оценки для целей 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.
Дата оценки	20 декабря 2017 года.
Период проведения работ	30 ноября 2017 года - 21 декабря 2017 года

Дата составления Отчета	21 декабря 2017 года.
Дата осмотра Объектов оценки	20 декабря 2017 года

**Результаты оценки
недвижимости**

А) Затратный подход	Не применялся
Б) Сравнительный подход	23 821 068 руб. с НДС
В) Доходный подход	25 562 746 руб. с НДС

**Итоговая величина
рыночной стоимости
объектов оценки**

24 692 000 руб. с учетом НДС				
№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Встроенное нежилое помещение	31,4	1 242 000	1 052 542
2	Встроенное нежилое помещение	44,0	1 740 000	1 474 576
3	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	590,7	21 710 000	18 398 305
	Итого:		24 692 000	20 925 423

**Ограничения и пределы
применения полученного
результата**

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

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

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки.	1.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 31,4 кв.м., этажность: 1 этаж;
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии).	2.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 44,0 кв.м., этажность: 1 этаж;
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей	3.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 590,7 кв.м., этажность: 1 этаж.
	Адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
Имущественные права на объекты оценки.	Право общей долевой собственности на объект оценки.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев Согласно свидетельствам о ГРП оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) в виде доверительного управления.

	Стоимость объектов оценки рассчитывалась из предположения об отсутствии обременений (ограничений) прав.
Цель оценки	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.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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.
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость. Определения видов стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.07.07 г. № 255, а также в МСФО, в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности»
Дата оценки	20 декабря 2017 года.
Срок проведения оценки	30 ноября 2017 года - 21 декабря 2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Нет
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта (в соотв. п. 1.6. Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Кравцова Илона Валерьевна
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Трудовой договор б/н от 25 января 2016 г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НKK «СЭНК»).
	Задание на оценку №8379/21-17 от 30 ноября 2017 г. к договору №8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки.
Местонахождение оценщика, номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная 24, телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, +79375957160. E-mail: ikononova@senk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков НП СРО «СВОД» (Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент», №0014 от 20.05.2013г 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» – 18.02.2013г., № согласно реестра – 225.
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	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. - Удостоверением о повышении квалификации, регистрационный номер 1026. Повышение квалификации в период с 11.09.2017г. по 13.10.2017г. в Университете управления «ТИСБИ» (г. Казань) по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Оценка эффективности ресурсов и программ повышения производительности труда» в объеме 108 часов.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах». 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 Сертификат к договору обязательного страхования ответственности оценщика №433-548-017551/17 от 14.12.2017г. Дополнительное соглашение №1 к договору страхования №433-548-017551/17 от 14.12.2017г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011года (6 лет).
Сведения о независимости оценщика	Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценщик НЕ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, НЕ состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика.

Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика НЕ производилось.

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

Сведения об исполнителе оценки

Организационно- правовая форма

организации, с которой у
Оценщика заключен
трудовой договор

Закрытое акционерное общество.

Полное наименование организации

ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».

ОГРН

1021602831227.

Дата присвоения ОГРН

14.10.2002.

Юридический адрес организации

420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24

Контактная информация юридического лица

Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70.

E-mail: info@senk.ru

Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя оценки

Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах»: полис №433-548-080291/16 от 15 декабря 2016 года, сроком действия с 01.01.2017 по 31.12.2019 г.

Лимит ответственности – 560 000 000 руб.

Сведения о независимости исполнителя оценки

Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось.

Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Привлеченные для оценки специалисты (за исключением оценщика)

Специалисты, за исключением оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

Привлеченные для

Организации, за исключением исполнителя оценки, к проведению

оценки организации

оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

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

- считаем, что в отчете об оценке использованы достоверные источники информации;
- выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета;
- мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки; оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Полагаем, что документы, переданные Заказчиком Исполнителю оценки, достоверны и имеют силу.
- Стоимость объекта оценки рассчитывалась из предположения об отсутствии обременений (ограничений) прав.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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 СРО «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 СРО «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».

1.7. 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.

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

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

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

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ - итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

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

7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено
Анализ представленной Заказчиком информации	
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	
Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	
Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, 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 оцениваемых объектов недвижимости

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектами оценки

Объекты оценки	1.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 31,4 кв.м., этажность: 1 этаж; 2.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 44,0 кв.м., этажность: 1 этаж; 3.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 590,7 кв.м., этажность: 1 этаж. Адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
Количественные и качественные характеристики объектов оценки	
Физические свойства объектов оценки	Объекты оценки представляют собой единый объект недвижимости, состоящий из отдельных помещений, которые являются встроенными помещениями на 1-ом этаже многоэтажного жилого дома.
Площадь, кв.м	Общая площадь объектов оценки составляет 666,1 кв.м.
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59.
Сведения об имущественных правах	Общая долевая собственность. Собственники: 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.
Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки	Согласно свидетельствам о ГРП оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) в виде доверительного управления. Стоимость объектов оценки рассчитывалась из предположения об отсутствии обременений (ограничений) прав.
Балансовая стоимость объектов оценки	Балансовая остаточная стоимость на дату оценки: 1.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 31,4 кв.м., этажность: 1 этаж - 1 093 220,00 рублей; 2.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 44,0 кв.м., этажность: 1 этаж - 1 533 898,00 рублей; 3.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 590,7 кв.м., этажность: 1 этаж – 19 110 169,00 рублей.
Сведения об износе	Физический износ, соответствующий техническому состоянию помещения, составляет 25% (экспертное мнение).
Сведения об устареваниях	Устаревания не выявлены
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов	

оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки	
Элементы, входящие в состав объектов оценки	Отсутствуют.
Их количественные характеристики	Отсутствуют.
Их качественные характеристики	Отсутствуют.
Информация о текущем использовании объектов оценки	
Информация о текущем использовании Объектов оценки	В настоящее время помещения используются в качестве офисного центра и торговых помещений. Ранее размещался дополнительный офис банка.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	
Коммуникации	Все необходимые коммуникации.
Техническое состояние	Техническое состояние хорошее.
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт.
Состояние имущества	Хорошее
Отдельный вход	Есть
План/экспликация	Есть
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует поэтажному плану БТИ
Ссылки на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, на основании которых составлено настоящее описание объектов оценки	
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	Оценщику были предоставлены следующие документы: – Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388258 от 12.08.2009г. – Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388259 от 12.08.2009г. – Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388260 от 12.08.2009г. – Технический паспорт помещений (БТИ). – Справка о балансовой стоимости.
Прочие документы, использованные при описании объектов оценки	Оценщик также использовал данные интернет-сервисов Росреестра «Публичная кадастровая карта» (https://pkk5.rosreestr.ru/)
Замечания к документам	Нет

Количественные характеристики помещений

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
Кадастровый №	16:49:010215:0031:0004:003 9	16:49:010215:0031:0004:003 8	16:49:010215:0031:0004:002 6
Литера по плану	лит.А'	лит.А'	лит.А'
Наименование	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное- пристроенное нежилое помещение-банк
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Этажность здания	9 этажей	9 этажей	9 этажей
Этаж расположения помещений	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Строительный объем, куб.м	нет данных	нет данных	нет данных
Общая площадь объекта оценки, кв.м	31,4	44,0	590,7
Полезная площадь объекта оценки, кв.м	31,4	44,0	590,7

Качественные характеристики помещений и здания

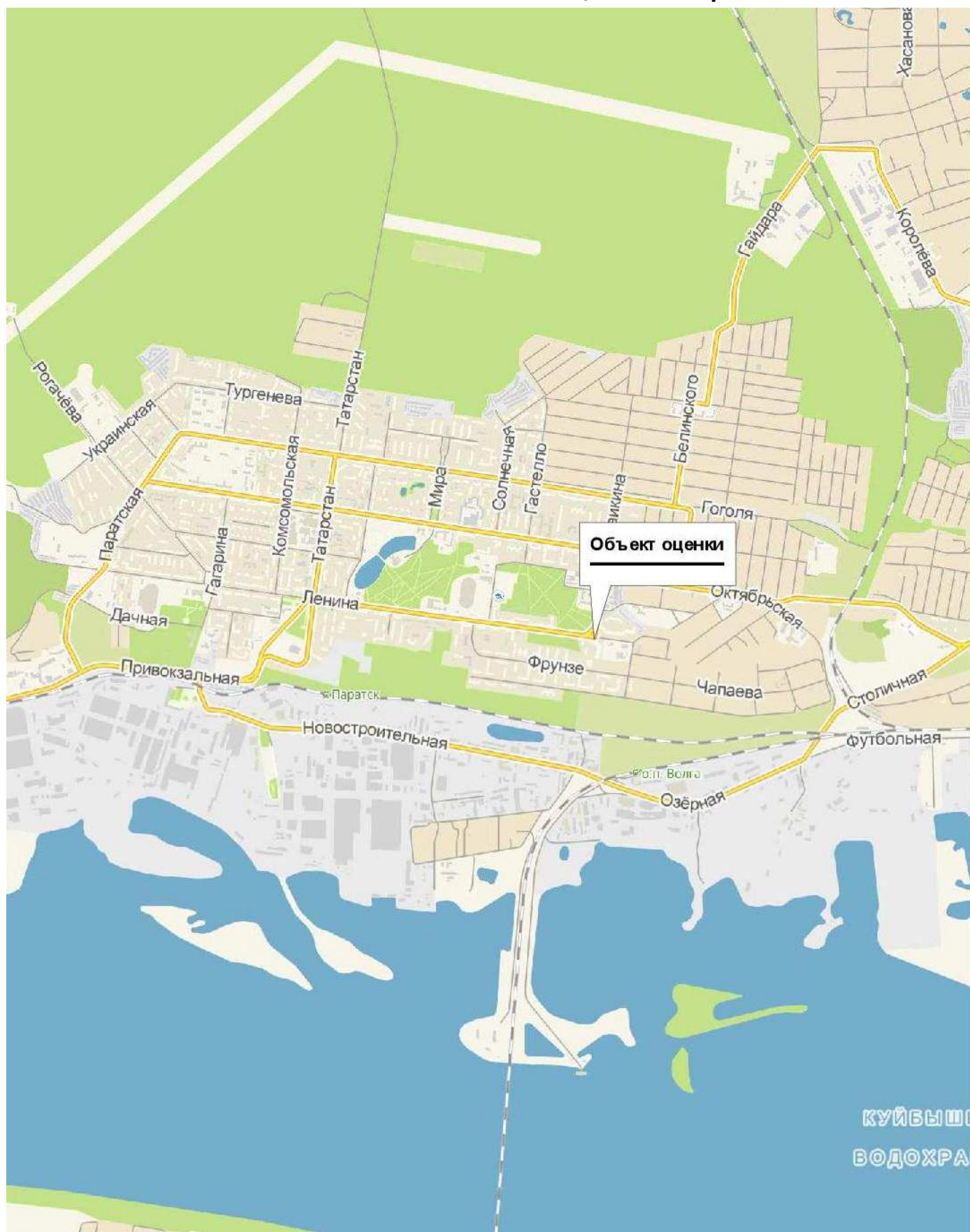
Наименование	Характеристика	Признаки физического износа / техническое состояние
Фундаменты	Железобетонные	Хорошее
Стены	Кирпичные	Хорошее
Перекрытия/Покрытие	ж/б плиты	Хорошее
Крыша/Кровля	нет данных	Хорошее
Полы	Плитка	Хорошее
Проемы	Пластиковые	Хорошее
Отделочные работы	Современный стандартный ремонт	Хорошее
Внутренние санитарно- технические и электротехнические устройства	Электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Хорошее

