ОТЧЁТ №10485

Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости,

находящегося по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12

по состоянию на 22 декабря 2017 года

Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «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:	**23 декабря 2017 года**

Казань – 2017

В соответствии с заданием на оценку №8379/22-17 от 29 ноября 2017 г. к договору №8379 от 26.02.2016г. специалистами ЗАО «НКК «СЭНК» произведена оценка объекта недвижимости, находящегося по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12, для целей принятия управленческих решений. Оценка проведена по состоянию на 22 декабря 2017 года.

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объекта недвижимости, находящегося по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12 по состоянию на дату оценки – 22 декабря 2017 года составляет округленно:

194 352 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Сто девяносто четыре миллиона триста пятьдесят две тысячи рублей

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Здание (Дом татарской кулинарии)	2 269,4	156 045 000	132 241 525
2	Земельный участок кад. № 16:50:010215:445	769,0	14 670 000	14 670 000
3	Земельный участок кад. № 16:50:010215:466	38,0	725 000	725 000
4	Земельный участок кад. № 16:50:010215:467	230,0	4 388 000	4 388 000
5	Земельный участок кад. № 16:50:010215:468	971,0	18 524 000	18 524 000
	Итого:		**194 352 000**	**170 548 525**

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 «НКК «СЭНК» _____ А.В. Миннахметова

Оценщик _____ 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 8
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 12
1.7. Определение вида оцениваемой стоимости 13
1.8. Основные термины и определения, используемые в оценочной деятельности. 14
1.9. Основные этапы процесса оценки 17
Часть 2. Описание объекта оценки 19
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки 19
2.2. Анализ местоположения объекта оценки 30
2.3. Расположение объекта оценки на карте 32
2.4. Фотографии недвижимого имущества 35
2.5. Анализ наиболее эффективного использования 41
Часть 3. Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки 45
3.1 Этапы анализа рынка 45
3.2 Итоги социально-экономического развития РФ в июле 2017 года (анализ внешних факторов, макроэкономика) 46
3.3 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов) 57
3.4 Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-июль 2017 года 59
3.5 Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Казани 61
3.6 Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости 62
3.7 Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой 64
3.8 Основные выводы из анализа рынка 71
Часть 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. Расчет стоимости. 72
4.1. Теоретическая часть 72
4.2. Расчет стоимости земельного участка 80
4.3. Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом 98
4.4. Расчет рыночной стоимости здания затратным подходом 115
4.5. Расчет рыночной стоимости здания доходным подходом 122
4.6. Согласование результатов оценки 155
4.7. Стоимость здания без учета земли 156
Часть 5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества 157

Часть 6. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности 158
6.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 158
6.2. Прочие материалы 159
Сертификат оценки 161
Приложение . Копии документов, использованных для оценки. Копии документов оценщика и исполнителя оценки 162

Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер Отчета об оценке	10485
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №8379/22-17 от 29 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 «НКК «СЭНК».
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты оценки – здание и земельные участки, на которых расположено здание: 1 .Здание (Дом татарской кулинарии), общая площадь 2269,4 кв.м 2 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:445, общая площадь 769 кв.м 3 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:466, общая площадь 38 кв.м 4 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:467, общая площадь 230 кв.м 5 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:468, общая площадь 971 кв.м Адрес объектов: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12.
Краткое описание имущественных прав	Право собственности (общая долевая собственность). Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки	Не используются
Цель и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки для целей принятия управленческих решений, 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	22 декабря 2017 года
Период проведения работ	29 ноября 2017 года – 23 декабря 2017 года
Дата составления Отчета	23 декабря 2017 года
Результаты оценки	
А) Затратный подход	216 972 585 руб. с учетом НДС
Б) Сравнительный подход	187 084 325 руб. с учетом НДС
В) Доходный подход	201 620 406 руб. с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта	**194 352 000 руб. с учетом НДС.** **Сто девяносто четыре миллиона триста пятьдесят две тысячи рублей**

Разбивка стоимости

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Здание (Дом татарской кулинарии)	2 269,4	156 045 000	132 241 525
2	Земельный участок кад. № 16:50:010215:445	769,0	14 670 000	14 670 000
3	Земельный участок кад. № 16:50:010215:466	38,0	725 000	725 000
4	Земельный участок кад. № 16:50:010215:467	230,0	4 388 000	4 388 000
5	Земельный участок кад. № 16:50:010215:468	971,0	18 524 000	18 524 000
	Итого:		**194 352 000**	**170 548 525**

Выводы о ликвидности объекта оценки	Ликвидность объекта оценки: средняя. Типичный (расчетный) срок рыночной экспозиции объекта оценки на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости: 12 месяцев.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком оценки для целей принятия управленческих решений. Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

1.2. Задание на оценку

Объект оценки. **Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой**	Объекты оценки – здание и земельные участки, на которых расположено здание: 1 .Здание (Дом татарской кулинарии), общая площадь 2269,4 кв.м 2 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:445, общая площадь 769 кв.м

из его частей (при наличии).	3 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:466, общая площадь 38 кв.м
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	4 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:467, общая площадь 230 кв.м 5 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:468, общая площадь 971 кв.м Адрес объектов: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12.
Имущественные права на объект оценки. **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**	Право собственности. Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев На дату оценки объект оценки имеет ограничение прав: доверительное управление и аренда. Стоимость объектов оценки рассчитывалась из предположения об отсутствии обременений (ограничений) прав.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки для целей принятия управленческих решений, 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.
Дата оценки	22 декабря 2017 года.
Срок проведения оценки	29 ноября 2017 года – 23 декабря 2017 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Нет
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой	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.)

стоимости)

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	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 «НКК «СЭНК»). Задание на оценку №8379/22-17 от 29 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	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, 24. Тел.: (843) 526-00-00, 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 2011 года (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	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.

исполнителя оценки	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 оценки организации	Организации, за исключением исполнителя оценки, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

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

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

- В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта, интервью с руководителями и сотрудниками организации-собственника/арендатора оцениваемого имущества.
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.
- Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в дату осмотра. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п. 19 ФСО №1). Согласно федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», «*При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании*

на оценку не указано иное». Оценщик провел осмотр объекта оценки после даты оценки, т.к. не имел физической возможности провести осмотр до/на дату оценки. Предполагается, что физическое состояние и характеристики объекта оценки на дату оценки и на дату осмотра совпадают.

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- Оценка проводится исходя из допущений об отсутствии каких-либо ограничений и обременений на объекты оценки.
- Общая площадь объекта согласно свидетельству о государственной регистрации права составляет 2339,2 кв.м. Согласно данным технического паспорта БТИ общая площадь составляет 2269,4 кв.м, а изменение площади произошло за счет внутренних перепланировок и отделочных работ. Для расчетов были приняты данные технического паспорта БТИ

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.

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

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

Рыночная стоимость объекта оценки – в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов

уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

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

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

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

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

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ - итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по

нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 земля;

2 здания;

3 часть здания;

4 земля и здания.

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

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

Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	
Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на	**Отражено**

право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. п.)	
Сопоставление данных об Объекте оценки	
Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	**Проведено**
Установление данных об обременений на Объект оценки	
Установление наличия/отсутствия обременений на Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	**Проведено**
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	
Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах).	**Проведено**
Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества	
Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	**Проведено**
Сбор сведений о расходах	
Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	**Не проведено, использованы сведения о типичных операционных расходах**

Часть 2. Описание объекта оценки

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

Объект оценки	Объекты оценки – здание и земельные участки, на которых расположено здание: 1 .Здание (Дом татарской кулинарии), общая площадь 2269,4 кв.м 2 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:445, общая площадь 769 кв.м 3 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:466, общая площадь 38 кв.м 4 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:467, общая площадь 230 кв.м 5 .Земельный участок кад. № 16:50:010215:468, общая площадь 971 кв.м Адрес объектов: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12.
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Физические свойства объекта оценки	Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание административно-торгового назначения на земельном массиве, состоящем из оцениваемых участков.
Площадь здания, кв.м	2 269,4 кв.м (общая площадь согласно техническому паспорту БТИ).
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12
Сведения об имущественных правах	**Здание** Право собственности. Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев .
Балансовая стоимость объекта оценки	

№	Наименование объекта	Балансовая остаточная стоимость, руб.
1	Здание (Дом татарской кулинарии)	131 839 831,00
2	Земельный участок кад. № 16:50:010215:445	15 269 000,00
3	Земельный участок кад. № 16:50:010215:466	755 000,00
4	Земельный участок кад. № 16:50:010215:467	4 567 000,00
5	Земельный участок кад. № 16:50:010215:468	19 280 000,00
	Итого:	**171 710 831**

Сведения об обременениях, связанных с объектом	На дату оценки объект оценки имеет ограничение прав: доверительное управление и аренда.

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

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

Количественные характеристики здания

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

Качественные характеристики оцениваемого здания

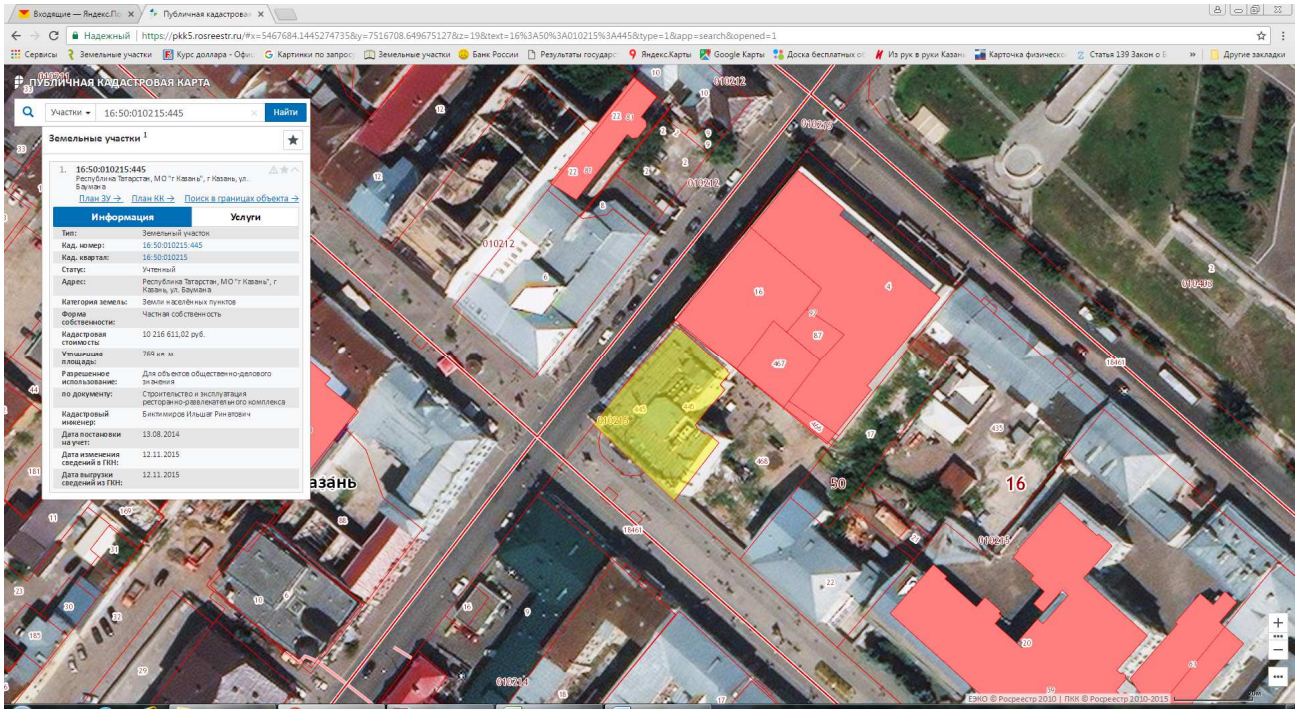
Наименование	**Характеристика**	**Признаки физического износа / техническое состояние**
Фундаменты	Железобетонные	Хорошее
Стены	Кирпичные	Хорошее
Перекрытия/Покрытие	Железобетонные	Хорошее
Крыша/Кровля	Мягкая рулонная	Хорошее
Полы	Бетонные, плитка, паркет, линолеум	Хорошее
Проемы	Пластиковые стеклопакеты,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

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

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

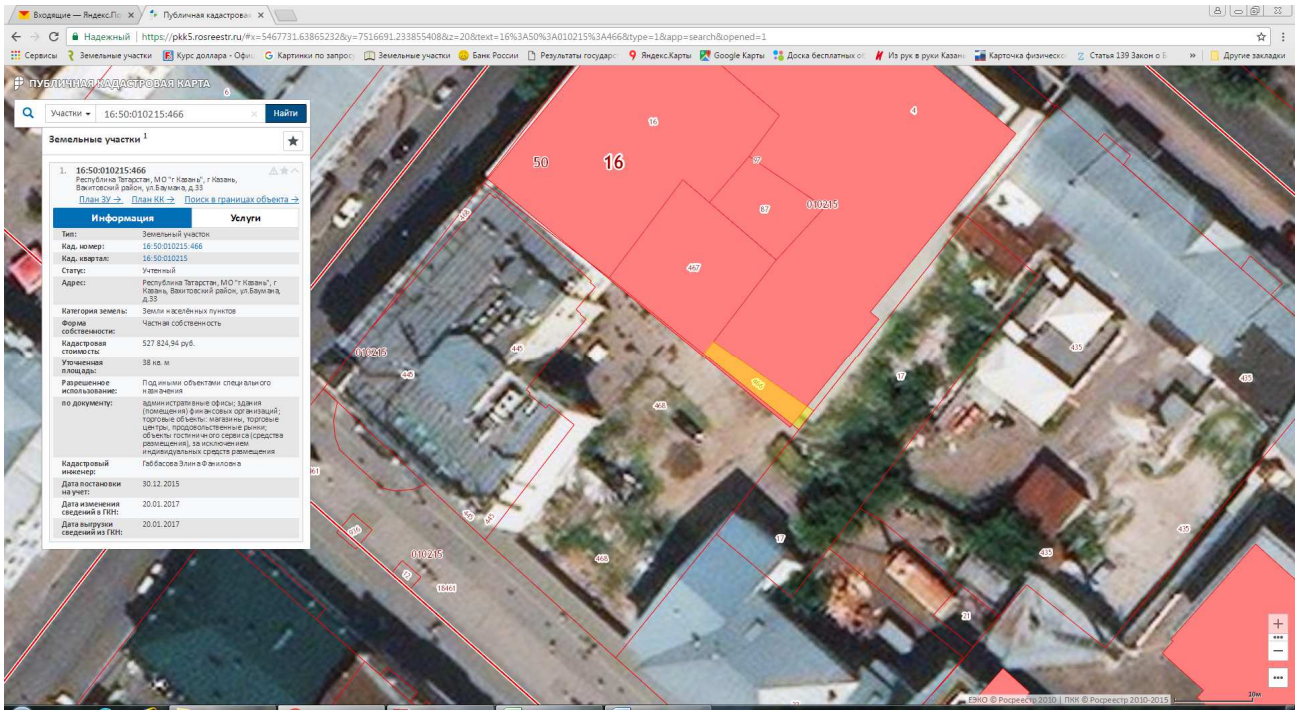
Земельные участки

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	769,00
Кадастровый номер	16:50:010215:445
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса
Кадастровая стоимость, руб.	10 216 611,02
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев



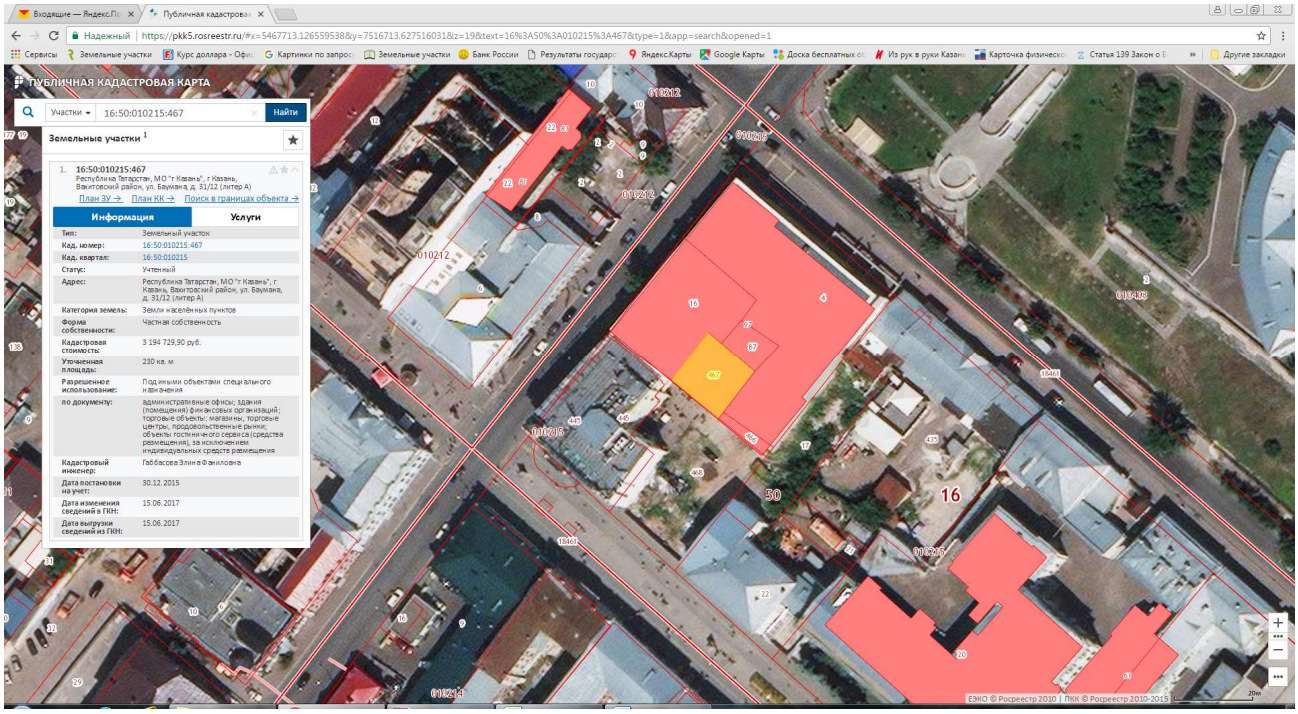
Источник - https://pkk5.rosreestr.ru

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 33
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	38,00
Кадастровый номер	16:50:010215:466
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	527 824,94
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев



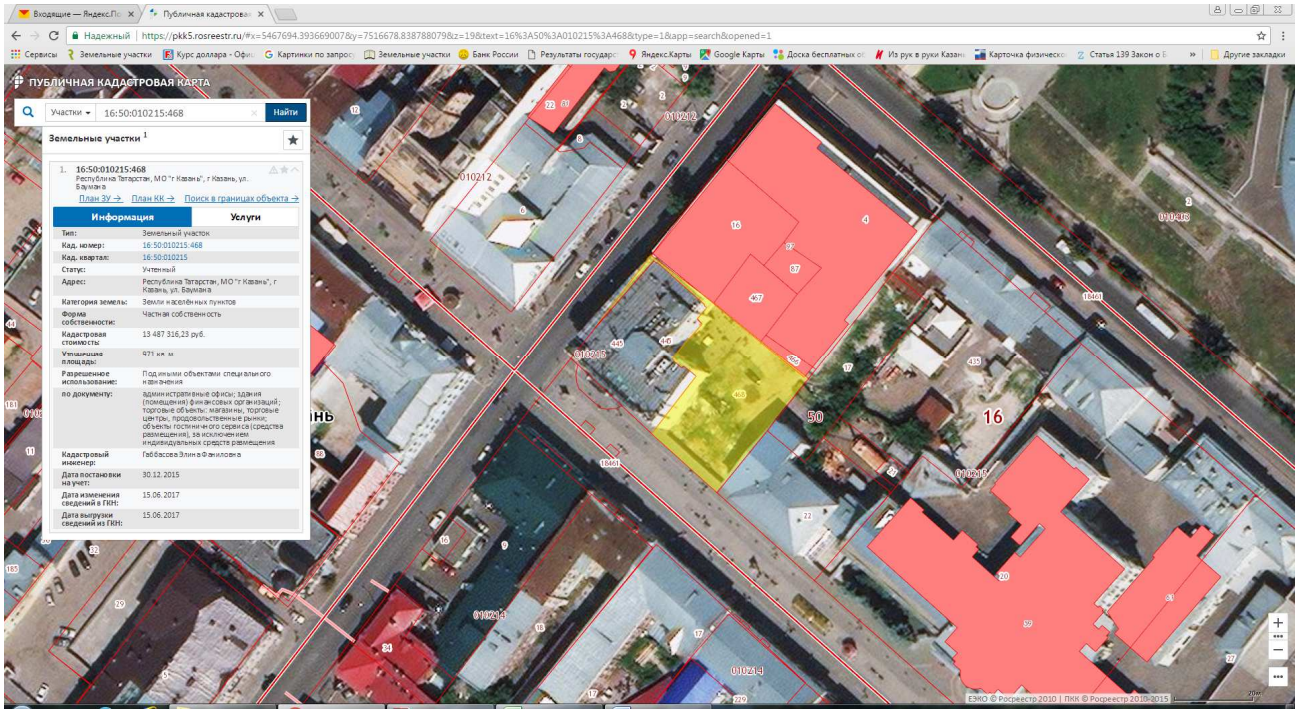
Источник - https://pkk5.rosreestr.ru

Адрес	Республика Татарстан, г Казань, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А)
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	230,00
Кадастровый номер	16:50:010215:467
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	3 194 729,90
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев



Источник - https://pkk5.rosreestr.ru

Адрес	Республика Татарстан, г Казань, ул. Баумана
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	971,00
Кадастровый номер	16:50:010215:468
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	13 487 316,23
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев



Источник - https://pkk5.rosreestr.ru

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



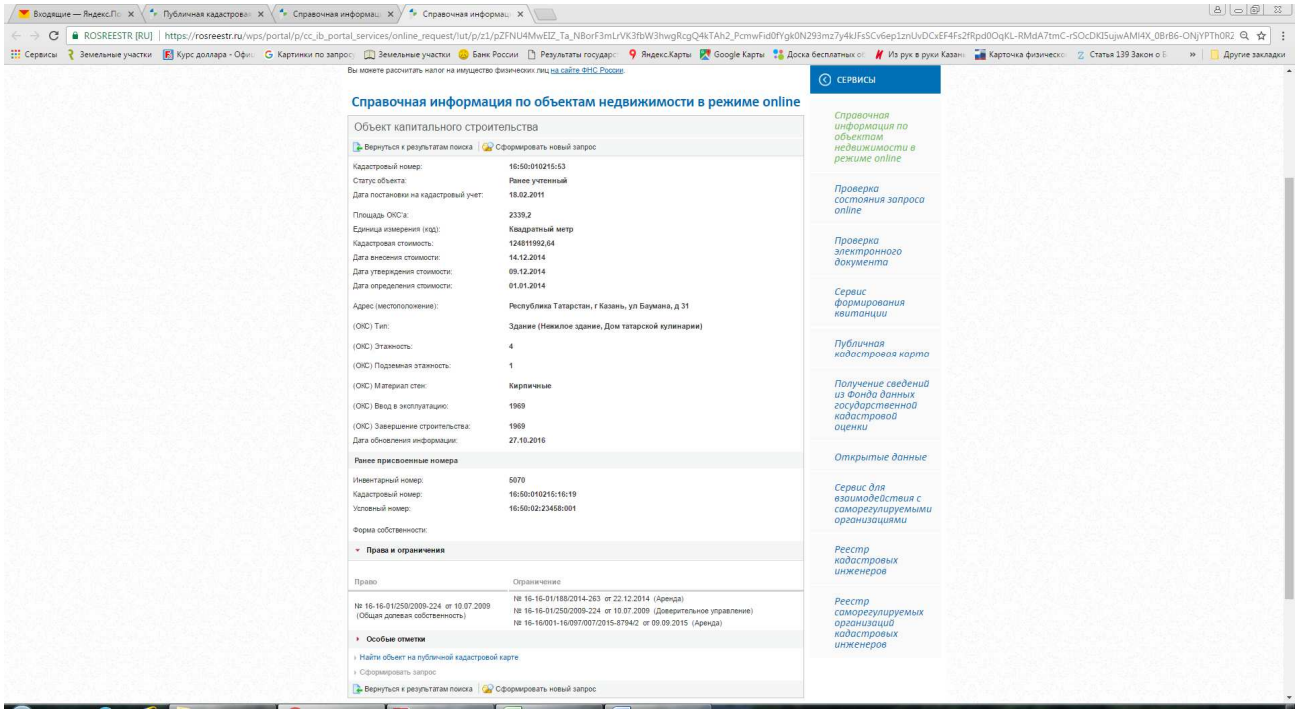
Поэтому при расчете стоимости земли, к расчетам принималась общая площадь всех земельных участков под зданием (единый массив):

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

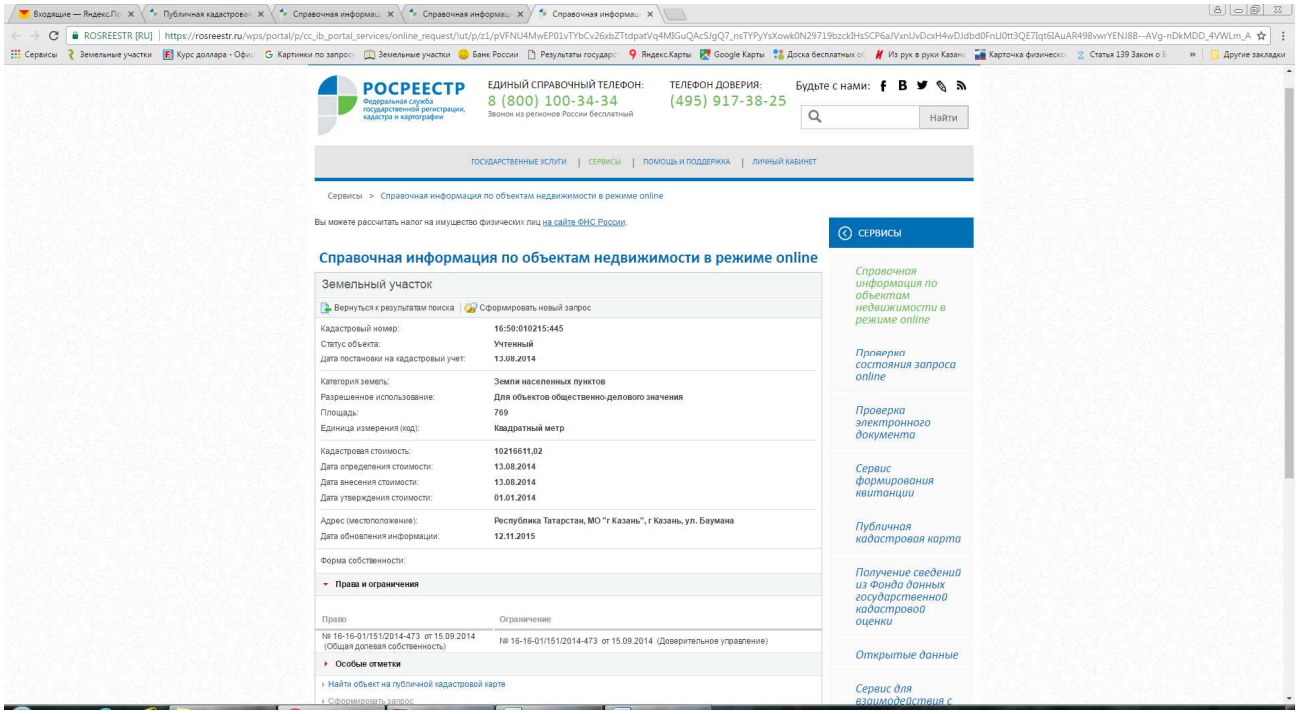
Стоимость каждого из участков определялась далее пропорционально их площади.