Характеристика местоположения Объектов оценки

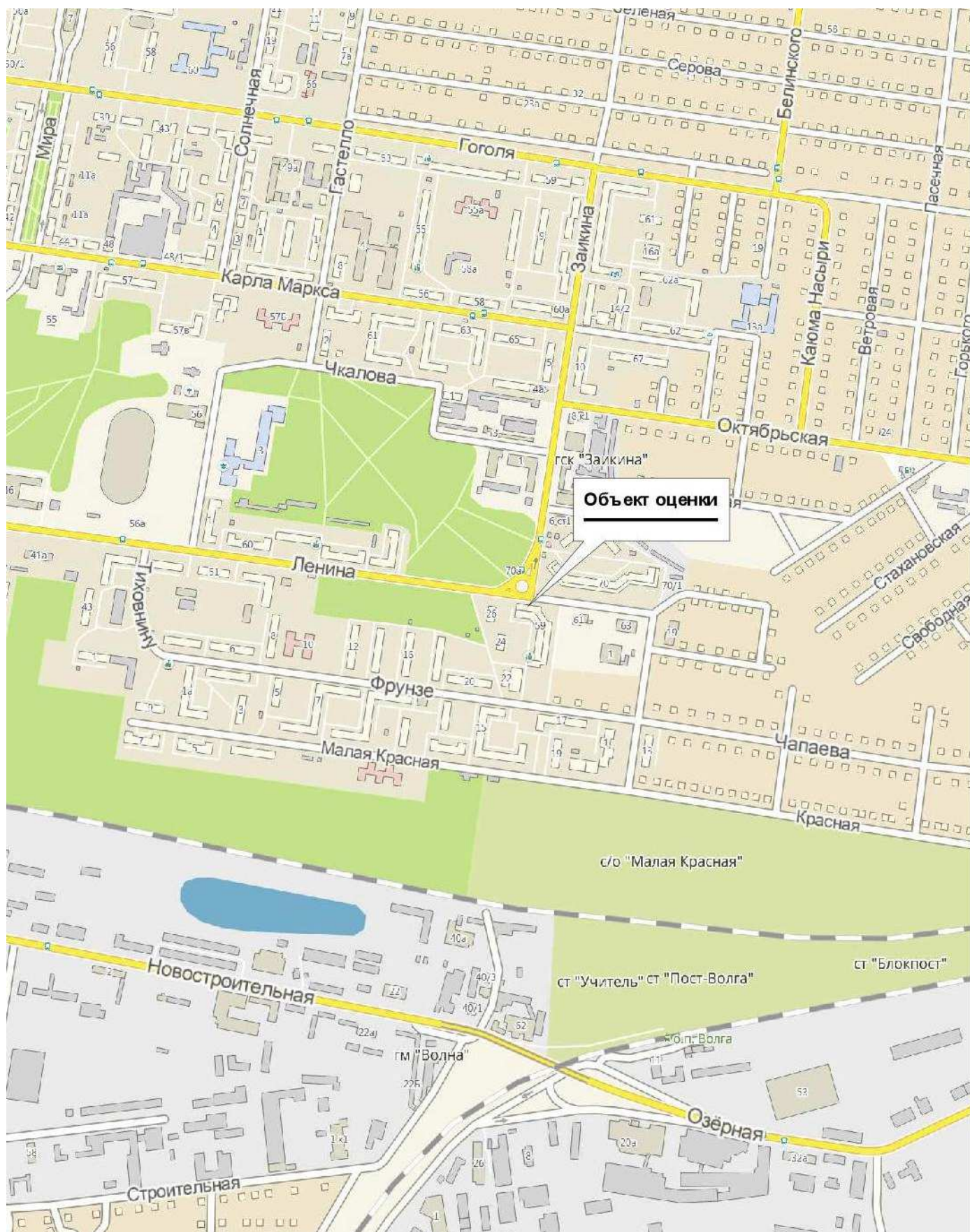
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность
Объект оценки расположен в г. Зеленодольске, в центральном районе, на пересечении двух крупных транспортных магистралей города ул.Ленина и ул.Заикина, в многоквартирном жилом доме. Транспортная доступность объекта оценки – хорошая. Жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, выходит на первую линию от автомагистрали (ул.Ленина). Качество подъездных путей – хорошее. Ближайшие остановки общественного транспорта: «Чехова» в 3 минутах ходьбы (3 маршрута).
Состояние прилегающей территории объектов оценки
Ближайшие улицы: ул.Ленина, ул.Заикина, ул.Фрунзе

Ближайшие заметные объекты – Городской парк. Деловую активность района можно охарактеризовать как высокую. Типичное использование окружающей недвижимости – административное, торговое, жилое, образовательные и детсадовские учреждения. <i>Положительные характеристики территории и объекта оценки:</i> – Высокая покупательная активность. – Наличие всех необходимых коммуникаций. – Отличная транспортная доступность. – Расположение на 1 линии дороги. – <i>Отрицательные характеристики:</i> – Нет
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.) Застройка близлежащего окружения – средней плотности, преобладает как административно-торговая, так и жилая.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объектов оценки, права на которое оцениваются, и района в целом Нет
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются Нет. Отдельно земельный участок не оценивался.

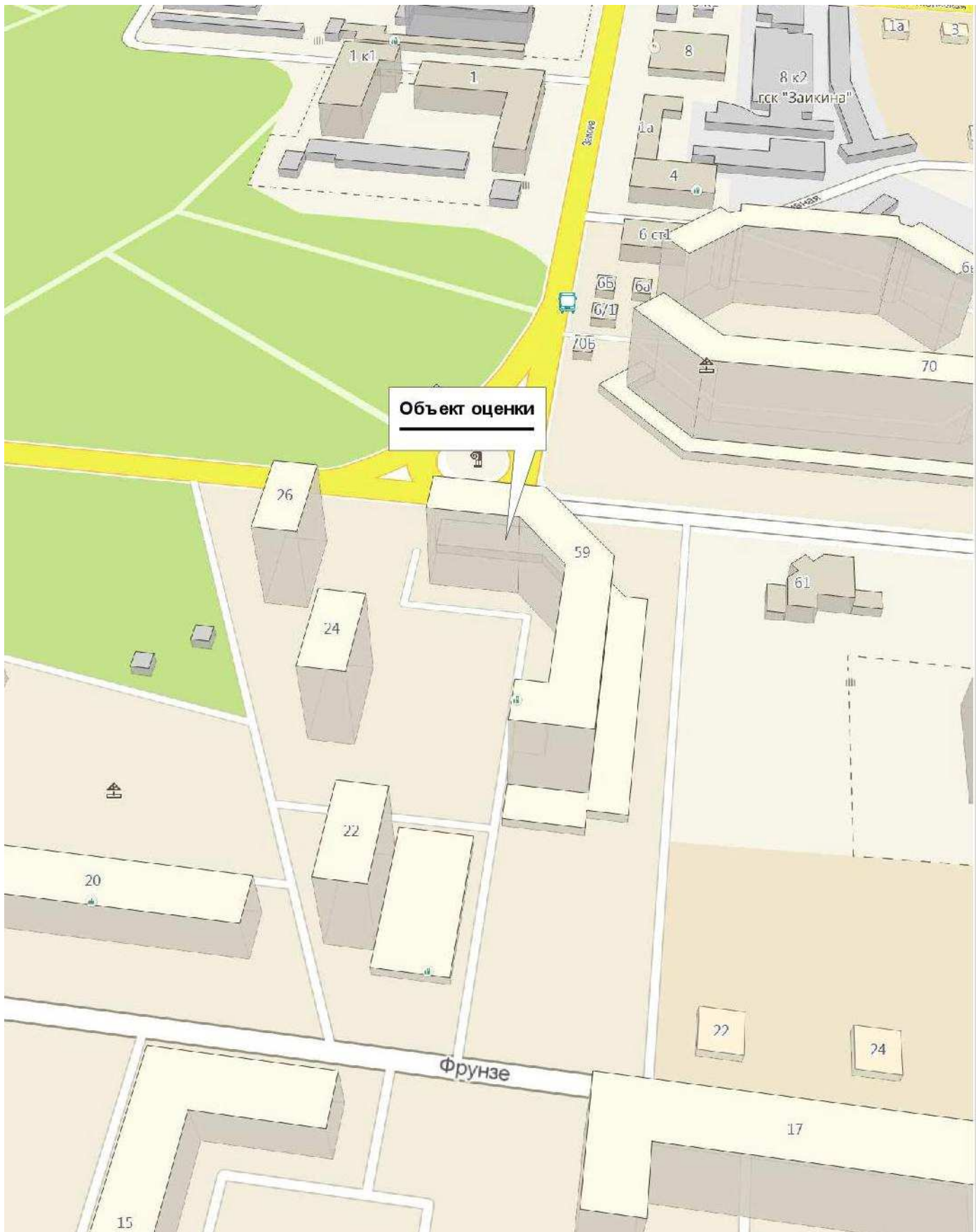
2.2. Расположение объекта оценки на карте



Источник – информационно-справочная система 2ГИС.



Источник – информационно-справочная система 2ГИС.



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:

- Высокая покупательная активность.
- Наличие всех необходимых коммуникаций.
- Отличная транспортная доступность.
- Расположение на 1 линии дороги.

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

Вариантами использования недвижимости в данном случае служат следующие общие альтернативы:

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

Рассмотрим компоненты наилучшего и наиболее эффективного использования с указанными вариантами:

Анализ факторов наилучшего использования

Фактор	Характеристика	Варианты использования
Законодательная разрешенность	Практически любое	Нежилое
Физическая осуществимость	Практически любое.	Нежилое
Финансовая осуществимость	Осуществимо практически любое из возможных направлений	Нежилое
Максимальная эффективность	Ставки аренды за торговые и административные площади существенно выше ставок аренды за производственные и складские помещения. Поэтому, на наш взгляд, те помещения, которые возможно использовать под офисы и торговлю необходимо использовать по административному либо торговому назначению, либо в качестве точки общественного питания.	Офис, торговля

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

Результаты анализа наилучшего использования

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

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

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

3.1 Этапы анализа рынка

Этап анализа	Реализация
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости: ВВП страны, региона: Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости Инфляция: Рост инфляции – рост стоимости недвижимости Кредитные ставки: Рост кредитных ставок – снижение стоимости. Разрешения на застройку, объемы строительства: Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости. Описание макроэкономической и социальной динамики, описание региона расположения объекта оценки приведены в разделах 3.2-3.5
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	Сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемая недвижимость: встроенно-пристроенные помещения офисно-торгового назначения (в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта оценки).
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	См. разделы 3.6, 3.7.
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	См. раздел 3.6.
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах,	См. раздел 3.8.

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

3.2 Итоги социально-экономического развития РФ 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.

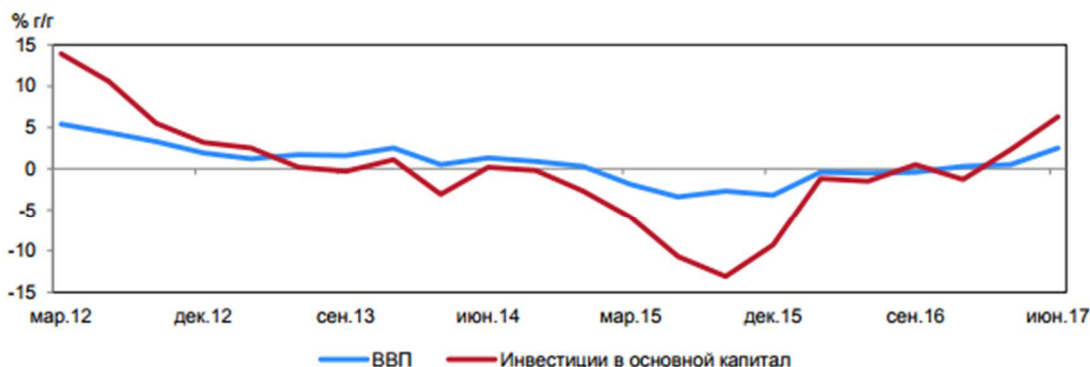
В июле произошло некоторое замедление темпов экономического роста. По оценке Минэкономразвития, в июле темпы роста ВВП снизились до 1,5% г/г. Вклад в замедление роста по сравнению с показателями апреля-июня внесла более слабая динамика сельского хозяйства, промышленности, торговли, которая была отчасти 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% са 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%).



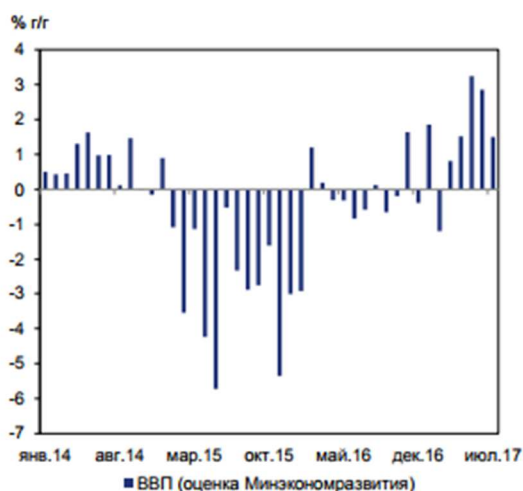
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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 помесечных 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

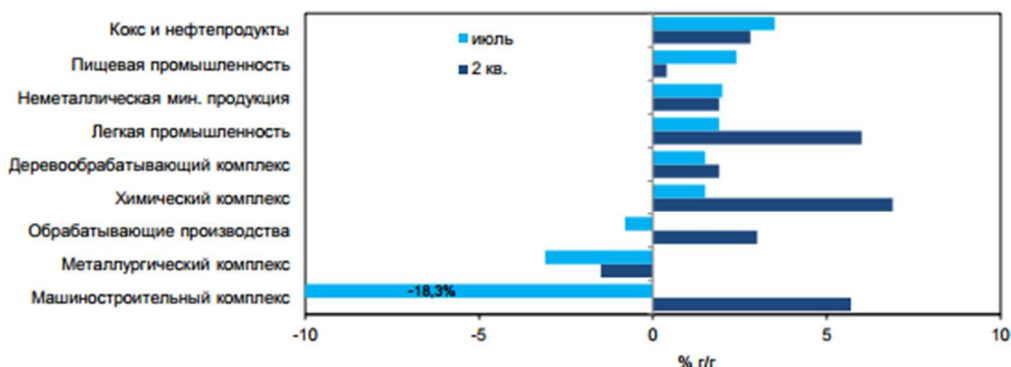
	Вклад, п.п.	
	июль	2 кв.
ВВП в рыночных ценах	1,5	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-0,3	0,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0
Строительство	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,6
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.



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 2 кв.17 (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

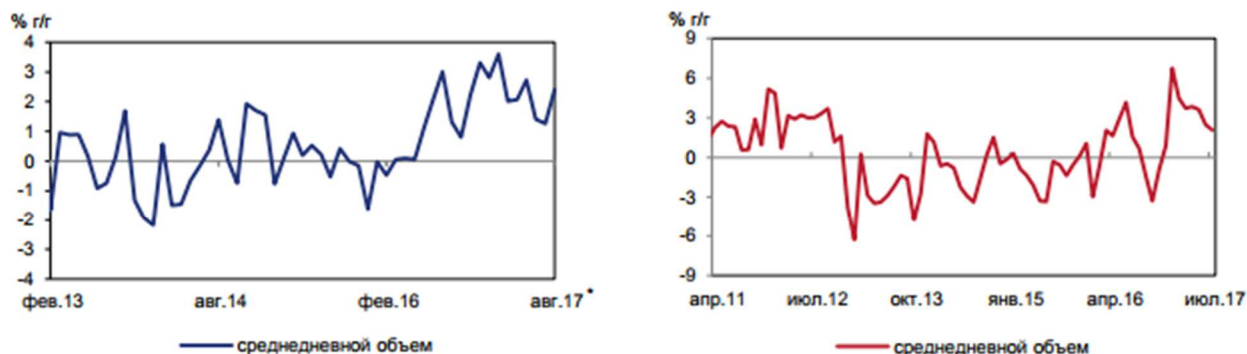


Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

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

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

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
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,2	9,4	8,9	9,6	9,5	5,4	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	3,5	2,5	3,5	3,9	3,8	0,7
Промышленное производство							
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	-	-
Добыча полезных ископаемых							
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	-	-
Обрабатывающие производства							
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	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
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	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов							
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

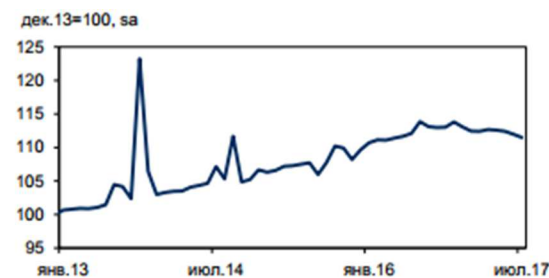
Динамика обрабатывающих отраслей

	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
Обрабатывающие производства							
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	-	-
Пищевая промышленность							
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	-	-
Легкая промышленность							
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	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
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	-	-
Кокс и нефтепродукты							
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	-	-
Химический комплекс							
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	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
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	-	-
Металлургический комплекс							
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	-	-
Машиностроительный комплекс							
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	-	-
Прочие производства							
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

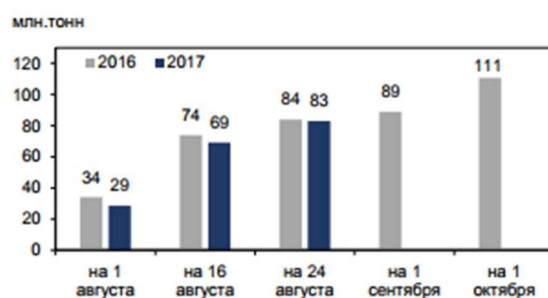
Сельское хозяйство

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.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

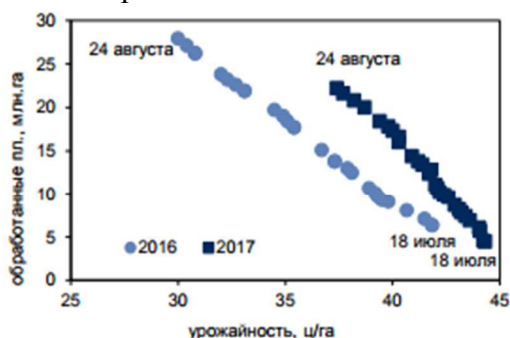
Рис.3.2.9 Динамика производства продукции сельского хозяйства



Источник: Росстат, Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

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

Рис.3.2.9 Динамика производства продукции сельского хозяйства

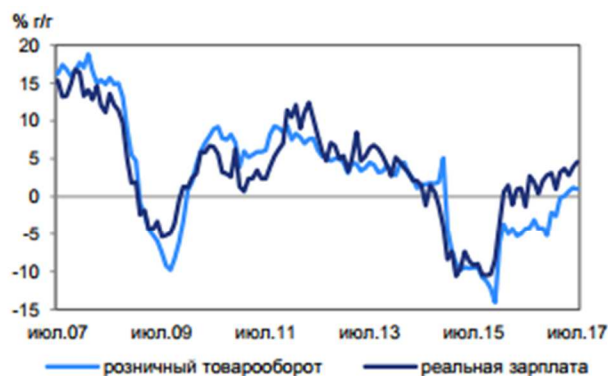


Источник: Минсельхоз, расчеты Минэкономразвития России

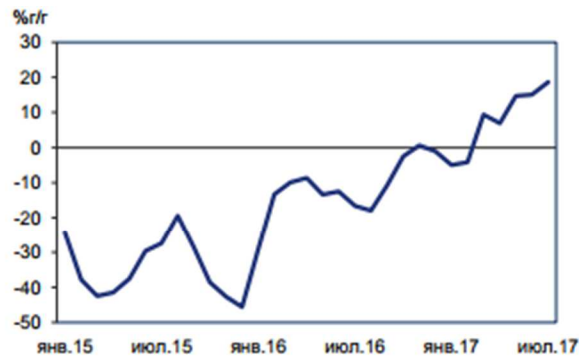
Рис.3.2.10 Сбор зерновых и зернобобовых культур

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.



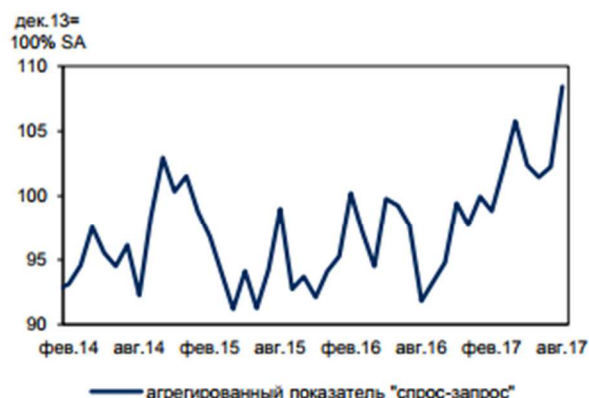
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



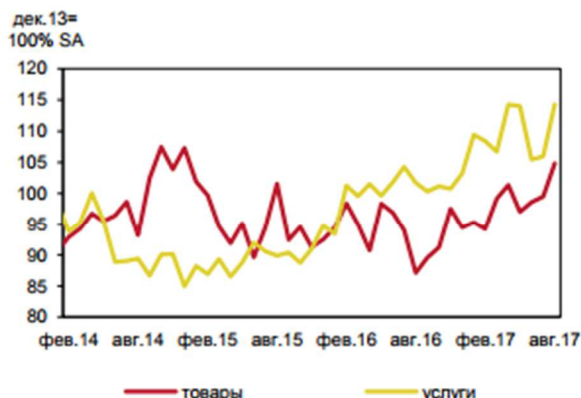
Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

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»¹, 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 услугах.



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

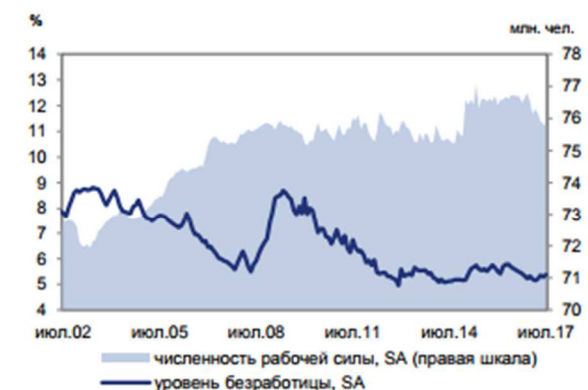
Рис.3.2.13 Активность интернет-запросов достигла максимума в августе Рис.3.2.14 Динамика запросов по потребительским товарам и услугам

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,

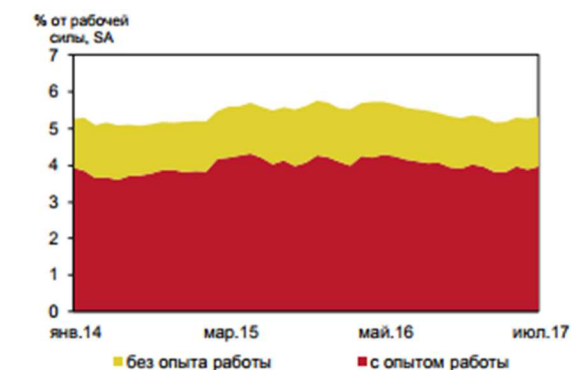
¹ Значения показателя за весь период наблюдения были скорректированы за счёт дезагрегации запроса «бытовая техника» на более мелкие подгруппы как «холодильник», «пылесос» и пр. Также были уточнены формулировки некоторых запросов, входивших в сводный показатель ранее. Подробнее о специфике расчета агрегированного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

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% са 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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

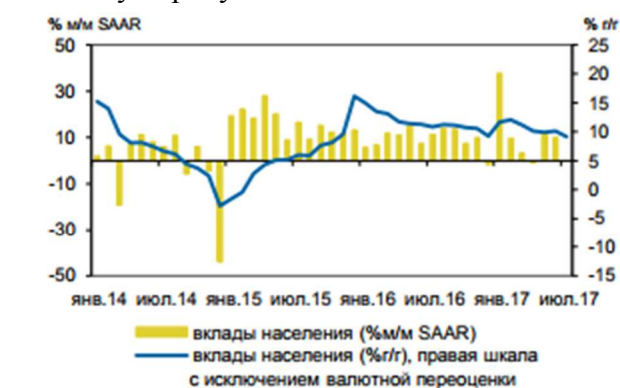
Рис.3.2.15 Безработица остается на низких уровнях

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
Реальная заработная плата								
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		
Номинальная заработная плата								
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		
Реальные располагаемые доходы								
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
Оборот розничной торговли								
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		
Продовольственные товары								
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		
Непродовольственные товары								
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		
Платные услуги								
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
Численность рабочей силы								
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	-	
Численность занятых								
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	-	
Общая численность безработных								
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	-	
Уровень занятости								
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,1	65,4	65,3	65,2	65,2	65,5	65,6	65,7
Уровень безработицы								
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.