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

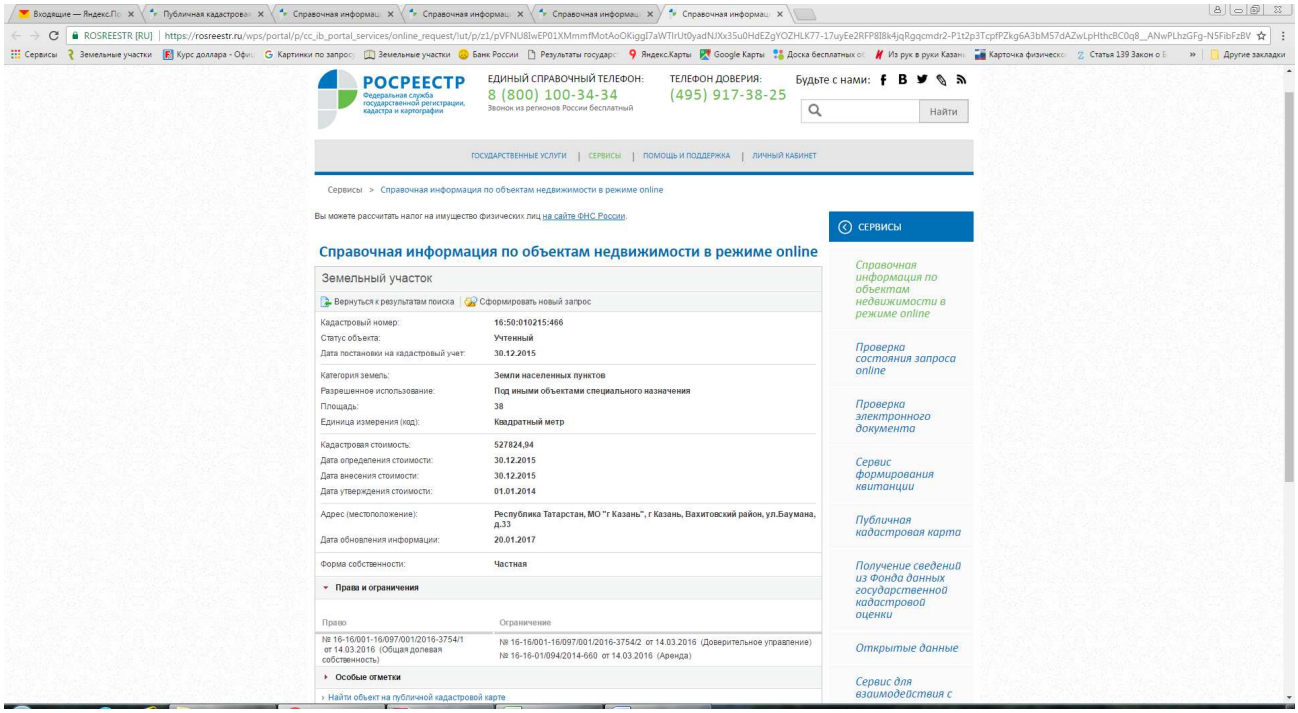
Здание (Дом татарской кулинарии)



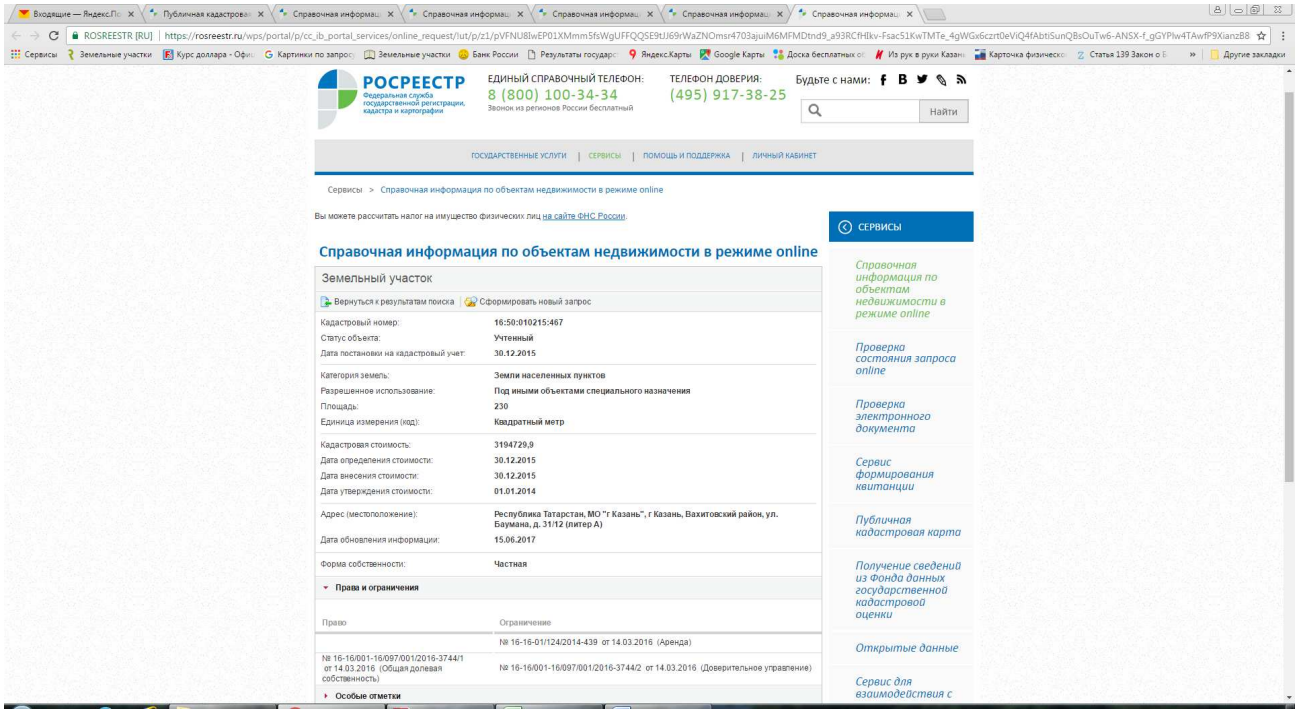
Земельный участок кад. № 16:50:010215:445



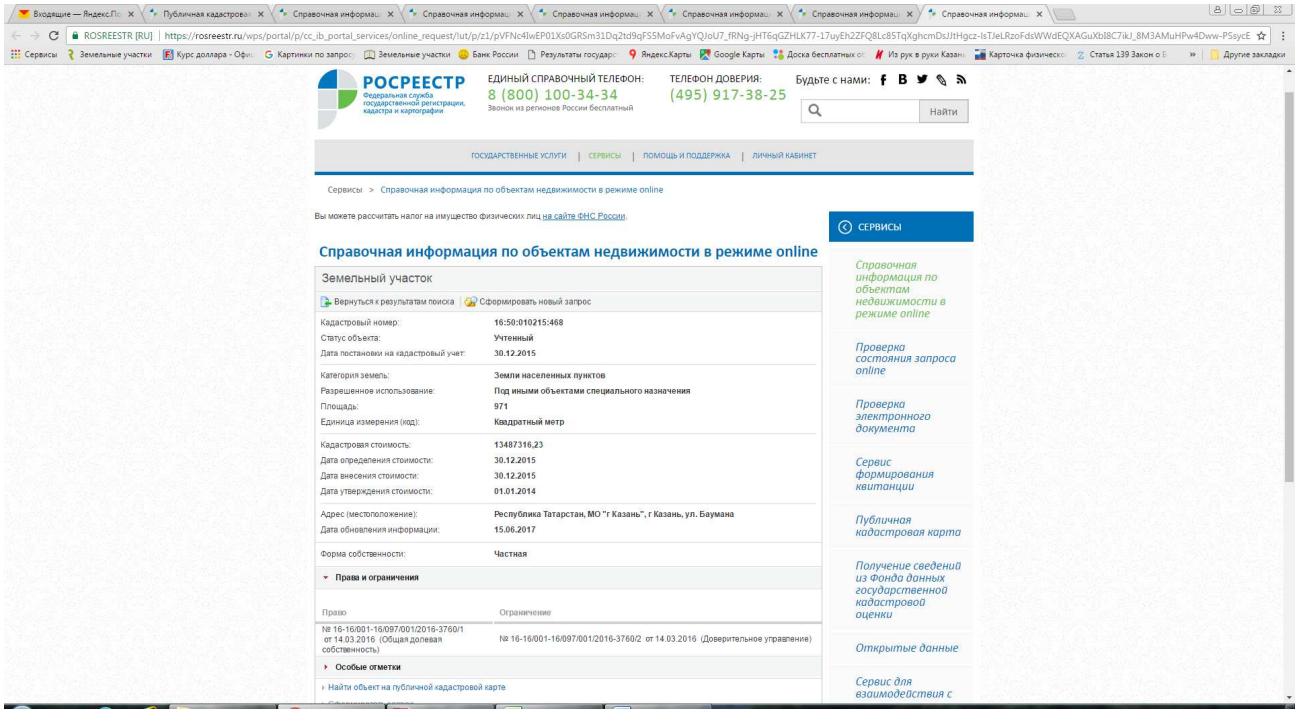
Земельный участок кад. № 16:50:010215:466



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



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



2.2. Анализ местоположения объекта оценки

Характеристика местоположения Объектов оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность
Объект оценки расположен в г. Казани, в центральной исторической его части на пересечении улиц Баумана и Астрономическая. Улица Баумана представляет собой центральную пешеходную улицу города. Транспортная доступность объекта оценки – хорошая. Ближайшая станция метро: – «Площадь Тукая» в 400 м от объекта оценки. – «Кремлевская» в 1 км от объекта оценки.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)
Ближайшие улицы: Астрономическая, Профсоюзная, Островского. Ближайшие заметные объекты: Объект сам по себе является видимым ориентиром территории. - КРК «Родина» - Драматический театр им. В.И. Качалова. Деловую активность района можно охарактеризовать как высокую – объект оценки расположен в центральной части города с высокими пешеходными и транспортными потоками.. Типичное использование окружающей недвижимости – торговое, административное. ***Положительные характеристики территории и объекта оценки:*** – Высокая деловая активность. – Наличие всех необходимых коммуникаций.

– Отличная транспортная доступность.

Отрицательные характеристики территории:

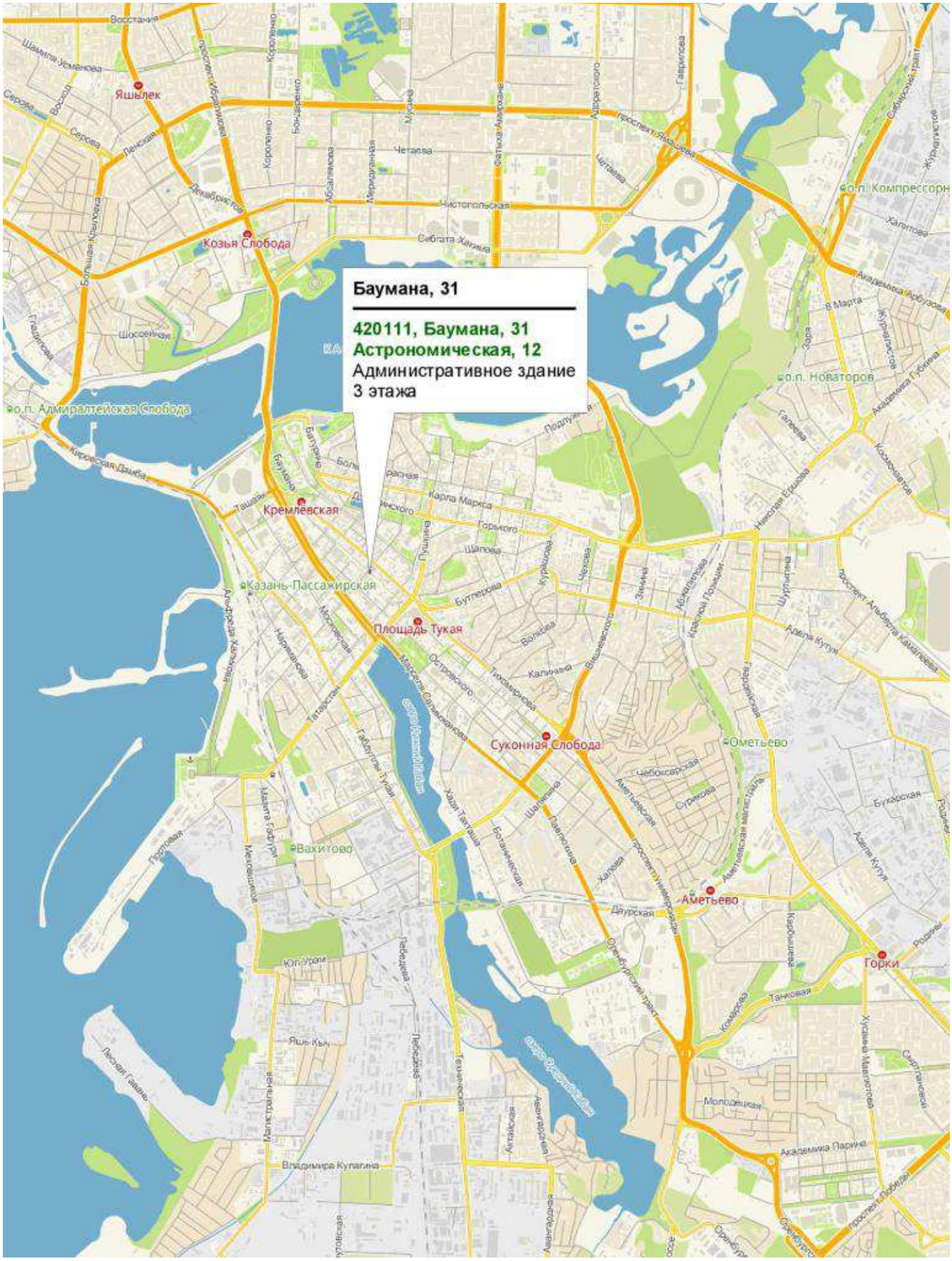
– Трудности с общедоступной парковкой.

Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)
Застройка близлежащего окружения – высокой плотности, с преобладанием торговых и административных зданий. Социальная инфраструктура: развита.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом
Нет
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются
Нет

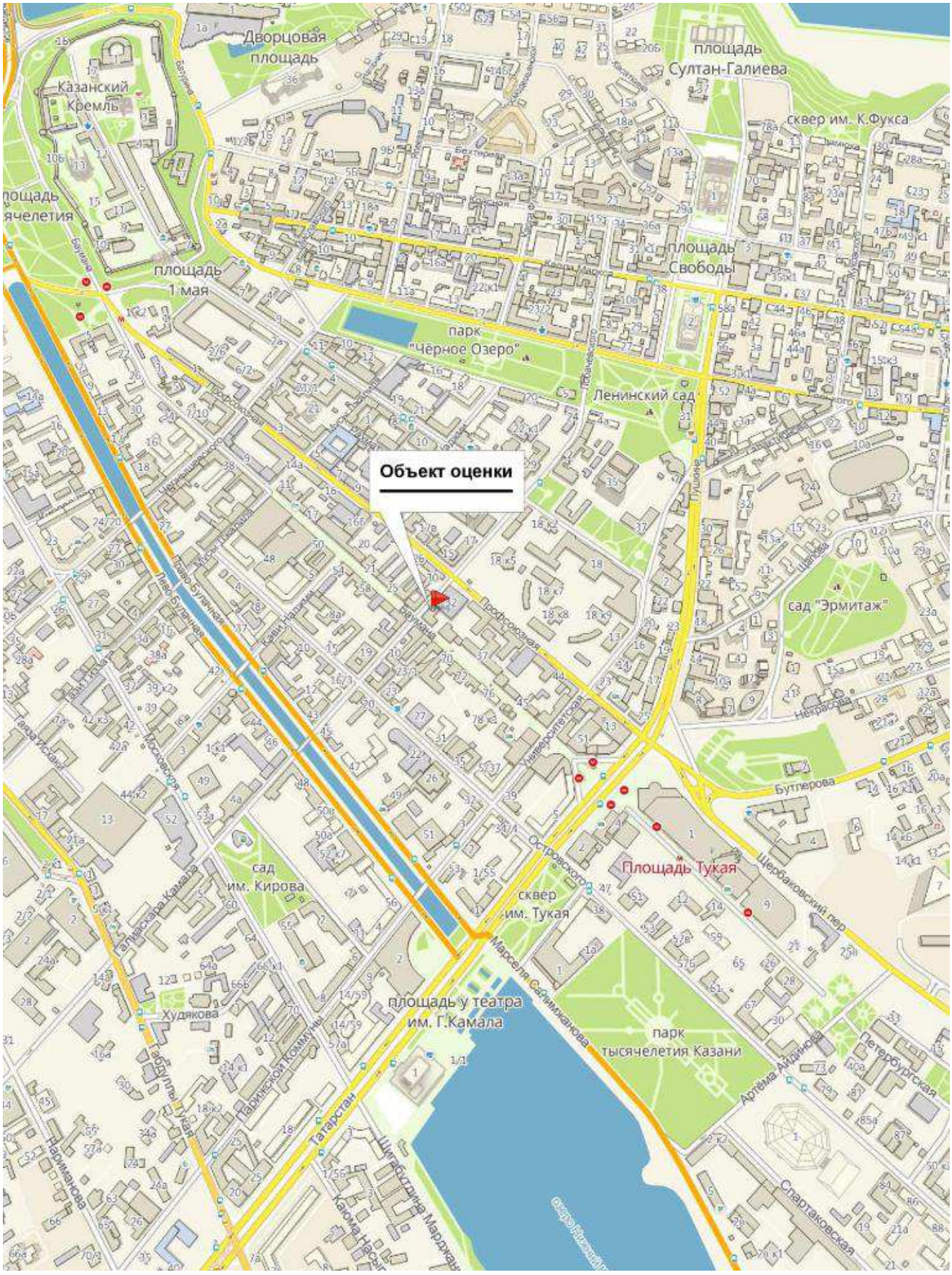
2.3. Расположение объекта оценки на карте