Рис.3.2.19 Оживление ипотечного кредитования способствует снижению ставок

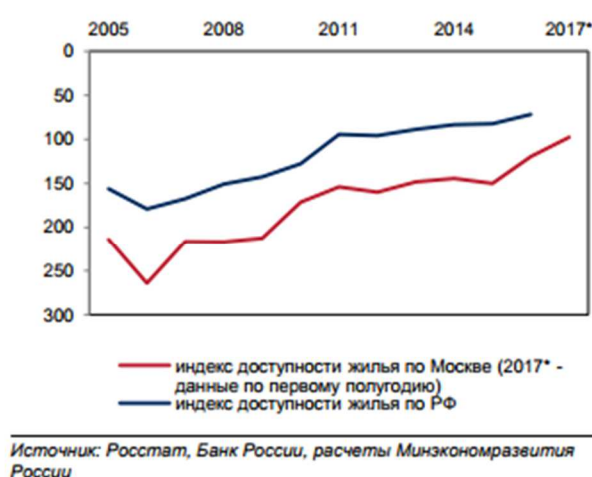


Рис.3.2.20 Оживление ипотечного кредитования способствует повышению доступности жилья

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%).

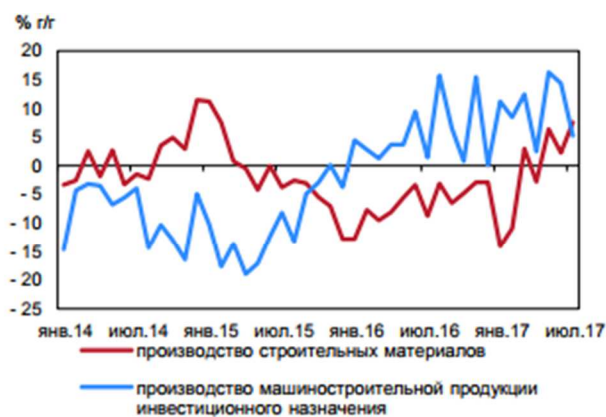


Рис.3.2.22 Восстановление строительства оказывает поддержку производству стройматериалов



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

Показатели инвестиционной активности

	7 мес17	июл.17	2 кв17	июн.17	май.17	апр.17	1 кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			6,3				2,3	-0,9	-10,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			2,5				2,0		
Строительство									
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		
Производство инвест. товаров²									
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		
Импорт инвестиционных товаров³									
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		
Грузоперевозки инвест. товаров⁴									
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

² 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.

³ 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.

⁴ 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

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%), чуваш 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 Рашита Вагапова. Ежегодно осенью в Казани проходит Международный фестиваль мусульманского кино. С 2008 г. ежегодно в Казани проходит музыкальный фестиваль «Сотворение мира».

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

Религии

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

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

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

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

Спорт

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

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

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

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

3.4 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.	июлю 2016г. в % к	июлю 2015г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	103,4	101,1	103,5	103,2	103,4	102,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ¹⁾ , млн. рублей	1220772,8	114,1 ²⁾	98,5 ²⁾	113,8 ²⁾	101,5 ²⁾	90,3 ²⁾	100,9 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ³⁾ , млн. рублей	119829,3	99,9	89,5	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	485079,1	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 ⁴⁾	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

¹⁾ 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. в % к		январь- июнь 2016г. в % к январю- июню 2015г.	Справочно: июнь 2016г. в % к	
			маю 2017г.	июню 2016г.		маю 2016г.	июню 2015г.
Внешнеторговый оборот ¹⁾ , 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 ²⁾ , 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 ³⁾	x	96,6	106,1	97,7	95,9	105,6	98,2
Начисленная среднемесячная зарплата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство ⁴⁾							
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/

3.5 Анализ рынка коммерческой недвижимости Республики Татарстан по состоянию на 01.09.2017г.

Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.01.2017 разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ.

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость на территории Республики Татарстан (в тыс.руб./кв.м)

Наименование населенного пункта	Расположение	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Азнакаево	-	14-30	15-30	2-8
Агрыз	-	7-53	16-60	6-12
Альметьевск	Центральная часть города	55-90 (макс 100)*	60-90 (макс 104)*	2,5-10
	Район массовой жилой застройки	35-57	33-60	2,5-10
	Промышленная зона	26-35	25-35	2,5-10
Бугульма	-	25-50 (макс 67)*	27-60 (макс 100)*	1,5-5
Буинск	-	4-20	4-20 (макс 46)*	2-8
Бавлы	-	20-36 (мин.4,5)	30-55 (макс.87)	1,7-7,0
Высокая Гора	-	13-40 (макс 50)*	13-40 (макс 50)*	2-15
Верхний Услон	-	3,9-30	4,9-33	1,5-9
Елабуга	-	15-45 (мин 7, макс 53)*	16-50 (макс 60)*	3-12
Заинск	-	6-32	6-32	2-12
Зеленодольск	Центральная часть города	28-70 (макс 97)*	30-72,5	8-20
	Район массовой жилой застройки	16-40 (мин 12)*	21-40	6-17 (мин 2,8)*
Лаишево	-	10-16	н/д	3-12
Лениногорск	-	19-50 (макс 65)*	17-44	2,6-13
Мамадыш	-	5-10	5-10	2-7
Мензелинск	-	7-21	8-23 (макс.39)	2-7 (мин.1,5)
Менделеевск	-	15-30	15-30	2-8
Набережные Челны	Центральная часть города	30-60 (макс 80)*	30-70	12-20

Наименование населенного пункта	Расположение	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
	Район массовой жилой застройки	25-40	20-45	10-15
	Промышленная зона	19-25	16-25	5-20
Нижнекамск	Центральная часть города	40-57	35-60	9-20
	Район массовой жилой застройки	29-45	30-45	7-18
	Промышленная зона	25-29	24-30	5-13
Нурлат	-	16-30 (мин 12)*	18-30 (мин 12)*	3-7
Пестрецы	-	20-26	23-35	3-16
Тетюши	-	8-14	22-36	1,3-9
Чистополь	Центральная часть города	15-37 (мин 8)*	15-34 (мин 8,5)*	2-7
	Район массовой жилой застройки	10-20 (мин 6)*	5-15	2-3
Прочие населенные пункты с неактивным рынком	-	2-12	2-11	1,3-7

*информация по единичным сделкам

Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости на территории Республики Татарстан (руб./кв.м/мес)

Наименование населенного пункта	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
Азнакаево	250-350 (макс 460)*	250-350 (макс 650)*	50-100
Аксубаево	100-250	100-250	50-100
Актаныш	100-200	100-200	50-100
Алексеевское	250-350	250-350	50-100
Альметьевск	350-700 (макс 2 200)*	400-800	100-200 (макс 700)*
Арск	200-350	250-350	80-100
Балтаси	250-350 (макс 400)*	250-350	50-100
Бугульма	250-500	200-600 (мин 100, макс 800)*	100-200 (мин 50)*
Буинск	250-400	250-400	50-100
Елабуга	300-500	250-650	100-200
Заинск	200-500	200-500	50-100 (мин 20)*
Зеленодольск	250-600	350-700	100-200
Кайбицы	200-300	200-300	50-100

Наименование населенного пункта	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
Лаишево	н/д	200-850	230-390
Лениногорск	170-500 (макс 1 000)*	150-600	100-360
Мамадыш	250-350	250-350	50-100
Мензелинск	170-400	240-600	н/д
Мамадыш	250-350	250-400	50-100
Муслимово	250-300	250-400	н/д
Набережные Челны	260-700 (мин.180)	350-800 (макс 2 000)*	100-200 (макс 300)*
Нижнекамск	300-500 (макс 900)*	500-700 (макс 1 000)*	100-150
Нурлат	300-400 (макс 450)*	300-400	50-100
Новошешминск	100-200	100-200	50-100
Пестрецы	200-400	200-400	80-100
Сарманово	200-350	200-400	н/дж
Тетюши	130-250	150-250	50-100
Чистополь	200-300 (макс 600)*	300-400 (макс 800)*	100-200
Уруссу	250-350	250-350	50-100
Прочие населенные пункты с неактивным рынком	80-190	60-190	40-90

*информация по единичным сделкам

3.6 Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости

Влияние на стоимость коммерческой недвижимости оказывают следующие факторы:

- Месторасположение и целевое использование.
- Этаж.
- Площадь объекта.
- Состояние отделки.

Ценообразующие факторы для офисно-торговой недвижимости

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

- **Площадь объекта недвижимости.**

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

Стоимость больших площадей (свыше 500 кв.м) также обычно дешевле в пересчете на 1 кв.м. стоимости стандартных помещений (меньше 100 кв.м.).

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) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены торгово-офисного помещения площадью 500 кв.м. к удельной цене такого же помещения площадью 100 кв.м	0,84	0,86	0,85

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{500\text{кв.м}}{100\text{кв.м}}\right)^{-0,10} = 0,85$$

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

Поэтому корректировка произведена по формуле

$$K_{\text{корр.}} = \left(\frac{x_{\text{оо}}}{x_{\text{А}}}\right)^{-0,10} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

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

$x_{\text{А}}$ – площадь аналога.

- **Этаж (ситуационное расположение внутри здания).**

Цены помещений (и цены продажи, и цены аренды) в одном здании различаются в зависимости от этажа, на котором они расположены. В отдельные ценовые группы выделяются помещения на 1-м этаже, цокольном, подвальном, остальных этажах.

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) имеют место следующие коэффициенты в зависимости от этажа расположения:

Этаж	Коэффициент к базовой стоимости продажи/ аренды
1 этаж	1
2 и выше этажи	0,87
Цоколь	0,82

- **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) 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%).

– Состояние отделки

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) имеют место следующие корректирующие коэффициенты на состояние отделки офисно-торговых объектов:

Показатель	Среднее значение
Отношение арендной ставки объекта без отделки, или требующей замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,79



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

Продажа

№	Адрес (г.Зеленодольск)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Этаж	Цена за 1 кв.м	Внутригородское расположение	Внутриквартал ное расположение	Наличие отдельного входа	Отделка	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Космонавтов, д.15	9 325 000	291,4	1 этаж	32 001	спальный мкрн высотной застройки	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_291.4_m_1068349761	Сергей 89196962242
2	ул. Ленина, д.45	12 400 000	373,0	цоколь	33 244	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_373_m_938608349	Банк ТРАСТ 89854158047
3	ул. Заикина д.16	4 500 000	97,8	1 этаж	46 012	спальный мкрн высотной застройки	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_97.8_m_519730575	АН "Флэт" 89872383174
4	ул. Ленина, д.31	8 062 000	179,8	1 этаж	44 844	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_98.7_m_288655478	ЗАО "Сбербанк- АСТ" 89160264035



Аренда

№	Адрес (г.Зеленодольск)	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Внутригородское расположение	Расположение внутри квартала	Наличие отдельного входа	Отделка	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Ленина, д.16	304	125,0	цоколь	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_125_m_865427647	Анастасия 89872916337
2	ул. Ленина, д.31	456	179,8	1 этаж	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_179.8_m_1222778901	Иван 89872717951
3	ул. Ленина, д.70	348	600,0	1 этаж	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_600_m_1197264432	Иван 89872717951
4	ул. Гастелло, д.1	437	105,7	1 этаж	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105.7_m_931340804	Иван 89872717951



3.8 Основные выводы из анализа рынка

Рынок офисно-торговых объектов достаточно активный. Цены предложений в г.Зеленодольск на встроенные помещения составляют 32 - 47 тыс.руб./кв.м. Столь обширный диапазон обусловлен характеристиками помещений: местоположением (на первой линии оживленной магистрали либо в глубине квартала), расположением на этаже, различием в площади, состоянием отделки и т.д.

Подробнее – см. раздел 4.2.отчета (посвященный применению сравнительного подхода для оценки недвижимости).

Стоимость аренды офисно-торговых помещений, расположенных на 1-ом этаже в хорошем состоянии составляет 300-460 руб/кв.м.

Подробнее – см. раздел 4.4 отчета (посвященный применению доходного подхода для оценки недвижимости).

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

4.1. Теоретическая часть

Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Право собственности

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

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

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

Принципы оценки недвижимости

Принципы, основанные на представлении пользователя

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

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями

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

Принципы, связанные с рыночной средой

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

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

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

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

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

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

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

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

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

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

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

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

1. **Физическая возможность** – физическая возможность наилучшего и оптимального использования рассматриваемого объекта.
2. **Допустимость с точки зрения законодательства** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. **Финансовая целесообразность** – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. **Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Подходы к оценке

В соответствии с МСФО, для определения справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости, применяются 3 фундаментальных 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.

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

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

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

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

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

стоимость переводится на дату оценки с помощью корректирующих коэффициентов, что в свою очередь ставит под сомнение корректность полученного результата.

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

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

4.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

Основные положения сравнительного подхода и их учет в отчете об оценке

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

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	В данном случае подобрано 4 объекта-аналога с известными ценами предложений
В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	Все объекты-аналоги, подобранные для оценки, относятся к тому же сегменту рынка недвижимости: встроенные помещения офисно-торгового назначения. 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 встроенных помещений офисно-торгового назначения, предложенных на продажу в открытых источниках незадолго до даты оценки. Выборка аналогов является однородной.
Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная	Использован типичный удельный показатель стоимости: цена за единицу площади

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
плата за единицу площади или единицу объема	
В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания	Применялся метод количественных корректировок
При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Не применялись
При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.	Соблюдена описанная техника метода
При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Не применялись
Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: • передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); • условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными	Для сравнения объекта оценки с аналогами использовалась часть из рекомендуемых элементов сравнения. Все элементы сравнения не использовались, поскольку различия между объектом оценки и аналогами выявлены лишь по тем элементам сравнения, по которым фактически проведены корректировки.

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
лицами, иные условия); • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); • вид использования и (или) зонирование; • местоположение объекта; • физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; • экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); • наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; • другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	
Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования	Другие расчетные показатели не определялись

Выбор метода для оценки

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

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



Объекты-аналоги для оценки объекта оценки

№	Адрес (г.Зеленодольск)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Этаж	Цена за 1 кв.м	Внутригородское расположение	Внутриквартал ное расположение	Наличие отдельного входа	Отделка	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Космонавтов, д.15	9 325 000	291,4	1 этаж	32 001	спальный мкрн высотной застройки	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_291.4_m_1068349761	Сергей 89196962242
2	ул. Ленина, д.45	12 400 000	373,0	цоколь	33 244	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_373_m_938608349	Банк ТРАСТ 89854158047
3	ул. Заикина д.16	4 500 000	97,8	1 этаж	46 012	спальный мкрн высотной застройки	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_97.8_m_519730575	АН "Флэт" 89872383174
4	ул. Ленина, д.31	8 062 000	179,8	1 этаж	44 844	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_98.7_m_288655478	ЗАО "Сбербанк- АСТ" 89160264035

В качестве аналогов мы подобрали встроенные помещения офисно-торгового назначения на первых линиях к автомагистралям.

Скриншоты объявлений

Аналог 1

← → ↺

Защищено | https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_125_m_86542...

☆

★ Помещение свободного назначения,

125 м²

№ 865427647, размещено 1 декабря в 10:29 👁 3329 (+2)

8 987 291-63-37

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

собственник

Агентство

На Avito с ноября 2010

Завершено 35 объявлений

7 объявлений пользователя

Адрес

Татарстан, Зеленодольск, ул Ленина, 16

Площадь: 125 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул Ленина, 16

Скрыть карту

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул Ленина, 16

Скрыть карту

В помещение сделан свежий ремонт. Оживленное место, Рядом парк . Центр города. Два туалета. Все коммуникации имеются. Большой пешеходный, автомобильный трафик. Возможен торг.

Также имеются офисные, торговые помещения в г. Казань на первых линиях с большим трафиком.

B

🌐

f

G+

✈

@

☑

Пожаловаться

▼ 38 000 ₽ в месяц

Без залога

Outlander за 7900
₽/мес

Рольф

Outlander 2017 за 1 089 000
₽. Выгода 500 000 ₽.
Рассрочка 0%. Только в
Outlander 2017 за 1 089 000
₽. Выгода 500 000 ₽.
Рассрочка 0%. Только в
Рольф Дилемт

>

IP Видеонаблюдение в офис - Акция "Быть в плюсе"

Аналог 2

← → ↻

Защищено | https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_179.8_m_1222778901

🔍 ☆

★ **Офисное помещение, 179.8 м²**

№ 1222778901, размещено 8 декабря в 14:19 409 (+3)

456 ₽ в месяц за м²

Без залога

8 987 271-79-51

Написать сообщение

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
Агентство

Контактное лицо
Иван Валерьевич

Адрес
Татарстан, Зеленодольск, ул Ленина, 31

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк

ПАО Сбербанк - крупнейший банк в России, располагающий самой обширной филиальной сетью.

314 объявлений агентства
314 объявлений агентства

Беговые лыжи Fischer

trial-sport.ru

Прямая аренда офиса от 10 кв. м.

uspen.ru

Площадь: 179.8 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул Ленина, 31

Скрыть карту

Нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома, имеющее отдельный вход. Помещение в стандартной офисной отделке, в хорошем состоянии. 1 линия, имеется парковка, располагается в районе активной деловой активности.

Вконтакте

Одноклассники

Facebook

Google+

Twitter

Telegram

WhatsApp

Пожаловаться

Аналог 3

← → ↻

Защищено | https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_600_m_1197264432

🔍 ☆

★ **Офисное помещение, 600 м²**

№ 1197264432, размещено 7 декабря в 15:14 • 944 (+4)

348 ₽ в месяц за м²

Без залога

8 987 271-79-51

Написать сообщение

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
Агентство

Контактное лицо
Иван Валерьевич

Адрес
Татарстан, Зеленодольск, ул Ленина, 70

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
ПАО Сбербанк - крупнейший банк в России, располагающий самой обширной филиальной сетью.

314 объявлений агентства

Прямая аренда офиса от 10 кв.м. ✕

uspens.ru

Аренда помещений в Казани ▼

arendas.net

Площадь: 600 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул Ленина, 70 Скрыть карту

Нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома, имеющее отдельный вход. Помещение в стандартной офисной отделке, в хорошем состоянии. 1 линия, имеется парковка, располагается в районе активной деловой активности.

В О ф G+ T Q

Пожаловаться

Аналог 4

← → ↺

Защищено

https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105.7_m_931340804

🔍 ☆

★

Офисное помещение, 105.7 м²

№ 931340804, размещено 28 ноября в 14:48 · 162 (+5)

437 ₽ в месяц за м²

Без залога

8 987 271-79-51

Написать сообщение

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
Агентство

Контактное лицо
Иван Валерьевич

Адрес
Татарстан, Зеленодольск, ул Гастелло, 1

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк

ПАО Сбербанк - крупнейший банк в России, располагающий самой обширной филиальной сетью.

314 объявлений агентства

Прямая аренда офиса от 10 кв. м.

uspen.ru

Аренда помещений в Казани

arendas.net

Площадь: 105.7 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул Гастелло, 1

Скрыть карту

Нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома, имеющее отдельный вход. Помещение в стандартной офисной отделке, в хорошем состоянии. 1 линия, имеется парковка, располагается в районе активной деловой активности.

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).
- Внутриквартальное расположение.
- Наличие отдельного входа.

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка на торг №1.

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. 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) имеют место следующие значения скидок на торг:

В данном случае применялись корректировки для активного рынка.

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Низкокласные офисно-торговые объекты	9,8%	10,7%	10,2%

– Корректировка на площадь строений (№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»). При этом, конечно же, полная стоимость объекта недвижимости с большей площадью выше стоимости объекта недвижимости с меньшей площадью.

Стоимость больших площадей (свыше 500 кв.м) также обычно дешевле в пересчете на 1 кв.м. стоимости стандартных помещений (меньше 100 кв.м.).

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) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

Показатель	Расширенный интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены торгово-офисного помещения площадью 500 кв.м. к удельной цене такого же помещения площадью 100 кв.м	0,84	0,86	0,85

Тогда выполняется следующее соотношение:

$$\left(\frac{500 \text{ кв.м}}{100 \text{ кв.м}} \right)^{-0,10} = 0,85$$

Коэффициент (–0,10) является коэффициентом торможения цены.

Поэтому корректировка произведена по формуле:

$$K_{\text{корр.}} = \left(\frac{x_{\text{оо}}}{x_{\text{А}}} \right)^{-0,10} \cdot 100\% - 100\%$$

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

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

$x_{\text{А}}$ – площадь аналога.

– **Корректировка на этаж №3 (ситуационное расположение внутри здания).**

Корректировка на различие в этажности проводилась исходя из соотношения удельной стоимости аналогов к стоимости кв.м первого этажа.

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) имеют место следующие коэффициенты в зависимости от этажа расположения:

Этаж	Коэффициент
1 этаж	1
Цоколь	0,82

В нашем случае поправка применялась для объектов аналогов №№1-2.

– **Корректировка на состояние отделки №4.**

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) имеют место следующие корректирующие коэффициенты на состояние отделки офисно-торговых объектов:

Показатель	Среднее значение
Отношение арендной ставки объекта без отделки, или требующей замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,79

– **Корректировка на внутригородское местоположение №5.**

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) цена зависит от территориального местоположения.

Отношение цен офисно-торговых объектов по отношению к населенному пункту	Среднее
Историческая часть города	1,00
Центры административных районов города	0,87
Спальный мкрн высотной застройки	0,78
Спальный мкрн среднеэтажной застройки	0,71

– **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%.

Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		32 001	33 244	46 012	44 844
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена	руб.		28 737	29 853	41 319	40 270
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		666,1	291,4	373,0	97,8	179,8
Корректировка	%		-8%	-6%	-18%	-12%
Скорректированная цена	руб.		26 438	28 062	33 882	35 438
Корректировка №3						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		1 этаж	цоколь	цоколь	1 этаж	1 этаж
Коэффициент		1,00	0,82	0,82	1,00	1,00
Корректировка	%		22%	22%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		32 254	34 236	33 882	35 438
Корректировка №4						
Состояние отделки						
Состояние отделки		современный стандартный ремонт	современный стандартный ремонт	современный стандартный ремонт	современный стандартный ремонт	современный стандартный ремонт
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		32 254	34 236	33 882	35 438
Корректировка №5						
Внутригородское расположение						
Внутригородское расположение		центры административных районов города	спальный мкрн высотной застройки	центры административных районов города	спальный мкрн высотной застройки	центры административных районов города
Коэффициент		0,87	0,78	0,87	0,78	0,87
Корректировка	%		12%	0%	12%	0%
Скорректированная цена	руб.		36 124	34 236	37 948	35 438
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			42,0%	28,0%	30,0%	12,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			2,381	3,571	3,333	8,333
Веса, принимаемые к расчету			13,51%	20,27%	18,92%	47,30%
Скорректированная цена	руб.		36 124	34 236	37 948	35 438
Средневзвешенное значение		35 762				

Статистическая обработка объектов аналогов

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	32 001	36 124
2	33 244	34 236
3	46 012	37 948
4	44 844	35 438

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	19,0%	4,3%
Асимметрия	0,00	0,77
Эксцесс	-9,86	1,31
Стандартное отклонение	7 426	1 552
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	27 886	33 609
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	50 164	38 264

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

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

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

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

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

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

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

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

Значение, равное выборочному среднему минус 1,5 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 1,5 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: выбросов не обнаружено.