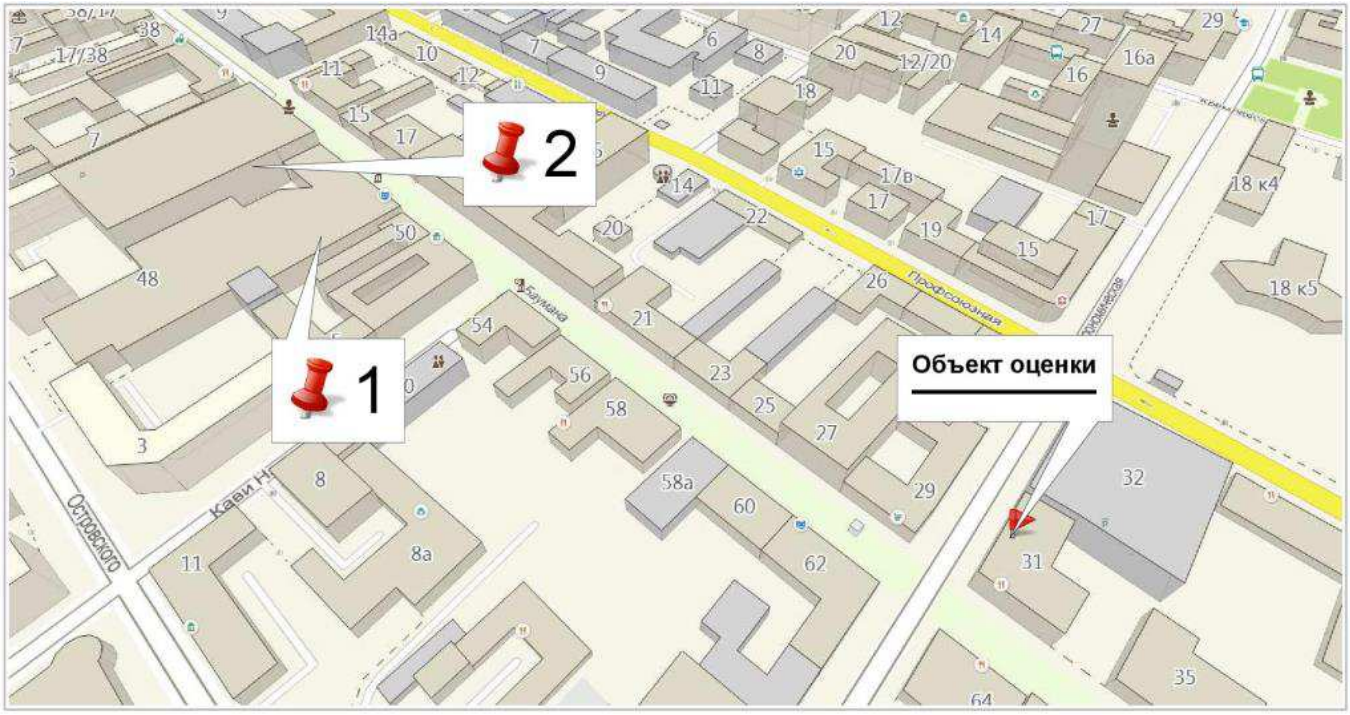
Источник: справочная система 2ГИС.



Источник: справочная система 2ГИС.



Источник: справочная система 2ГИС.



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

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

Родина, культурно-развлекательный центр

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

Источник: справочная система 2ГИС.

2.4. Фотографии недвижимого имущества

Внешний вид здания













Первый и второй этажи



















Цокольный и третий этажи.




















2.5. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обычно анализируется два варианта: 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:

- Расположение в центральной части города.
- Наличие коммуникаций.
- В окружении – административные и торговые здания.
- Техническое состояние, конструктивные характеристики и уровень отделки соответствуют административно-торговому зданию высокого качества.

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

Вариантами использования недвижимости в данном случае служат следующие общие альтернативы:

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

Рассмотрим компоненты наиболее эффективного использования с указанными вариантами:

Анализ факторов наиболее эффективного использования

Фактор	Характеристика	Варианты использования
Юридическая разрешенность	Исключается производственно-складское использование	Офис, торговля
Физическая осуществимость	Практически любое, за исключением производства.	Офис, торговля
Финансовая осуществимость	Осуществимо практически любое из возможных направлений	Нежилое
Максимальная эффективность	Ставки аренды за торговые и административные площади существенно выше ставок аренды за производственные и складские помещения. Здание находится в хорошем техническом состоянии, расположено в центральном районе. Поэтому мы полагаем, что оптимальным станет торгово-офисное использование объекта оценки.	**Торгово-офисное**

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

Результаты анализа наиболее эффективного использования

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

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

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

3.1 Этапы анализа рынка

Этап анализа	Реализация
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости: ВВП страны, региона: Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости Инфляция: Рост инфляции – рост стоимости недвижимости Кредитные ставки: Рост кредитных ставок – снижение стоимости. Разрешения на застройку, объемы строительства: Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости. Описание макроэкономической и социальной динамики, описание региона расположения объекта оценки приведены в разделах 3.2-3.4
Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	Сегмент рынка, к которому принадлежит рассматриваемая недвижимость: торгово-офисная недвижимость (в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта оценки).
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	См. разделы 3.5, 3.7.
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	См. раздел 3.6.
Основные выводы относительно рынка	См. раздел 3.8.

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

3.2 Итоги социально-экономического развития РФ 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.

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%).

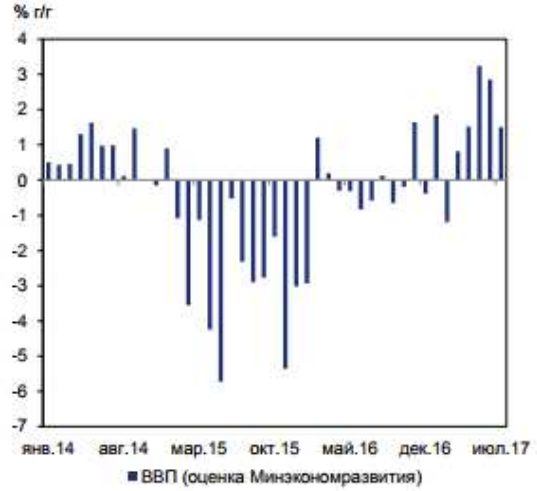


Рис.3.2.1 Рост ВВП и инвестиций во 2 кв17

Производственная активность

Данные по ВВП за 2 квартал 2017 года подтвердили существенное ускорение экономического роста, на которое ранее указывала динамика помесячных 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

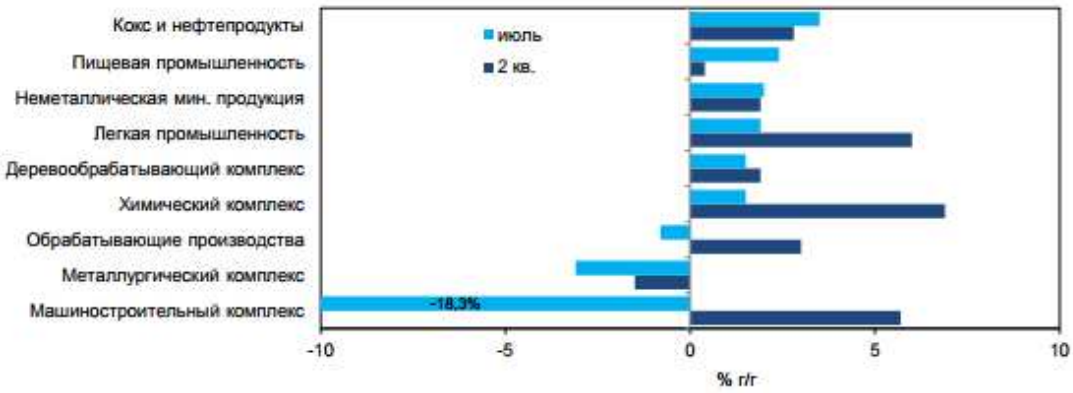
Рис.3.2.2 Замедление роста ВВП в июле

	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)

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.4 Динамика обрабатывающих отраслей

Наиболее неожиданным оказалось ухудшение динамики в химическом комплексе, который на протяжении длительного времени являлся одним из локомотивов роста обрабатывающей промышленности. Рост отрасли резко замедлился в июле (1,5% г/г) по сравнению со 2кв17 (6,9% г/г), при этом месячное падение с устранением сезонности (-2,5% м/м sa) стало максимальным с июня 2015 года. 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

Рис.3.2.5 В июле снизилось производство обрабатывающей промышленности

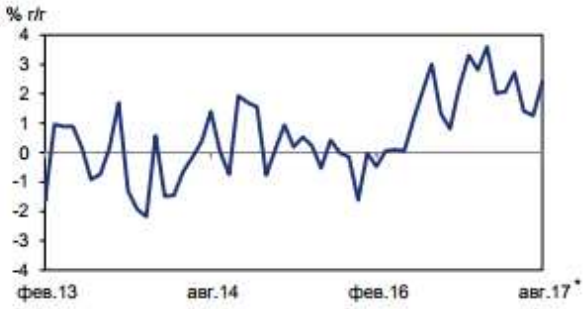


Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

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

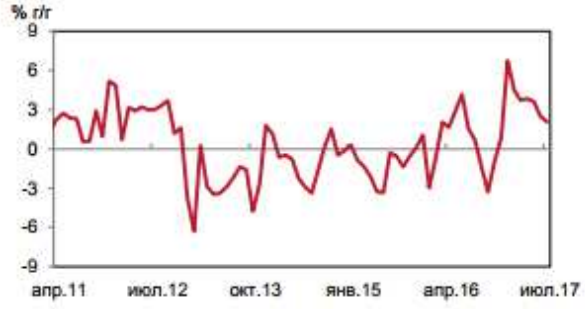
В то же время опережающие индикаторы производственной активности в промышленности свидетельствуют о возможном ускорении роста в августе. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в июле достиг максимального за последние полгода значения (52,7), в том числе за счет роста новых заказов и объема незавершенного производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает улучшение настроений бизнеса по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП также остается в положительной области, несмотря на некоторую коррекцию в июле и августе. Темп роста потребления электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор ускорился с 1,2% г/г в июле до 2,4% г/г в августе.

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



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

Рис.3.2.7 Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

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

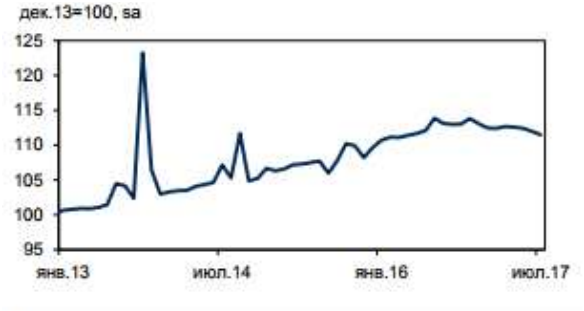
	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	3,2	2,9	5,7	0,6	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,0	-	1,2	0,9	-0,4	-	-
Пищевая промышленность							
в % к 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

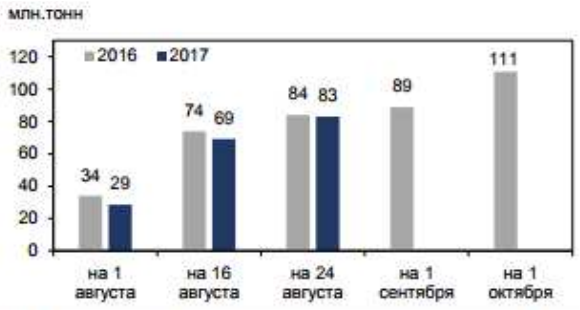
Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует снижение. В июле производство сельхозпродукции снизилось на 2,9 % г/г (-1,3 % г/г в июне). В помесячном выражении снижение составило -0,4 % м/м второй месяц подряд (с исключением сезонного и календарного факторов) после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

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



Источник Росстат, расчеты расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.9 Динамика производства продукции сельского хозяйства



Источник: Росстат, Минсельхоз России, расчеты 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



Источник: Минсельхоз, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.9 Динамика производства продукции сельского хозяйства

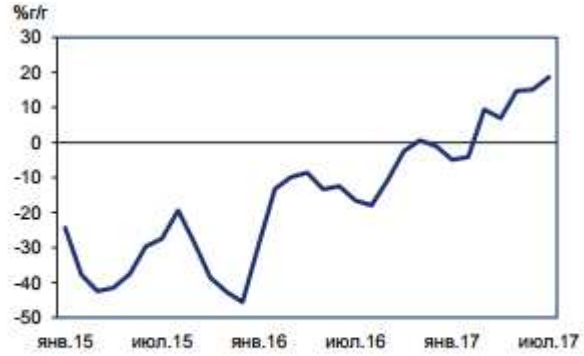
Рис.3.2.10 Сбор зерновых и зернобобовых культур

Потребительский спрос

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.11 Продолжается восстановление потребительского спроса

Рис.3.2.12 Рост продаж легковых автомобилей ускорился в июле

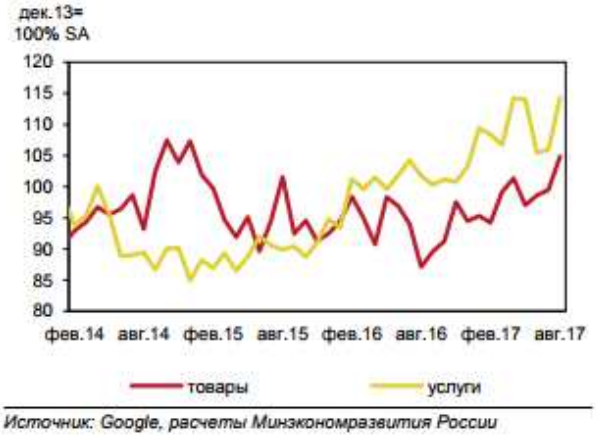
Вместе с тем косвенные индикаторы указывают на более активный рост потребительского спроса. Индикатор потребительской активности «спрос-запрос» [1], построенный на основе данных о частоте интернет-запросов по отдельным товарным группам, в июле вырос до 102,2, отыграв июньское падение, а по данным за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

[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.



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.13 Активность интернет-запросов достигла максимума в августе



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.14 Динамика запросов по потребительским товарам и услугам

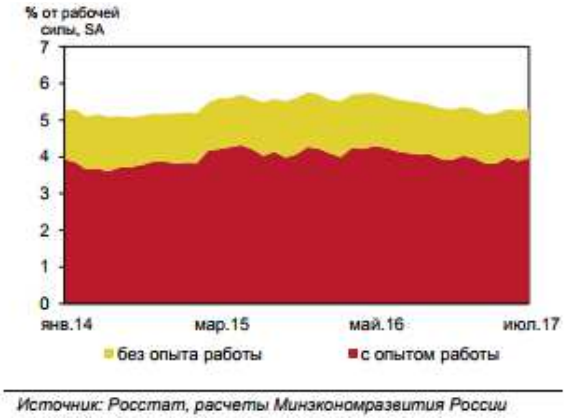
Оживлению потребительского спроса способствует динамика реальных заработных плат, которые находятся в зоне роста с середины прошлого года. Предварительные оценки Росстата указывают на дальнейшее ускорение роста реальных заработных плат в июле до 4,6% г/г по сравнению с 3,9% г/г в июне (уточненные данные).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

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.15 Безработица остается на низких уровнях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.16 Безработица по наличию опыта работы

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



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

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



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

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.

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

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



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.19 Оживление ипотечного кредитования способствует снижение ставок



Источник: Росстат, Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.20 Оживление ипотечного кредитования способствует повышению доступности жилья

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

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

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 помесячных приростов в следующие месяцы, однако годовые темпы роста инвестиций несколько снизятся за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года. При этом с учетом успешного первого полугодия динамика инвестиций за год может существенно превысить текущий прогноз Минэкономразвития (2,0%).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.3.2.22 Восстановление строительства оказывает поддержку производству стройматериалов



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

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

Показатели инвестиционной активности

	7 мес17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016	2015
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. товаров[2]									
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 товаров[3]									
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. товаров[4]									
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%), чуваши 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, получиивший в 2009 году статус федерального, а также Казанский национальный исследовательский технический университет им.А.Н.Туполева и Казанский национальный исследовательский технологический университет.

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

Татарстан - исторический регион

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

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

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

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

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

Культура

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

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

Религии

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

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

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

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

Спорт

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

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

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

Источник информации: http://tatarstan.ru.

3.4 Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-июль 2017 года

Основные экономические и социальные показатели

	Январь-июль 2017г.	В % к январю-июлю 2016г.	Июль 2017г. в % к		Справочно:		
			июню 2017г.	июлю 2016г.	январь-июль 2016г. в % к январю-июлю 2015г.	июль 2016г. в % к	
						июню 2016г.	июлю 2015г.
Индекс промышленного производства[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]	96,5[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	465079,1	102,2	98,8	101,5	97,8	105,2	92,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	155163,0	98,4	107,3	95,9	99,7	107,3	99,6
Индекс потребительских цен	x	103,2	100,4	102,9	106,3	100,6	105,5
Индекс цен производителей промышленных товаров[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 загрязнения». 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		Справочно:		
			маю 2017г.	июню 2016г.	январь-июнь 2016г. в % к январю-июню 2015г.	июнь 2016г. в % к 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 заработная плата 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 в г. Казани

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани

тыс.руб. за кв.м

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	30-60 (мин.25, макс.100)*	30-70 (мин.25, макс.100)*	7-12 (макс.20)*
Вахитовский	40-90 (макс.100)*	50-100 (макс.200)*	9-19
Кировский	30-70 (макс.100)*	30-65 (мин.25, макс.100)*	10-19 (макс.30)*
Московский	39-70 (макс.100)*	39-100 (макс.150)*	9-18 (макс.30)*
Ново-Савиновский	40-100 (макс.180)*	40-100 (макс.150)*	15-21
Приволжский	45-70 (макс.100)*	45-90 (макс.100)*	10-17 (макс.20)*
Советский	35-80 (макс.100)*	40-100 (макс.140)*	15-22 (макс.57)*

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

Мониторинг арендных ставок коммерческой недвижимости в г. Казани

руб. за 1 кв.м в месяц

Наименование района г. Казани	Диапазон арендных ставок		
	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	350-500	400-600 (макс.1000)*	90-200 (макс.400)*
Вахитовский	500-900 (макс.1300)*	650-1000 (макс.1500)*	160-220
Кировский	400-600	450-600 (макс.1500)*	120-200 (макс.300)*
Московский	400-700 (макс.1000)*	500-1000 (макс.1400)*	150-300 (макс.400)*
Ново-Савиновский	500-800 (макс.1100)*	650-1000 (макс.2000)*	150-300
Приволжский	400-700	500-800 (макс.1300)*	100-250
Советский	450-700	500-1000 (макс.1300)*	130-250 (макс.400)*

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

Мониторинг цен на земельные участки коммерческого использования в г. Казани

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

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

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

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

3.6 Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости

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

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

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

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

Коэффициенты указаны в соответствии с исследованием «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4)

- **Внутриквартальное местоположение.**

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

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

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

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

- **Состояние отделки.**

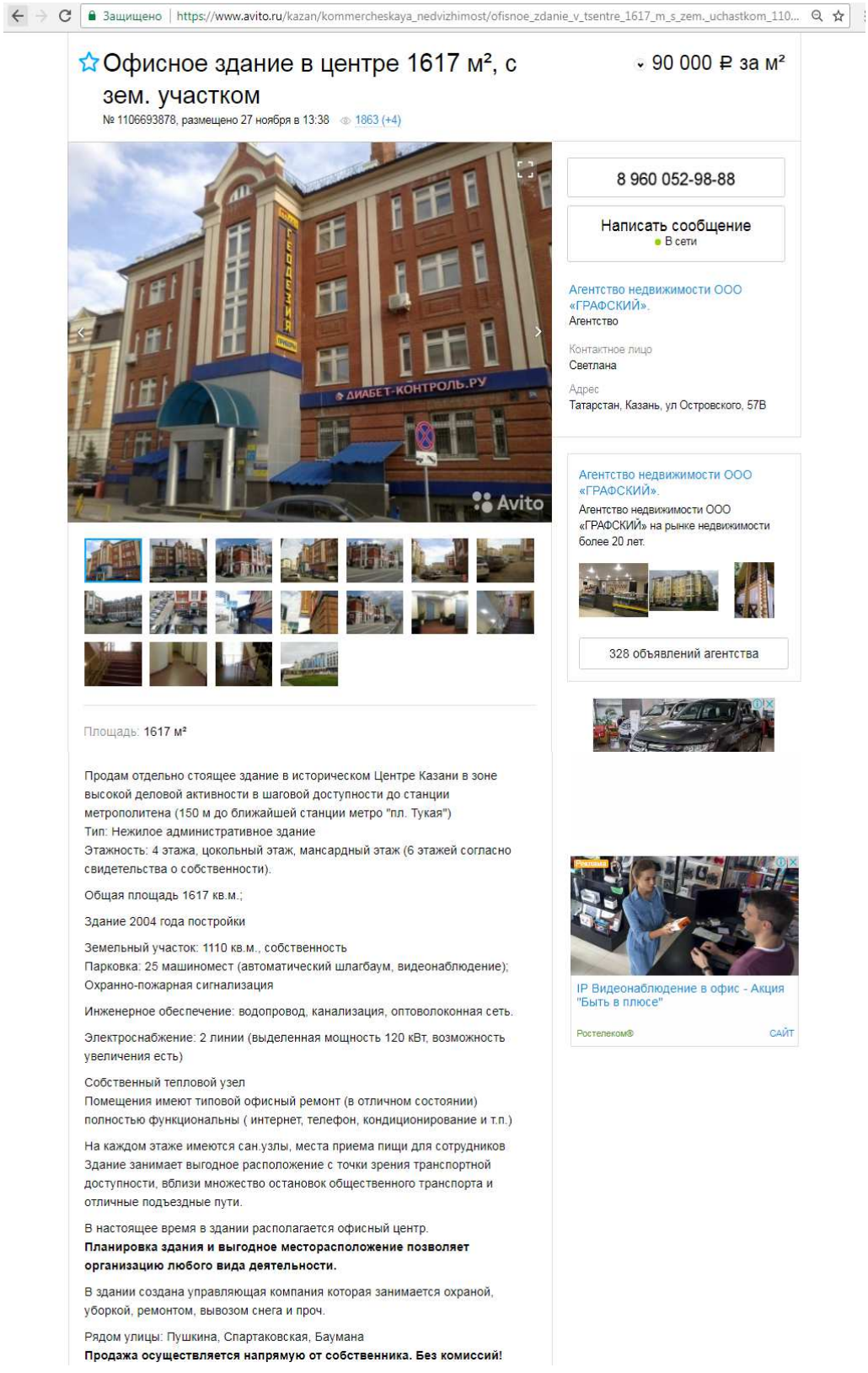
  Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4) имеют место следующие корректирующие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

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

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

Продажа зданий

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



Защищено | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_540_m_113730...

Помещение свободного назначения, 540 м²

117 137 ₽ за м²

№ 1137308201, размещено 20 ноября в 14:37 229 (+5)





Площадь: 540 м²

Адрес: Казань, ул Баумана, 9

8 843 245-18-04

Написать сообщение

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Avito с декабря 2012

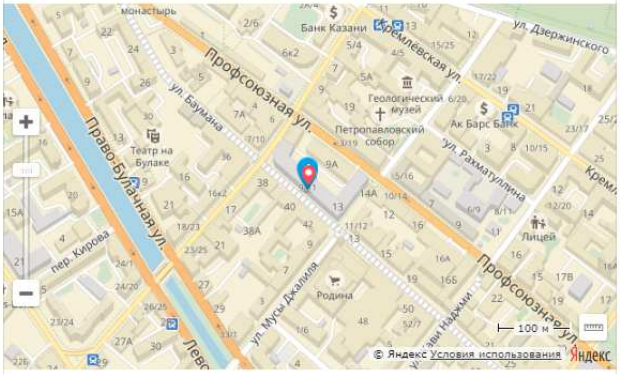
Контактное лицо
Менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, ул Баумана, 9

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



187 объявлений агентства



Готовый арендный бизнес на первом этаже в ЖК «Казанское подворье» (бывшая гостиница «Казань»).
Помещение арендует стабильный арендатор с долгосрочным договором аренды.
Объект используется предприятием общественного питания.

Историческое здание открывается после капитальной реконструкции. В здании сохранен фасад и полностью перестроена внутренняя часть с применением современных технологий и материалов.
Помещение с отдельным входом с улицы Баумана.
Объект оснащен новыми инженерными коммуникациями, системами вентиляции, пожаротушения и оповещения. Индивидуальная система отопления в каждом помещении. Подземная парковка.

В шаговой доступности находятся станции метро «Кремлевская» и «Пл. Тукая», остановки общественного транспорта.

Окружение: улицы Профсоюзная, Право - Булачная, Чернышевского, Большой Драматический театр им. Качалова, ТЮЗ, Банк Аверс, Казанский Кремль, Цирк, Центральный стадион, площадь Тысячелетия.



Готовый бизнес от милли-онера!
franchising5.su



Яндекс.Директ

Офисное помещение, 440 м²

55 000 000 ₽

№ 602139571, размещено сегодня в 13:38 3066 (+22)





8 917 391-30-47

Написать сообщение

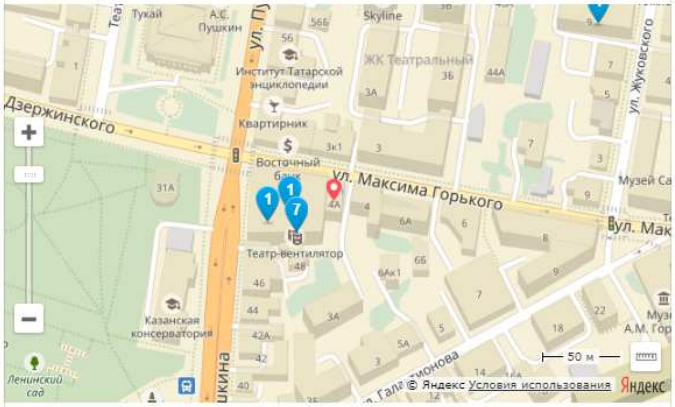
Nazia
Агентство
На Avito с июля 2015
Завершено 3 объявления

1 объявление пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Горького 4а

Площадь: 440 м²

Адрес: Казань, ул. Горького 4а



Продажа здания от собственника. Здание продается целиком. 440 кв.м. С земельным участком 10 соток.
Здание для бизнеса в центре Казани в стиле XIX века.
Изысканные интерьеры, современные инженерные системы, компьютерная сеть, оптические каналы передачи данных, интернет.
Два входа, наземные парковочные места на 12 автомобилей!
Цена за здание и земельный участок - 60 000 000 рублей.

Пожаловаться

Продажа арендного бизнеса
tpicompany.ru



Аренда мини офиса для вашей команды!