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

Результат анализа: вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

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

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

Результат анализа: асимметрия в норме.

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.

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



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

Вывод о стоимости по сравнительному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Объекты оценки	666,1	35 762	23 821 068

4.3. Расчет стоимости затратным подходом (отказ от использования)

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Основные положения доходного 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 доходного подхода	Фактический учет этих положений
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Выполняются условия для применения доходного подхода
В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям	Применен метод прямой капитализации 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.

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

Выбор метода для оценки

Для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации по расчетным моделям. 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 встроенных помещений офисно-торгового назначения развит и довольно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений об аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки и не сильно от него отличающихся. Данный метод – наиболее простой из методов доходного подхода, позволяющий на основе довольно простой модели, рассмотреть и изучить конъюнктуру рынка.

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

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

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

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

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

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

Арендная ставка

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

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



Аналоги (предложения по аренде)

№	Адрес (г.Зеленодольск)	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Внутригородское расположение	Расположение внутри квартала	Наличие отдельного входа	Отделка	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Ленина, д.16	304	125,0	цоколь	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_125_m_865427647	Анастасия 89872916337
2	ул. Ленина, д.31	456	179,8	1 этаж	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_179.8_m_1222778901	Иван 89872717951
3	ул. Ленина, д.70	348	600,0	1 этаж	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_600_m_1197264432	Иван 89872717951
4	ул. Гастелло, д.1	437	105,7	1 этаж	центры административных районов города	1 линия	есть	современный стандартный ремонт	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105.7_m_931340804	Иван 89872717951

Скриншоты объявлений о сдаче в аренду

Аналог 1

← → ↻ https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_125_m_86542... 🔍 ☆

☆ Помещение свободного назначения, 125 м²

№ 865426747, размещено 1 декабря в 10:29 💎 3329 (+2)

Площадь: 125 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул. Ленина, 16 Скрыть карту

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул. Ленина, 16 Скрыть карту

В помещение сделан свежий ремонт. Оживленное место, Рядом парк . Центр города. Два туалета. Все коммуникации имеются. Большой пешеходный, автомобильный трафик. Возможен торг. Также имеются офисные, торговые помещения в г. Казань на первых линиях с большим трафиком.

Пожаловаться

▼ 38 000 ₽ в месяц

Без залога

8 987 291-63-37

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

собственник

Агентство

На Avito с ноября 2010

Завершено 35 объявлений

7 объявлений пользователя

Адрес

Татарстан, Зеленодольск, ул. Ленина, 16

**Outlander за 7900
₽/мес**

Рольф

Outlander 2017 за 1 089 000
₽. Выгода 500 000 ₽.
Распродажа 0%. Только у
Outlander 2017 за 1 089 000
₽. Выгода 500 000 ₽.
Рассрочка 0%. Только в
Рольф Диамант

IP Видеонаблюдение в офис - Акция
"Быть в плюсе"

Аналог 2

← → ↺

Защищено | https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_179.8_m_1222778901

🔍 ☆

★ **Офисное помещение, 179.8 м²**

№ 1222778901, размещено 8 декабря в 14:19 409 (+3)

456 ₽ в месяц за м²

Без залога

8 987 271-79-51

Написать сообщение

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
Агентство

Контактное лицо
Иван Валерьевич

Адрес
Татарстан, Зеленодольск, ул Ленина, 31

Площадь: 179.8 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул Ленина, 31 Скрыть карту

Нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома, имеющее отдельный вход. Помещение в стандартной офисной отделке, в хорошем состоянии. 1 линия, имеется парковка, располагается в районе активной деловой активности.

Вконтакте

Одноклассники

Facebook

Google+

Twitter

Telegram

WhatsApp

Пожаловаться

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
Агентство

314 объявлений агентства
314 объявлений агентства

Беговые лыжи Fischer ✕

trial-sport.ru

Прямая аренда офиса
от 10 кв.м. ✕

uspen.ru

Аналог 3

← → ↺

Защищено | https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_600_m_1197264432

🔍 ☆

★ **Офисное помещение, 600 м²**

№ 1197264432, размещено 7 декабря в 15:14 · 944 (+4)

348 ₽ в месяц за м²

Без залога

8 987 271-79-51

Написать сообщение

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк
Агентство

Контактное лицо
Иван Валерьевич

Адрес
Татарстан, Зеленодольск, ул. Ленина, 70

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк

ПАО Сбербанк - крупнейший банк в России, располагающий самой обширной филиальной сетью.

314 объявлений агентства

Прямая аренда офиса от 10 кв.м. ✓

uspen.ru

Аренда помещений в Казани ✓

arendas.net

Площадь: 600 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул. Ленина, 70

Скрыть карту

Нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома, имеющее отдельный вход. Помещение в стандартной офисной отделке, в хорошем состоянии. 1 линия, имеется парковка, располагается в районе активной деловой активности.

Пожаловаться

Аналог 4

← → ↺

Защищено | https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_105.7_m_931340804

🔍 ☆

★ **Офисное помещение, 105.7 м²**

№ 931340804, размещено 28 ноября в 14:48 162 (+5)

437 ₽ в месяц за м²

Без залога

8 987 271-79-51

Написать сообщение

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк Агентство

Контактное лицо Иван Валерьевич

Адрес Татарстан, Зеленодольск, ул Гастелло, 1

Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк ПАО Сбербанк - крупнейший банк в России, располагающий самой обширной филиальной сетью.

314 объявлений агентства

Прямая аренда офиса от 10кв.м. uspen.ru

Аренда помещений в Казани arendas.net

Площадь: 105.7 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул Гастелло, 1 Скрыть карту

Нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома, имеющее отдельный вход. Помещение в стандартной офисной отделке, в хорошем состоянии. 1 линия, имеется парковка, располагается в районе активной деловой активности.

В

📸

f

G+

🐦

@

📧

Пожаловаться

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– Корректировка на торг №1

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) имеют место следующие значения скидок на торг при сдаче в аренду объектов офисно-торгового назначения:

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Скидка на арендные ставки офисно-торговых объектов	7,9%	8,9%	8,4%

– Корректировка на этаж №2 (ситуационное расположение внутри здания)

Корректировка на различие в этажности проводилась исходя из соотношения удельной стоимости аналогов к стоимости кв.м первого этажа.

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) имеют место следующие коэффициенты в зависимости от этажа расположения:

Этаж	Коэффициент
1 этаж	1
Цоколь	0,82

Корректировка введена для объекта-аналога №1.

– Корректировка на внутригородское местоположение №3

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) цена зависит от территориального местоположения.

Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов по отношению к населенному пункту	Среднее
Историческая часть города	1,00
Центры административных районов города	0,86
Спальный мкрн высотной застройки	0,77

– Корректировка на внутриквартальное местоположение №4

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) имеют место следующие значения отношения цен продажи объектов на красных линиях к внутри кварталным расположенным объектам:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены объектов, расположенных внутри квартально, к удельным ценам аналогичных объектов, расположенных на красной линии	0,79

– Другие корректировки.

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

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		304	456	348	437
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная цена	руб.		278	418	319	400
Корректировка №2						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		1 этаж	цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент этажности		1,00	0,82	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		22%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		339	418	319	400
Корректировка №3						
Внутригородское расположение						
Внутригородское расположение		центры административных районов города	центры административных районов города	центры административных районов города	центры административных районов города	центры административных районов города
Корректировка		0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		339	418	319	400
Корректировка №4						
Внутриквартальное расположение						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		339	418	319	400
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			30,4%	8,4%	8,4%	8,4%
Коэффициент соответствия объекту оценки			3,289	11,905	11,905	11,905
Веса, принимаемые к расчету			8,4%	30,5%	30,5%	30,5%
Скорректированная цена	руб.		339	418	319	400
Средневзвешенное значение		376				

Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 376 руб. с учетом НДС за 1 кв.м полезной площади в месяц.

Определение потенциального валового дохода

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес., с учетом НДС	376
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	666,1
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	250 454
ПВД, руб. в год	3 005 448

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

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

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

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. 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) имеют место следующие показатели недозагрузки:

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты (активный рынок)	11,6%	12,7%	12,1%

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 87,9% (среднее значение).

Наименование	Величина (руб./%)
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,9%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	2 641 789

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. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 год, под редакцией Л.А. Лейфера ISBN 978-5-901956-80-9) имеют место следующие показатели уровня операционных расходов:

Были использованы данные для активного рынка.

Показатель	Доверит. интервал		Среднее
	Мин.	Макс.	
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты (активный рынок)	17,1%	18,8%	17,9%

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 17,9% (среднее значение).

Чистый эксплуатационный доход

Наименование	Величина (руб./%)
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	2 641 789
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	537 975
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	2 103 814

Определение ставки капитализации

В данном случае ставка капитализации определялась методом кумулятивного построения.

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 7,34%. Это доходность государственных облигаций на Московской бирже на дату оценки. Источник http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с 07.12.2017 по 14.12.2017

Получить данные

Дата	Срок до погашения, лет								
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10
14.12.2017	7,08	7,10	7,11	7,13	7,18	7,22	7,34	7,47	7,65
13.12.2017	7,05	7,07	7,09	7,12	7,19	7,24	7,35	7,47	7,65
12.12.2017	7,09	7,11	7,13	7,14	7,18	7,22	7,34	7,47	7,65
11.12.2017	7,13	7,14	7,15	7,16	7,20	7,24	7,36	7,47	7,64
08.12.2017	7,12	7,13	7,14	7,15	7,19	7,24	7,35	7,46	7,64
07.12.2017	7,16	7,17	7,17	7,18	7,21	7,26	7,36	7,47	7,65

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» <http://www.moex.ru/>.

– Риск инвестиционного менеджмента

Согласно исследованию «Премия за инвестиционный менеджмент при расчете ставки капитализации» (автор: Д.А.Гладкая, оценщик «Информационно-Аналитическое Бюро», член экспертного совета НП СОО «СИБИРЬ»), основанном на анализе данных о вознаграждении управляющих закрытыми паевыми инвестиционными фондами недвижимости, в 86% исследованных случаев величина премии за риск лежит в диапазоне от 0,2% до 2,12%. Внутри этого диапазона распределение данных достаточно однородно. При этом наиболее вероятное значение премии за риск менеджмента составляет на данном этапе развития рынка недвижимости среднее значение представленного диапазона, равное 1,16%.

Источник информации: <http://www.soosibir.ru/news.htm?action=zoom&id=2320>

– Премия за риск вложений в оцениваемый объект.

– Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту. Премия за риск вложений определена экспертным методом.

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

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

– Таблица расчета риска вложения в недвижимость

Факторы риска / Уровень риска	Низкий	Умерен.	Средний	Повыш.	Высокий
	1%	2%	3%	4%	5%
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв.-складская	специализи- рованная
	х		х		
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
			х		
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт
			х		
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное
		х			
Количество наблюдений	0,5	1	2,5	0	0
Взвешенный итог	1%	2%	8%	0%	0%
			Итог		10%
			Количество факторов		4
Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость					2,50%

Премия за риск вложений в объект оценки составляет 2,50%.

– 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 12 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 10,84%, следовательно риск низкой ликвидности равен 1,18%.

Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконтирования
	Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
7,34%	1,16%	2,5%	1,21%	12,21%

– Вывод о размере ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования	Прогноз темпа роста стоимости недвижимости	Ставка дисконтирования реальная
12,21%	4,0%	8,21%

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного

обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, автор – Л.А. Лейфер. ISBN 978-5-9908029-6-4) темп роста цен офисно-торговых объектов в последующие 5 лет составит 4% (инфляция цен).

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 8,21%.

– Расчет нормы возврата капитала, вывод о ставке капитализации

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

$R_{(of)}$ - норма возврата капитала;

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

k – срок оставшейся экономической жизни.

	Ставка	Источник сведений
Норма амортизации, лет	1,0%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	100,0	НСС = 100% / НА
Реальная ставка дисконтирования	8,21%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	25%	Приблизительно, исходя из внешнего и внутреннего осмотра
Остаточный срок службы объекта оценки	75,0	ОССОО = НСС * (100% - ФИОО) / 100%
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,02%	НВК, по методу Инвуда
Ставка капитализации для объекта оценки	8,23%	СК = СД + НВК

Вывод о ставке капитализации

Значение ставки капитализации составило: 8,23%.



Расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес., с учетом НДС	376
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	666,1
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	250 454
ПВД, руб. в год	3 005 448
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	87,9%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	2 641 789
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	537 975
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	2 103 814
Ставка капитализации (R)	8,23%
Капитализированный чистый операционный доход, руб. с учетом НДС	25 562 746
Рыночная стоимость помещения	
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ с учетом НДС	25 562 746

Вывод о стоимости по доходному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Объекты оценки	666,1	38 377	25 562 746

4.5. Согласование результатов оценки

Анализ качества результатов оценки по каждому подходу

Затратный подход	Не применялся. Отказ обоснован.
Сравнительный подход	В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж. Для оценки были подобраны 4 объекта аналога. Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов. Итоговый результат по сравнительному подходу, на наш взгляд, является достоверным.
Доходный подход	В рамках доходного подхода был применен метод капитализации по расчетным моделям. Для оценки были подобраны 4 объекта аналогов для обоснования арендного дохода. Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов.

Выбор весов для оценочных подходов, согласование результатов

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, учитывая цели оценки, а также вид объекта оценки, мы присвоили сравнительному подходу вес 50%, доходному – 50%, затратный подход получил вес 0%.

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

Согласование результатов для объекта

Подход	Результат, руб.	Вес	Р*В
Сравнительный	23 821 068	50,0%	11 910 534
Затратный	Не применялся	0,0%	0
Доходный	25 562 746	50,0%	12 781 373
Итого:			24 691 907
Округленно:			24 692 000

Возможные границы интервала стоимости

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), после проведения процедуры согласования приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Оценщиком в п. 4.2 настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила 4,3%. По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объектов оценки. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляют: от (округленно): 23 626 000 руб. до (округленно): 25 758 000 руб.

4.6. Разбивка итоговой стоимости по каждому объекту

Рассчитанная стоимость - 24 691 000 руб. включает в себя стоимость права собственности на все оцениваемые помещения.

Разбивка итоговой стоимости по помещению произведена пропорционально остаточной балансовой стоимости объектов оценки и приведена в таблице:

Расчет стоимости каждого здания

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Балансовая остаточная стоимость, рублей	Удельный вес	Рыночная стоимость, руб.
Встроенное нежилое помещение	31,4	1 094 068	0,05030	1 242 000
Встроенное нежилое помещение	44,0	1 533 051	0,07048	1 740 000
Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	590,7	19 123 729	0,87922	21 710 000
Итого:	666,1	21 750 848		24 692 000



Часть 5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет округленно:

24 692 000 руб. с учетом НДС

Сумма прописью: Двадцать четыре миллиона шестьсот девяносто две тысячи рублей

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Встроенное нежилое помещение	31,4	1 242 000	1 052 542
2	Встроенное нежилое помещение	44,0	1 740 000	1 474 576
3	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	590,7	21 710 000	18 398 305
	Итого:		24 692 000	20 925 423

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

6.1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы в распоряжении у оценщика

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

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388258 от 12.08.2009г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388259 от 12.08.2009г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388260 от 12.08.2009г.
- Технический паспорт помещений (БТИ).
- Справка о балансовой стоимости.

Достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

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

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

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

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

Достаточность документов

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

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

Технические характеристики объекта оценки перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online) и «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk5.rosreestr.ru/>). 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

- Стандарты НП СРО «СВОД».
- 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.
- Материалы об объектах аналогах, использованных в рамках сравнительного подхода, в сети интернет: AVITO (<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: материалы с сайта <http://ruKazan.ru> , с официальных сайтов Министерства экономики Республики Татарстан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. Ссылки на конкретные страницы указаны в разделе, посвященном анализу рынка.
- Материалы в сети интернет: интернет-ресурс «Публичная кадастровая карта» <http://maps.rosreestr.ru/portal/>.
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах <http://maps.yandex.ru> и <http://maps.google.ru>.
- Фотоснимки объекта оценки. Источник: ЗАО «НKK «СЭНК».
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4)

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 СРО «СВОД».

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

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

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

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



Достаточность использованной информации

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

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



Сертификат оценки

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

Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, 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. Кравцова





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

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388258 от 12.08.2009г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388259 от 12.08.2009г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388260 от 12.08.2009г.
- Технический паспорт помещений (БТИ).
- Справка о балансовой стоимости.
- Копии документов оценщика и исполнителя оценки.



16-АС 388258

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "12" августа 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-5 для юридических лиц от 17.06.2009 №ТФБ-И-5 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.06.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", под управлением ЗАО "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 31,4 кв. м, этаж 1,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Кадастровый (или условный) номер: 16:49:01 02 15 0031:0004:0039

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-28/035/2009-289

Регистратор

Сатдинова А. (подпись)

Секретарь

СЕРИЯ 16-АС 388258

КОПИЯ
ВЕРНА




16-АС


388259


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "12" августа 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-5 для юридических лиц от 17.06.2009 №ТФБ-И-5 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.06.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", под управлением ЗАО "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44 кв. м, этаж 1,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Зеленодольск, ул. Ленина, д.59

Кадастровый (или условный) номер: 16:49:01 02 15:0031:0004:0038

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-28/035/2009-290


Сатдинов
Регистратор


(Подпись)



Серия 16-АС

388259

КОПИЯ
ВЕРНА






16-AC 388260



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "12" августа 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-5 для юридических лиц от 17.06.2009 №ТФБ-И-5 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.06.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", под управлением ЗАО "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк, назначение: нежилое, общая площадь 590,7 кв. м, этаж I,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Зеленодольск, ул. Ленина, д.59

Кадастровый (или условный) номер: 16:49:01 02 15:0031:0004:0026

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-28/035/2009-288



Сатдинова А.И.



(подпись)

Регистратор



Серия 16-AC 388260

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Приложение 12
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

ЗЕЛЕНОПОЛЬСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование бюро)
Область, республика, край ТАТАРСТАН
Район _____
Город (др. поселение) Зеленодольск
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 59 по улице (пер.) Ленина (Лит. А')
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	1-1-251/1(1)-5-215					
Номер в реестре жилищного фонда	18	651	-	1289		
Кадастровый номер	16:49:010215:0031:0004:0039					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «22» марта 2004 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ
ВЕРНА



[Handwritten signature]

1. Сведения о принадлежности

[illegible]

II. Экспликация площади земельного участка (в кв.м.)

[illegible]

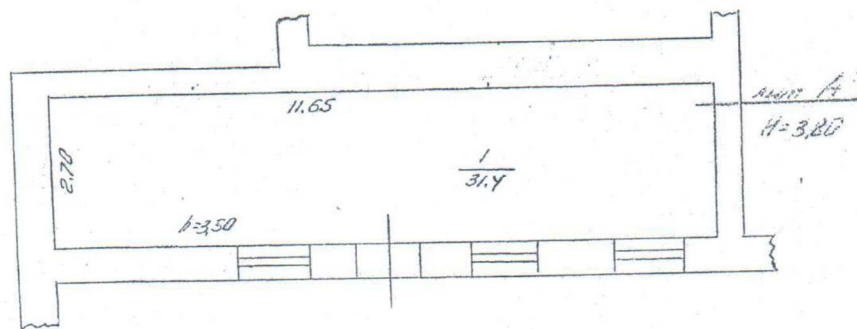
III. Описание зданий и сооружений

[illegible]



Зеленодольск
Ленина

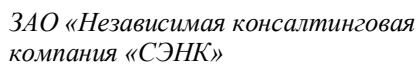
59



100

11 мая
копировала

05



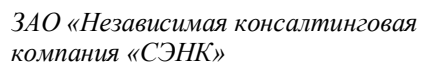
100

Дата записи					Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)										
Высота по плану					В том числе										
Этажи (начиная с подвального и кончая мезонином)					Общая полезная площадь										
На помещения (квартиры, торговые, складского и других)					Предназначенная под учреждение, канцелярию и т.п.										
На комнаты (кухня, прихож. Коридора и т.п. по счел. Чертеж. строения)					Жилая										
Назначение частей помещений: жилая, комната, корпоративное помещение, классная комната, бытовая палата, кухня, прихожая, коридор, ванная, магазин, складское помещение и т.п.					Культурного назначения										
					Торговая										
					Складская										
					Производственного назначения										
					Служебная (подсобная)										
					Прочая										
					Высота помещений по внутреннему обмеру										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	A'			1	Операционн. зал	31.4						31.4			3.50

Техник-инвентаризатор

Проверил

Федерально-полиграфический центр «РОЗИС» Заказ №579



112

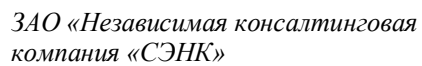
Полная балансовая стоимость _____ руб.
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. 335586 _____ руб.

Полная балансовая стоимость _____ руб.

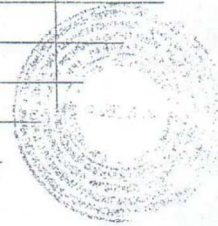
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. 335586 руб.

Триста тридцать пять тысяч пятьсот восемьдесят
шесть рублей



196
113

[illegible]

Особые отметки:

Паспорт выдан « 11 » мая 2005 г.

Руководитель БТИ

иср. Губайдуллина Х.С.



Приложение 12
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование бюро)
Область, республика, край ТАТАРСТАН
Район _____
Город (др. поселение) Зеленодольск
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 59 по улице (пер.) Ленина (Лит. А')
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	1-1-251/1(В)-5-214					
Номер в реестре жилищного фонда	88-651-1288					
Кадастровый номер	16:49:01 02 15:0031:0004:0038					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «22» марта 2004 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ
ВЕРНА



1. Сведения о принадлежности

[illegible]

II. Экспликация площади земельного участка (в кв.м.)

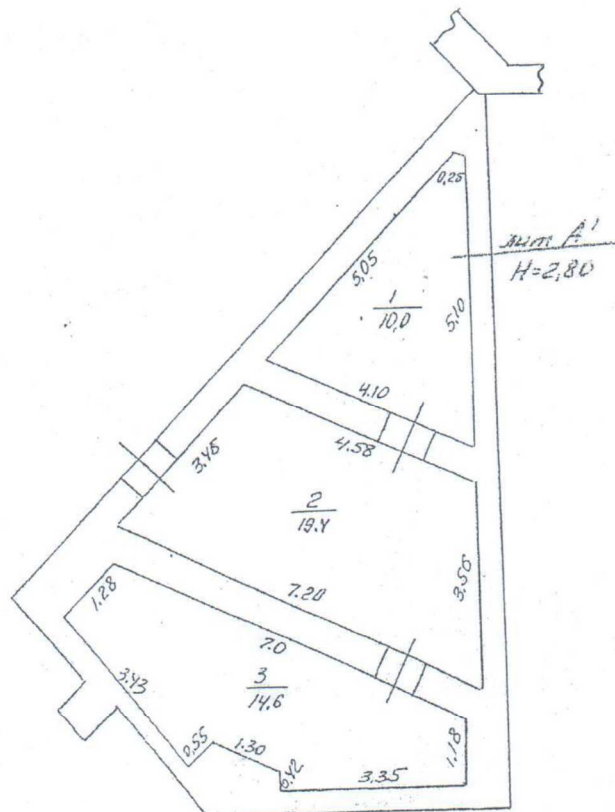
[illegible]

III. Описание зданий и сооружений

[illegible]



Зеленодольск 59
Ленчина



11 мая
копировала *[signature]* 05



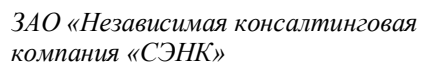
Экспликация к плану строения

Дата записи		Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)														
Литера по плану		Этажи (начиная с подвального и кончат мезонином)	На помещения (квартиры, торгового, складочного и других)	На комнаты, кухни, прихож. Коридора и т.п. по счел. Чертеж строения	Назначение частей помещений, жилых комнат, кухонное помещение, кладовая, ванная, туалет, коридор, палата, утюжная, прихожая, коридор, ванная, меблика, складочное помещение и т.п.	В том числе										Высота помещений по внутреннему обмеру
1	2					7	8	9	10	11	12	13	14	15		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
	A'			1	гардеробная	10,0							10,0		2,50	
				2	кладовая	19,4							19,4			
				3	касса пересчета	14,6	14,6									
					Итого:	44,0	14,6						29,4			

Техник-инвентаризатор

Проверил

Ресурсно-политический центр «РОЗС» Заказ №678



IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Полная балансовая стоимость _____ руб.
Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.
Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. Двести девяносто руб.
семь тыс. шестьсот девяносто девять рублей

Перечень прилагаемых документов:

[illegible]

Особые отметки:

Паспорт выдан « 14 » мая 19 2005 г.