Яндекс.Директ

Защищено | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_757.4_m_1159109470

Продам офисное помещение, 757.4 м²

97 500 000 ₽

№ 1159109470, размещено сегодня в 10:18 532 (+21)





Площадь: 757.4 м²

8 843 245-49-13

Написать сообщение

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Avito с декабря 2012

Контактное лицо
АСК - НЕДВИЖИМОСТЬ

Адрес
Татарстан, Казань, Большая Красная улица, 52

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







187 объявлений агентства



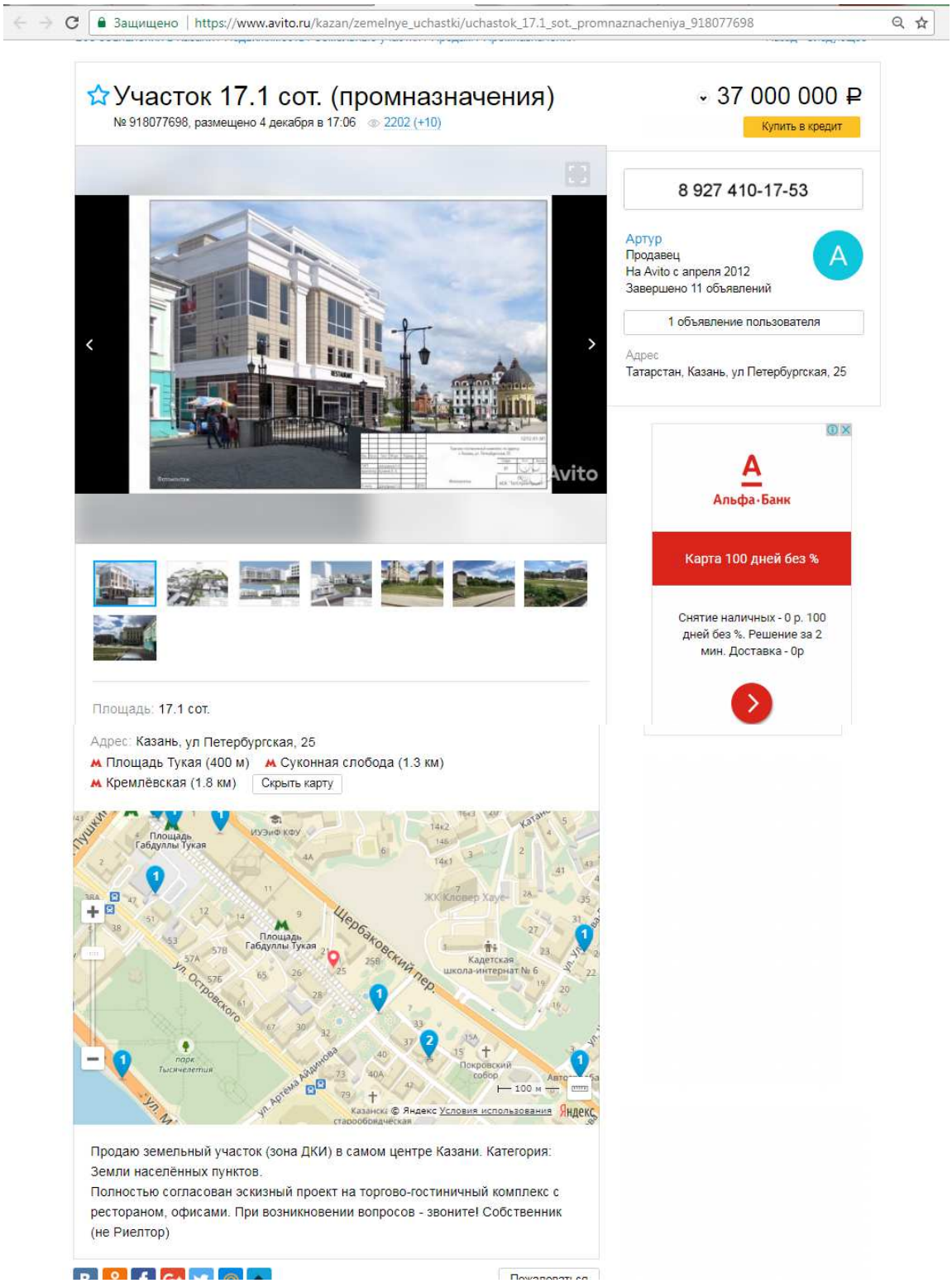


Яндекс.Директ

Предлагаем рассмотреть к покупке отдельно стоящее здание.
Преимущества:
- Самый центр города
- Свежая реставрация
- Идеальный ремонт в стиле лофт
- Толстые стены (хорошая шумоизоляция)
- Подведены и функционируют все коммуникации
- 3 Входа
- Внушительные лоджии для переговоров и отдыха на свежем воздухе
- Своя Парковка
- Площадь земельного участка в собственности - 1441 кв.м

Продажа земельных участков

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

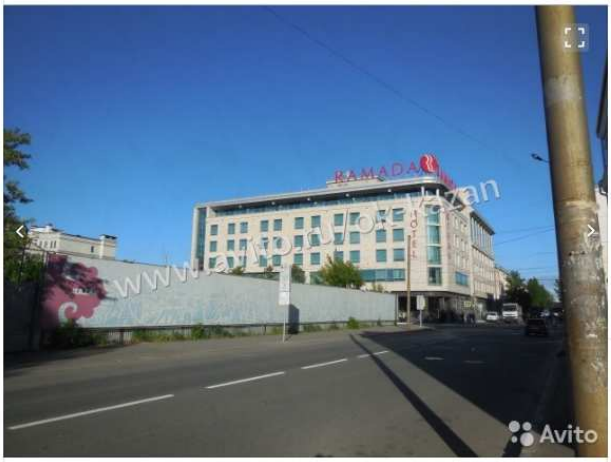


Защищено | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1039610919

Участок 1.3 га (промназначения)

199 000 000 ₽

№ 1039610919, размещено 21 ноября в 14:34 869 (+1)





8 962 559-25-73

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Агентство Недвижимости «ОК»
Агентство

Контактное лицо
Никита Сергеевич

Адрес
Татарстан, Казань, ул Рустема Яхина

Агентство Недвижимости «ОК»
Агентство Недвижимости «ОК»



524 объявления агентства

Площадь: 130 сот.

Адрес: Казань, ул Рустема Яхина Скрыть карту



Земля промназначения
130 соток
улица Яхина и Московская
Метро Кремлевская

Продается участок промназначения В САМОМ ЦЕНТРЕ ГОРОДА на пересечении улиц Яхина, Московская, Гаяза Исхаки и Чернышевского
Участок правильной формы
Все коммуникации проведены
На территории располагался бывший завод
Огромная проходимость, пешеходный и автомобильный трафик
Участок земли подходит под любой объект строительства и бизнеса (Отель, Гостиницу, Хостел, Офисные помещения, Автосалон, Автосервис, Торговые помещения и ряды, школу, детсад, жилой дом и т.д.)

Вахитовский район

ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ РАЗМЕЖЕВАНИЯ НА БОЛЕЕ МАЛЕНЬКИЕ УЧАСТКИ

Цена 199 000 000

Никита

Номер объекта: #2/537511/4706

Емкость 10 м куб
ARMOPLAST
vo-da.ru



Акция на участки ИЖС в Казани
land.supermarket-m2.ru



Яндекс.Директ

Защищено | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/157152485/

Республика Татарстан, Казань, район Вахитовский, ул. Заслонова, 44а

Показать на карте

Суконная слобода, 9 мин. пешком

Аметьево, 28 мин. пешком

Площадь Тукая, 27 мин. пешком

183 300 000 руб.
1 300 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

БАНК ЗЕНИТ
БАНКОВСКАЯ ГРУППА ЗЕНИТ

Ежемесячный платеж
от 2 030 978 Р

* Предварительный расчет

Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!





Об объекте

Площадь:	141 сот.
Категория земли:	земли поселений
Вид разрешенного использования:	высотная застройка
Инвестпроект:	нет
Обременение:	нет
Электричество:	на участке
Газ:	на участке (давление высокое)
Канализация:	на участке (центральная)
Водоснабжение:	на участке (центральное)
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Продаётся земельный участок площадью 1,41га в центре города Казани (ул. Заслонова 44) идеально подходящий для постройки многоэтажного жилого комплекса. Участок расположен в живописном месте на полуострове, окружённый оврагом с трёх сторон. Категория земли - Ж4.

В данный момент на участке располагаются постройки. Готовы организовать бесплатный демонтаж.
Нет никаких проблем с подключением дополнительных коммуникаций.
Земельный участок в собственности.

ID:604007
+7 960 055-9

Яндекс.Директ



Земля под производство в Казани

Земля под вашу промышленность под Казанью. Все коммуникации.

О парке "М7" Отзывы о нас Резиденты
Схема участков

msevenpark.ru Адрес и телефон Казань

3.8 Основные выводы из анализа рынка

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

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

Цены предложений в г. Казани за офисно-торговые здания высокого класса составляют 90-129 тыс.руб./кв.м в зависимости от площади, отделки этажности.

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

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

Цены предложений в центральном районе г. Казани за земельные участки коммерческого назначения составляют 15 - 22 тыс.руб./кв.м в зависимости от площади.

Предложения по аренде в зданиях высокого уровня составляют от 900 – 1100 руб./кв.м в месяц.

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

4.1. Теоретическая часть

Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Оценка права собственности

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

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

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

Принципы оценки недвижимости

Принципы, основанные на представлении пользователя

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

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями

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

Принципы, связанные с рыночной средой

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

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

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

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

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

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

а) для участка земли как свободного;

б) для участка земли с существующими улучшениями.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Описание процесса оценки

При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

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

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

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

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

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

Методы оценки земельного участка

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

отличия от оцениваемого земельного участка;

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

аналогов;

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

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

4.2. Расчет стоимости земельного участка

Описание участков

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 31/12
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	769,00
Кадастровый номер	16:50:010215:445
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	Строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса
Кадастровая стоимость, руб.	10 216 611,02
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев

Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана, 33
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	38,00
Кадастровый номер	16:50:010215:466
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	527 824,94
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев

Адрес	Республика Татарстан, г Казань, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А)
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	230,00
Кадастровый номер	16:50:010215:467
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	3 194 729,90
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев

Адрес	Республика Татарстан, г Казань, ул. Баумана
Наименование	Земельный участок
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	971,00
Кадастровый номер	16:50:010215:468
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Кадастровая стоимость, руб.	13 487 316,23
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев

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



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

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

Стоимость каждого из участков определялась далее пропорционально их площади.

Выбор методов для оценки

Метод сравнения продаж

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

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

Метод выделения

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

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

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

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

Поэтому мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.

Метод распределения

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность

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

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

Метод предполагаемого использования

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

Метод подходит для незастроенных участков.

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

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

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

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

Вывод

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

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости участков сравнительным подходом (метод сравнения продаж)

Объекты-аналоги

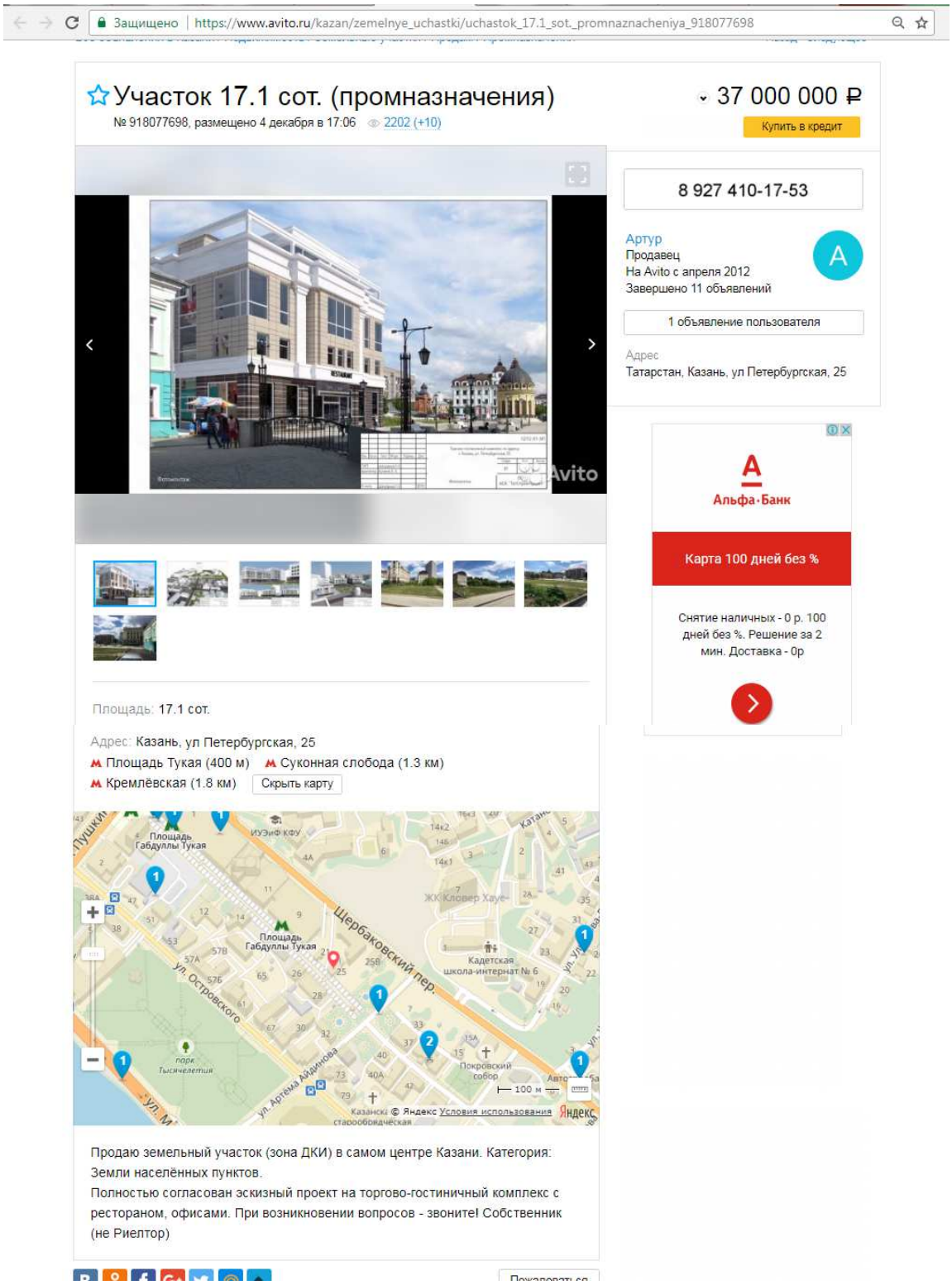
№	Адрес	Площадь (кв.м)	Цена объекта, руб.	Цена за кв.м, руб.	Кадастровый номер, категория, разрешенное использование земли	Право	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Петербургская, 25	1 715	37 000 000	21 574	16:50:011102:527, земли населенных пунктов, зона ДКИ	Собств.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_17.1_sot._promnaznacheniya_918077698	Артур 89274101753
2	ул. Рустема Яхина	13 000	199 000 000	15 308	земли населенных пунктов	Собств.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1039610919	Никита 89625592573
3	ул. Заслонова д.44а	800	12 500 000	15 625	16:50:011713:260, земли населенных пунктов (Под иными объектами специального назначения, торговый объект - 5 вид)	Собств.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/157152485/	Чуксина Ирина, тел.8-906-113-53-46

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

Данные о характеристиках уточнены согласно публичной кадастровой карте.

Скриншоты объявлений

Аналог 1



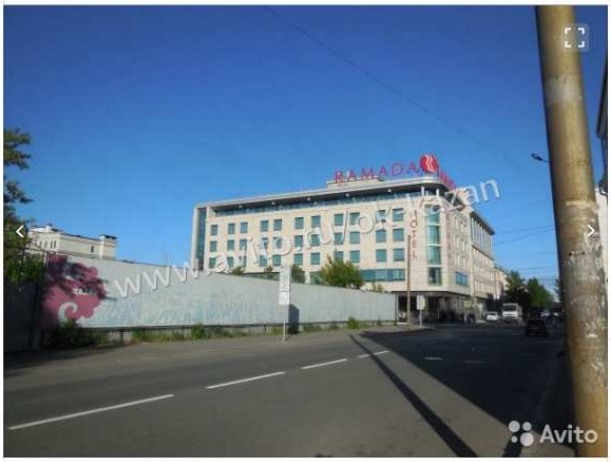
Аналог 2

Защищено | https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_1039610919

Участок 1.3 га (промназначения)

199 000 000 ₽

№ 1039610919, размещено 21 ноября в 14:34 869 (+1)





8 962 559-25-73

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Агентство Недвижимости «ОК»
Агентство

Контактное лицо
Никита Сергеевич

Адрес
Татарстан, Казань, ул Рустема Яхина

Агентство Недвижимости «ОК»
Агентство Недвижимости «ОК»



524 объявления агентства

Площадь: 130 сот.

Адрес: Казань, ул Рустема Яхина Скрыть карту



Земля промназначения
130 соток
улица Яхина и Московская
Метро Кремлевская

Продается участок промназначения В САМОМ ЦЕНТРЕ ГОРОДА на пересечении улиц Яхина, Московская, Гаяза Исхаки и Чернышевского
Участок правильной формы
Все коммуникации проведены
На территории располагался бывший завод
Огромная проходимость, пешеходный и автомобильный трафик
Участок земли подходит под любый объект строительства и бизнеса (Отель, Гостиницу, Хостел, Офисные помещения, Автосалон, Автосервис, Торговые помещения и ряды, школу, детсад, жилой дом и т.д.)

Вахитовский район

ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ РАЗМЕЖЕВАНИЯ НА БОЛЕЕ МАЛЕНЬКИЕ УЧАСТКИ

Цена 199 000 000

Никита

Номер объекта: #2/537511/4706

Емкость 10 м куб ARMOPLAST
vo-da.ru

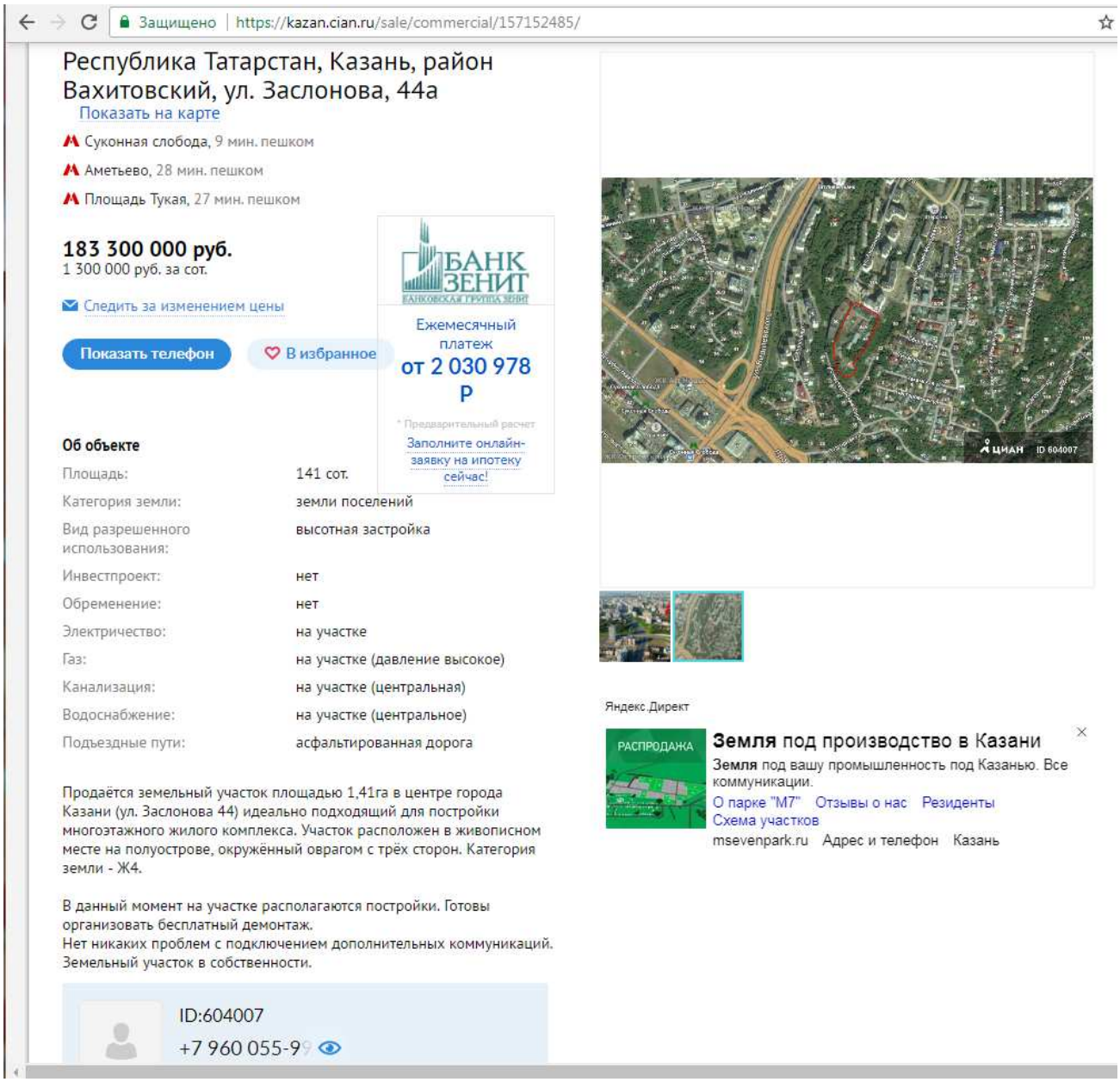


Акция на участки ИЖС в Казани
land.supermarket-m2.ru



Яндекс.Директ

Аналог 3



Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вторая группа элементов сравнения:

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

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

- **Корректировка на торг**

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 9,7% для участков под офисно-торговую застройку. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том 3.

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

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

Источник: Л.А. Лейфер, Д.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (Н.Новгород, 2016 г.)»

– **Корректировка на вид права**

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

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

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

– **Корректировка на площадь.**

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

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

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

Тогда выполняется следующее соотношение:

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

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

Поэтому корректировка произведена по формуле

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{оо}$ – площадь объекта оценки;

$x_{А}$ – площадь аналога.

– **Корректировка на внутриквартальное местоположение.**

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

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

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

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

Теперь укажем таблицу корректировок:

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

– **Другие корректировки.**

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

Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		21 574	15 308	15 625
Общая площадь	кв.м	2 008,0	1 715	13 000	800
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади					
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб.		19 482	13 823	14 109
Корректировка №2					
Права на участок					
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		19 482	13 823	14 109
Корректировка №3					
Влияние площади на удельную цену					
Площадь, кв.м		2 008,0	1 715	13 000	800
Корректировка	%		-1%	19%	-8%
Скорректированная цена	руб.		19 287	16 449	12 980
Корректировка №4					
Внутриквартальное расположение					
Местоположение		1 линия	1 линия	1 линия	в глубине
Корректировка	%		0%	0%	27%
Скорректированная цена	руб.		19 287	16 449	16 485
Согласование результатов					
Общая валовая коррекция (ОВК)			1%	19%	35%
Оценочный балл			5,0	0,3	0,1
Веса, принимаемые к расчету			92,59%	5,56%	1,85%
Скорректированная цена	руб.		19 287	16 449	16 485
Средневзвешенное значение		**19 077**			

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

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

Стоимость оцениваемого земельного участка составила 19 077 руб./кв.м * 2 008,0 кв.м = 38 306 616 руб., округленно – 38 307 000 руб.

Вывод о стоимости участка.

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

Наименование	**Площадь, кв.м.**	**Рыночная стоимость, руб.**	**Рыночная стоимость 1 кв.м, руб.**
Единый массив	2 008,0	38 307 000	19 077

Стоимость каждого из участков определялась далее пропорционально их площади.

Наименование	**Площадь, кв.м.**	**Рыночная стоимость, руб.**
Земельный участок кад. № 16:50:010215:445	769,0	14 670 000

Наименование	**Площадь, кв.м.**	**Рыночная стоимость, руб.**
Земельный участок кад. № 16:50:010215:466	38,0	725 000

Наименование	**Площадь, кв.м.**	**Рыночная стоимость, руб.**
Земельный участок кад. № 16:50:010215:467	230,0	4 388 000

Наименование	**Площадь, кв.м.**	**Рыночная стоимость, руб.**
Земельный участок кад. № 16:50:010215:468	971,0	18 524 000

Дополнительно: расчет стоимости земли под аналогами в сравнительном подходе

Расчет и корректировки, аналогичны представленным выше.

Аналог 1

Элемент сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		21 574	15 308	15 625
Общая площадь	кв.м	1 110,0	1 715	13 000	800
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади					
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб.		19 482	13 823	14 109
Корректировка №2					
Права на участок					
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		19 482	13 823	14 109
Корректировка №3					
Влияние площади на удельную цену					
Площадь, кв.м		1 110,0	1 715	13 000	800
Корректировка	%		4%	25%	-3%
Скорректированная цена	руб.		20 261	17 279	13 686
Корректировка №4					
Внутриквартальное расположение					
Местоположение		1 линия	1 линия	1 линия	в глубине
Корректировка	%		0%	0%	27%
Скорректированная цена	руб.		20 261	17 279	17 381
Согласование результатов					
Общая валовая коррекция (ОВК)			4%	25%	30%
Оценочный балл			5,0	0,8	0,7
Веса, принимаемые к расчету			76,92%	12,31%	10,77%
Скорректированная цена	руб.		20 261	17 279	17 381
Средневзвешенное значение		**19 584**			

Аналог 3.

Элемент сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		21 574	15 308	15 625
Общая площадь	кв.м	1 000,0	1 715	13 000	800
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади					
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб.		19 482	13 823	14 109
Корректировка №2					
Права на участок					
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		19 482	13 823	14 109
Корректировка №3					
Влияние площади на удельную цену					
Площадь, кв.м		1 000,0	1 715	13 000	800
Корректировка	%		5%	26%	-2%
Скорректированная цена	руб.		20 456	17 417	13 827
Корректировка №4					
Внутриквартальное расположение					
Местоположение		Среднее	1 линия	1 линия	в глубине
Корректировка	%		0%	0%	27%
Скорректированная цена	руб.		20 456	17 417	17 560
Согласование результатов					
Общая валовая коррекция (ОВК)			5%	26%	29%
Оценочный балл			5,0	1,0	0,9
Веса, принимаемые к расчету			72,46%	14,49%	13,04%
Скорректированная цена	руб.		20 456	17 417	17 560
Средневзвешенное значение		**19 638**			

Аналог 4.

Элемент сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Цена аналога (в расчете на 1 кв.м)	руб.		21 574	15 308	15 625
Общая площадь	кв.м	1 441,0	1 715	13 000	800
Единица сравнения - цена за 1 кв.м общей площади					
Корректировка №1					
Совершенная сделка или предложение					
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб.		19 482	13 823	14 109
Корректировка №2					
Права на участок					
Права на участок		Собст.	Собст.	Собст.	Собст.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		19 482	13 823	14 109
Корректировка №3					
Влияние площади на удельную цену					
Площадь, кв.м		1 441,0	1 715	13 000	800
Корректировка	%		2%	22%	-5%
Скорректированная цена	руб.		19 872	16 864	13 404
Корректировка №4					
Внутриквартальное расположение					
Местоположение		1 линия	1 линия	1 линия	в глубине
Корректировка	%		0%	0%	27%
Скорректированная цена	руб.		19 872	16 864	17 023
Согласование результатов					
Общая валовая коррекция (ОВК)			2%	22%	32%
Оценочный балл			5,0	0,5	0,3
Веса, принимаемые к расчету			86,21%	8,62%	5,17%
Скорректированная цена	руб.		19 872	16 864	17 023
Средневзвешенное значение		**19 465**			

4.3. Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом

Основные положения сравнительного подхода и их учет в отчете об оценке

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

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений	В данном случае подобрано 4 объекта-аналога с известными ценами предложений
В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	Объекты аналоги относятся к тому же сегменту недвижимости – отдельно стоящие здания-особняки высокого качества. Ценообразование по каждому из ценообразующих факторов единообразно для объекта оценки и всех аналогов.
При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке	При оценке использованы объекты-аналоги, наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки. При отборе аналог оценщик руководствовался правилом отбора в качестве аналогов зданий административно-торгового использования, предложенных на продажу в открытых источниках незадолго до даты оценки. Выборка аналогов является однородной.
Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема	Использован типичный удельный показатель стоимости: цена за единицу площади
В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания	Применялся метод количественных корректировок
При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа	Не применялись

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	
При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.	Соблюдена описанная техника метода
При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Не применялись
Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: • передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав; • условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия); • условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия); • условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия); • вид использования и (или) зонирование; • местоположение объекта; • физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики; • экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики); • наличие движимого имущества, не связанного с	Для сравнения объекта оценки с аналогами использовалась часть из рекомендуемых элементов сравнения. Все элементы сравнения не использовались, поскольку различия между объектом оценки и аналогами выявлены лишь по тем элементам сравнения, по которым фактически проведены корректировки.

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
недвижимостью; • другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	
Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования	Другие расчетные показатели не определялись

Выбор метода для оценки

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

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

Объекты-аналоги для оценки объекта оценки

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

Сводная информация об аналогах:

№	Адрес	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м.	Этаж	Цена за 1 кв.м	Место-положение	Отделка	Вид права	Источник информации	Контактные лица
1	г. Казань, ул. Островского, 57В	145 530 000	1 617	1 110	Цоколь, 4 этажа, мансарда	90 000	1 линия	Соврем. ремонт	Соб-ть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_pomeschenie_svobod._naznach_1617_m_1106693878	Светлана 89600529888
2	г. Казань, ул. Баумана, д.9	63 253 980	540,0	-	1 этаж	117 137	1 линия	Люкс	Соб-ть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_540_m_1137308201	Менеджер 88432451804
3	г. Казань, ул. Горького, д.4а	55 000 000	440,0	1 000,0	2 этажа, мансарда	125 000	1 линия	Соврем. ремонт	Соб-ть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_440_m_602139571	Nazia 89173913047
4	г. Казань, ул.Большая Красная, д 52	97 500 000	757,4	1 441,0	2 этажа, цоколь	128 730	1 линия	Люкс	Соб-ть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_757.4_m_1159109470	АСК-Недвижимость 88432454913

Скриншоты объявлений

Аналог №1

Защищено | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_v_tsentre_1617_m_s_zem._uchastkom_110...