Руководитель БТИ

ист Губайдуллинна х.с



Приложение 12
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование бюро)
Область, республика, край ТАТАРСТАН
Район _____
Город (др. поселение) Зеленодольск
Район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

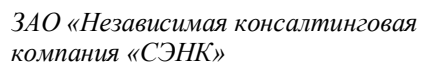
№ 59 по улице (пер.) Ленина (Лит. А)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	1-1-251/5-5-108					
Номер в реестре жилищного фонда	88-435-858					
Кадастровый номер	16:49:01 02 15. 0031. 0004:0026					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «06» 02. 2003г.
(указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ
ВЕРНА





9677

[illegible]

II. Экспликация площади земельного участка (в кв.м.)

[illegible]

III. Описание зданий и сооружений

III. Описание здания и сооружения									
Литера по плану	Наименование	По наружному промеру			Характеристика конструктивных элементов				
		длина, м	ширина, м	площадь, кв. м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	встроенно-присоединенное нежилое помещение - бокс крыльцо			694,29	ж/бетон	кирпич	ж/бетон		асфальт
				27,57					
	Подписано: _____								
	Вручить: _____								



Экспликация к плану строения

Дата записи		Литера по плану	Этаж (начиная с подвального и кончая мезонином)	Назначение помещений (квартиры, торгового, складского и других)	Назначение частей помещений, жилых комнат, коридора и т.п. по слем. Чертеж. строения	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)										Высота помещений по внутреннему обмеру			
						В том числе													
						Общая полезная площадь	Предназначенная под учреждение, канцелярию и т.п.	Жилые	Культового назначения	Торговые	Складочная	Производственного назначения	Служебная (подсобная)	Прочая					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16				
А	I		1	Кабинет	26,2	26,2													
			2	Кабинет	41,7	41,7													
			3	компьютерн.	15,9	15,9													
			4	компьютерн	21,8	21,8													
			5	Кабинет	17,5	17,5													
			6	коридор	23,1									23,1					
			7	архив	17,2	17,2													
			8	коридор	11,4									11,4					
			9	коридор	20,0									20,0					
			10	санузлы	2,7									2,7					
			11	туалет	1,3									1,3					
			12	туалет	1,2									1,2					
			13	коридор	25,6									25,6					
			14	санузлы	2,9									2,9					
			15	туалет	1,3									1,3					
			16	туалет	1,3									1,3					
			17	Кабинет	32,6	32,6													
			18	приемная	21,9	21,9													
			19	Эл. щитовая	2,7										2,7				
			20	служебное	22,7										22,7				
			21	кладовка	2,2							2,2							
			22	опер. зал.	22,0									22,0					
			23	опер. зал	7,3									7,3					
			24	охраняющие	6,9									6,9					
			25	охраняющие	4,2									4,2					
			26	охраняющие	17,0									17,0					
			27	коридор	5,6										5,6				
			28	опер. зал	133,3									133,3					
			29	коридор	23,5										23,5				
			30	гл. бухгалтер	15,8	15,8													
			31	Кабинет	18,9	18,9													
			32	Кабинет	7,4	7,4													
			33	коридор	9,9										9,9				
			34	тамбур	5,7										5,7				
				Итого:	590,7	236,9							2,2	190,7	160,9				

Техник-инвентаризатор

Проверил

Рекламно-полиграфический центр «РДЗС» Заказ №573

Перечень прилагаемых документов:

[illegible]

Особые отметки:

Паспорт выдан « 11 » мая 2005 г.
Руководитель БТИ Клеф

исп. Губайдуллина Х.С.



ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ «ТФБ КАПИТАЛ»

ТФБ КАПИТАЛ

ASSET MANAGEMENT

420111, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2
Тел.: (843) 291-17-92, 291-17-82, Тел./факс: (843) 567-41-98

E-mail: tfbcapital@tatar.ru

43/2, Chernyshevsky St., 420111, Kazan, Republic of Tatarstan, Russian Federation
Tel.: 7 (843) 291-17-92, 291-17-82, Tel./fax: 7 (843) 567-41-98

Исх. № 12/4/4
« 14 » 12 2017г.

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

В соответствии с Заданием на оценку № 8379/21-17 от 30 ноября 2017 г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

**Справка о балансовой стоимости активов
на 20 декабря 2017 года**

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

1	16:49:010215:0031:0004:0039 Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общ.площадь 31.4 кв.м, этаж 1; Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	1 094 068,00
2	16:49:010215:0031:0004:0038 Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общ.площадь 44 кв.м, этаж 1; Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	1 533 051,00
3	16:49:010215:0031:0004:0026 Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк, назначение: нежилое, общая площадь 590,7 кв.м, этаж 1; Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	19 123 729,00
		21 750 848,00

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

Генеральный директор

Яруллина А.Ф.



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



СВОД

свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«18» февраля 2013г.

Дата включения в реестр членов

№225

Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

КРАВЦОВА ИЛОНА ВАЛЕРЬЕВНА

Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево
Паспорт 88 17 №278803 выдан Отделом УФС России по Республике Марий Эл
в п. Медведево 05.12.2017г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства **06.12.2017г.**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.



Кравцовой 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
mail: info@srosvod.ru

07.12.2017г. № 3522-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 Кравцовой Илоны Валерьевны о том, что **Кравцова Илона Валерьевна** является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «18» февраля 2013 года за регистрационным номером 225.

Руководитель
Отдела ведения реестра членов
НП СРО «СВОД»



А.С. Толчина





УДОСТОВЕРЕНИЕ О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ 162405958234 Документ о квалификации Регистрационный номер 1026 Город Казань Дата выдачи 13 октября 2017 года	Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что Кононова Илона Валерьевна приним(а) повышение квалификации в (на) Учреждении высшего образования «Университет управления «ТИСБИ» с 11 сентября 2017 г. по 13 октября 2017 г. по дополнительной профессиональной программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Оценка эффективности ресурсов и программ повышения производительности труда» в объеме 108 академических часов  Подпись Секретарь
---	--



Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

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

«21» марта 2017 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **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.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «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.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **900 (Девятьсот) рублей** 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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кононова Илона Валерьевна

От Страхователя:  И. В. Кононова

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Р. К. Галишев
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.

«14» декабря 2017 года

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: Кравцова Илона Валерьевна
Паспортные данные: серия 88 17, номер 278803, выдан отделом УФМС России по Республике Марий Эл в п. Медведево от 05.12.2017 г.

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):** С «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:

Е. В. Титова

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





Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-017551/17**

«14» декабря 2017 года

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Кравцова Илона Валерьевна, именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили к договору страхования № 433-548-017551/17 от «21» марта 2017 года (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. По соглашению сторон Раздел I. «Страхователь» изложить в следующей редакции:
«1.1. Кравцова Илона Валерьевна
Паспортные данные: серия 88 17, номер 278803, выдан отделом УФМС России по Республике Марий Эл в п. Медведево от 05.12.2017 г.
Прописка: Республика Марий Эл, район Медведевский, пгт. Медведево, ул. Полевая, д. 11 А, кв. 11».
2. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.
3. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «05» декабря 2017 года.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику, два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кравцова Илона Валерьевна

От Страхователя: _____ И. В. Кравцова

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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





Страхование 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. Левоуличная, 24/1
ИНН 1635040831
Телефон: (843) 526-00-00, факс: (843) 526-03-70

2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»

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

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Учредения Центрального банка Российской Федерации С/И № 0928 от 23.09.2015 г.).

Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписавшая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получила эти условия (правила), ознакомлена 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, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также нарушением нормативных правовых актов Российской Федерации, нарушения федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности.

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

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и (или) в результате причинения вреда имуществу, за нарушение договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

5.2. Страховым случаем считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правила страхования и в настоящем Договоре.

5.3. Пол. непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также нарушением нормативных правовых актов Российской Федерации, нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление третьим лицам Страхователем письменной претензии, требования о возмещении убытков или истового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что неправомерно отнесен к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

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

Страховщик:

1

Страхователь:

Страхование публичное акционерное общество



6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «01» января 2017 года по «31» декабря 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению претензий (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), возникшие вследствие непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «08» июня 2004 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются:

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, проиграло или должно будет проиграть для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате заключения страхового объекта оценки; 9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях ретроактивного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадровой стоимости.

11. СТРАХОВАЯ СУММА СЛИМИТ 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 (Двести пятьдесят миллионов рублей).**

11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

12. ФРАНШИЗА:

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **570 000,00 (Пятьсот семьдесят тысяч) рублей** за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику:
1. За период с «01» января 2017г. по «31» марта 2017г. сумма премии составляет **47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «20» января 2017 года;**

Страховщик:

2

Страхователь:



Страховое публичное акционерное общество



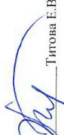
дополнительной страховой премии. Страховщик вправе прекратить настоящий Договор и односторонним порядком, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:



СТРАХОВНИК:
ЗАО «Ингосстрах»
в Республике Татарстан
От Страховщика:  Титова Е.В.
Закрепитель Ингосстрах филиала СПАО «Ингосстрах»
в республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 11 от 4.11.2016 г.

Минахметова А. В.

Страховое публичное акционерное общество



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

13.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо прав и обязанностей для его сторон.

Неуплата очередного взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания очередного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществления страховой выплаты в отношении случаев, произошедших с указанным моментом прекращения договора страхования.

Одноразовый страховой период является частью предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

15. Изменение условий Договора:

14.1. Российская Федерация.

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

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

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

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

Страхователь

Страховщик

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Индоэстрах

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 «Стороны», заключили настоящий Договор страхования № 433-548-080291/16 от «15» декабря 2016 года (далее по тексту – Договор страхования), на основании которого Страхователь заключил с Страховщиком Договор страхования, заключенный к настоящему Дополнительному соглашению о нижеследующем:

- По соглашению сторон, в связи с переносом срока оплаты страховой премии по договору страхования, п. 13.1. раздела 13. «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ». Договор страхования читать в следующей редакции:
13.1. Страховая премия устанавливается в размере 570 000,00 (Пятьсот семьдесят тысяч) рублей за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику:
1. За период с «01» января 2017г. по «31» марта 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «20» января 2017 года;
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 «31» декабря 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» марта 2018 года;
6. За период с «01» апреля 2018г. по «30» июня 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2018 года;
7. За период с «01» июля 2018г. по «30» сентября 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2018 года;
8. За период с «01» октября 2018г. по «31» декабря 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» 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» 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 предназначается Страховщику, два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «СЭНК»

От Страхователя:

Генеральный директор

Минахметова А. В.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Директор филиала СПАО «Ингосстрах»

Восков И. В.

в Республике Татарстан (Татарстан)

Доверенность № 5228097-600/16 от 11.11.2016 г.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Индоэстрах

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 «СЭНК», именуемое в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили, согласно положениям договора 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 рядить «11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА)» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей.
11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 250 000 000,00 (Двести 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 единовременных платежей по «02» мая 2017 года.
- При искулате 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 предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «СЭНК»

От Страхователя:

Генеральный директор

Минахметова А. В.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Директор филиала СПАО «Ингосстрах»

Восков И. В.

в Республике Татарстан (Татарстан)

Доверенность № 5228097-600/16 от 11.11.2016 г.

Протшуровано, пронумеровано и
скавлено печатью

(804) лист

Генеральный директор ООО «СЭНК»
А.В. Минин