Офисное здание в центре 1617 м², с зем. участком

90 000 ₽ за м²

№ 1106693878, размещено 27 ноября в 13:38 1863 (+4)





8 960 052-98-88

Написать сообщение
В сети

Агентство недвижимости ООО «ГРАФСКИЙ».
Агентство

Контактное лицо
Светлана

Адрес
Татарстан, Казань, ул Островского, 57В

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



328 объявлений агентства



Площадь: 1617 м²

Продам отдельно стоящее здание в историческом Центре Казани в зоне высокой деловой активности в шаговой доступности до станции метрополитена (150 м до ближайшей станции метро "пл. Тукая")
Тип: Нежилое административное здание
Этажность: 4 этажа, цокольный этаж, мансардный этаж (6 этажей согласно свидетельства о собственности).

Общая площадь 1617 кв.м.;

Здание 2004 года постройки

Земельный участок: 1110 кв.м., собственность
Парковка: 25 машиномест (автоматический шлагбаум, видеонаблюдение);
Охранно-пожарная сигнализация

Инженерное обеспечение: водопровод, канализация, оптоволоконная сеть.

Электроснабжение: 2 линии (выделенная мощность 120 кВт, возможность увеличения есть)

Собственный тепловой узел
Помещения имеют типовой офисный ремонт (в отличном состоянии) полностью функциональны (интернет, телефон, кондиционирование и т.п.)

На каждом этаже имеются сан.узлы, места приема пищи для сотрудников
Здание занимает выгодное расположение с точки зрения транспортной доступности, вблизи множество остановок общественного транспорта и отличные подъездные пути.

В настоящее время в здании располагается офисный центр.
Планировка здания и выгодное месторасположение позволяет организацию любого вида деятельности.

В здании создана управляющая компания которая занимается охраной, уборкой, ремонтом, вывозом снега и проч.

Рядом улицы: Пушкина, Спартаковская, Баумана
Продажа осуществляется напрямую от собственника. Без комиссий!



IP Видеонаблюдение в офис - Акция "Быть в плюсе"

Ростелеком® САЙТ

Аналог №2

Защищено | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_540_m_113730...

Помещение свободного назначения, 540 м²

117 137 ₽ за м²

№ 1137308201, размещено 20 ноября в 14:37 229 (+5)





8 843 245-18-04

Написать сообщение

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Avito с декабря 2012

Контактное лицо
Менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, ул Баумана, 9

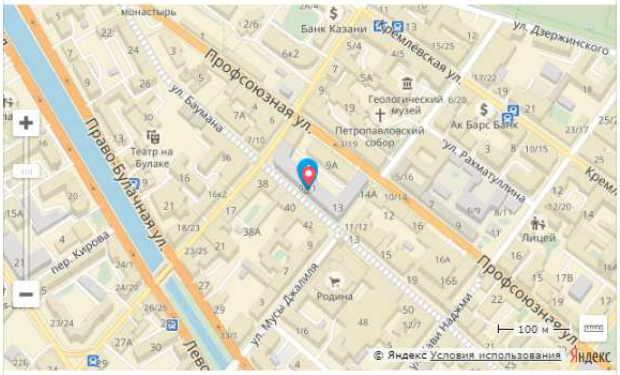
Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Все операции в сфере коммерческой недвижимости



187 объявлений агентства

Площадь: 540 м²

Адрес: Казань, ул Баумана, 9





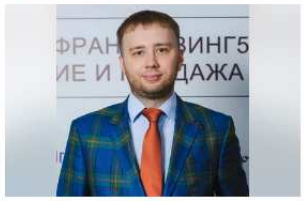
Готовый арендный бизнес на первом этаже в ЖК «Казанское подворье» (бывшая гостиница «Казань»).
Помещение арендует стабильный арендатор с долгосрочным договором аренды.
Объект используется предприятием общественного питания.

Историческое здание открывается после капитальной реконструкции. В здании сохранен фасад и полностью перестроена внутренняя часть с применением современных технологий и материалов.
Помещение с отдельным входом с улицы Баумана.
Объект оснащен новыми инженерными коммуникациями, системами вентиляции, пожаротушения и оповещения. Индивидуальная система отопления в каждом помещении. Подземная парковка.

В шаговой доступности находятся станции метро «Кремлевская» и «Пл. Тукая», остановки общественного транспорта.

Окружение: улицы Профсоюзная, Право - Булачная, Чернышевского, Большой Драматический театр им. Качалова, ТЮЗ, Банк Аверс, Казанский Кремль, Цирк, Центральный стадион, площадь Тысячелетия.

Готовый бизнес от милли-онера!
franchising5.su



Яндекс.Директ

Аналог №3

Офисное помещение, 440 м²

55 000 000 ₽

№ 602139571, размещено сегодня в 13:38 3066 (+22)



8 917 391-30-47

Написать сообщение

Nazia
Агентство
На Avito с июля 2015
Завершено 3 объявления

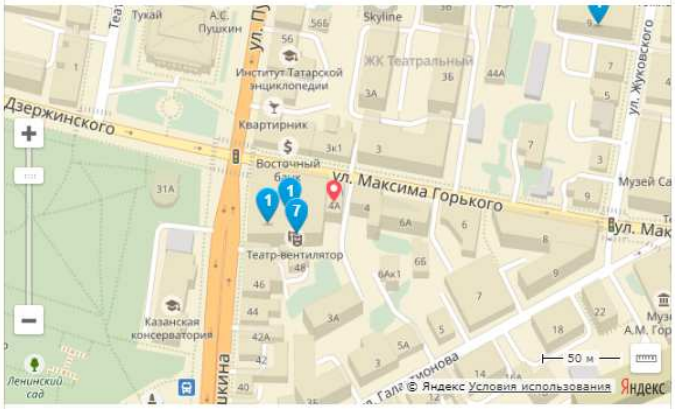
1 объявление пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Горького 4а



Площадь: 440 м²

Адрес: Казань, ул. Горького 4а



Продажа здания от собственника. Здание продается целиком. 440 кв.м. С земельным участком 10 соток.
Здание для бизнеса в центре Казани в стиле XIX века.
Изысканные интерьеры, современные инженерные системы, компьютерная сеть, оптические каналы передачи данных, интернет.
Два входа, наземные парковочные места на 12 автомобилей!
Цена за здание и земельный участок - 60 000 000 рублей.

Пожаловаться

Продажа арендного бизнеса
tpicompany.ru

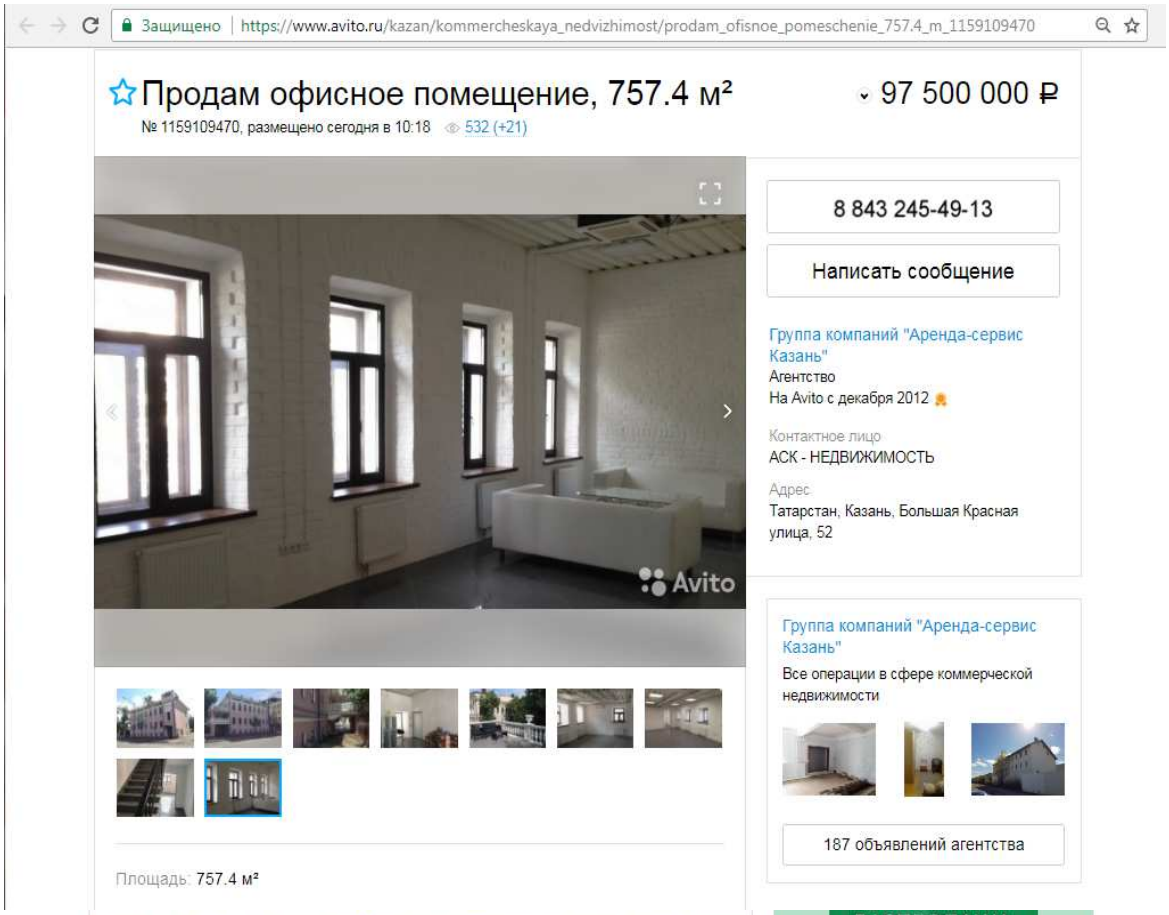


Аренда мини офиса для вашей команды!



Яндекс.Директ

Аналог №4







Яндекс.Директ

Предлагаем рассмотреть к покупке отдельно стоящее здание.
Преимущества:
- Самый центр города
- Свежая реставрация
- Идеальный ремонт в стиле лофт
- Толстые стены (хорошая шумоизоляция)
- Подведены и функционируют все коммуникации
- 3 Входа
- Внушительные лоджии для переговоров и отдыха на свежем воздухе
- Своя Парковка
- Площадь земельного участка в собственности - 1441 кв.м

Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вторая группа элементов сравнения:

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

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

- **Корректировка на торг.**

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

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

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

Для расчетов принято среднее значение из доверительного интервала.

- **Очистка от стоимости земли.**

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

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

Расчет приведен ниже.

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

Элемент сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**
Площадь земельного участка	кв.м.		1 110	-	1 000	1 441
Стоимость земельного участка в расчете на 1 кв.м.	руб.		19 584	-	19 638	19 465
Стоимость земельного участка	руб.		21 738 240	-	19 638 000	28 049 065

Объект аналог №2 является встроенным помещением без земельного участка, поэтому стоимость объекта очищать от стоимости участка не нужно.

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

– **Корректировка на площадь строений.**

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

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

Показатель	**Доверит. интервал**		**Среднее**
	Мин.	Макс.	
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв.м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м	0,80	0,83	0,81

Тогда выполняется следующее соотношение:

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

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

Поэтому корректировка произведена по формуле

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{оо}$ – площадь объекта оценки;

$x_{А}$ – площадь аналога.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Элемент сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**
Этаж		3 этажа +цоколь	Цоколь, 4 этажа, мансарда	1 этаж	2 этажа, мансарда	2 этажа, цоколь
Коэффициент этажности		0,888	0,880	1,000	0,907	0,913
Корректировка	%		1,0%	-11,0%	-2,0%	-3,0%
Скорректированная цена	руб.		64 648	74 894	51 687	64 778

– **Корректировка на внутриквартальное местоположение.**

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

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

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

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

Теперь укажем таблицу корректировок:

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

– **Состояние отделки.**

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

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

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

Аналоги №№2,4 – отделка «люкс» - коэффициент 1,22.

Аналог №№1,3 – современная стандартная отделка - коэффициент 1,00.

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

– **Другие корректировки.**

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

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

После применения корректировок для всех аналогов были рассчитаны показатели совокупной корректировки: на сколько процентов (по модулю) изменялась цена аналога при проведении корректировок (за исключением корректировки на торг). Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки, которые обратно пропорциональны величинам общей валовой коррекции.

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

Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога	руб.		145 530 000	63 253 980	55 000 000	97 500 000
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена	руб.		130 685 940	56 802 074	49 390 000	87 555 000
Очистка от стоимости земли						
Площадь земельного участка	кв.м.		1 110	-	1 000	1 441
Стоимость земельного участка в расчете на 1 кв.м.	руб.		19 584	-	19 638	19 465
Стоимость земельного участка	руб.		21 738 240	-	19 638 000	28 049 065
Скорректированная цена (без земли)	руб.		108 947 700	56 802 074	29 752 000	59 505 935
Переход к стоимости за 1 кв.м						
Площадь строений аналога	кв.м.		1 617	540	440	757
Стоимость аналога в расчете на 1 кв.м строений (без земли)			67 376	105 189	67 618	78 566
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		2 269,4	1 617,0	540,0	440,0	757,4
Корректировка	%		-5%	-20%	-22%	-15%
Скорректированная цена	руб.		64 008	84 151	52 742	66 781
Корректировка №3						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		3 этажа +цоколь	Цоколь, 4 этажа, мансарда	1 этаж	2 этажа, мансарда	2 этажа, цоколь
Коэффициент этажности		0,888	0,880	1,000	0,907	0,913
Корректировка	%		1,0%	-11,0%	-2,0%	-3,0%
Скорректированная цена	руб.		64 648	74 894	51 687	64 778
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.		64 648	74 894	51 687	64 778
Корректировка №5						
Техническое состояние (физический износ, качество отделки)						
Качество отделки		Люкс/ соврем.	Соврем. ремонт	Люкс	Соврем. ремонт	Люкс
		1,11	1,00	1,22	1,00	1,22
Корректировка	%		11%	-9%	11%	-9%
Скорректированная цена	руб.		71 759	68 154	57 373	58 948
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			17,0%	40,0%	35,0%	27,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			5	2	2	3
Веса, принимаемые к расчету			41,67%	16,67%	16,67%	25,00%
Скорректированная цена	руб.		71 759	68 154	57 373	58 948
Средневзвешенное значение		**65 558**				

Полученная стоимость не включает стоимость прав на землю.

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

Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – оценочные баллы (от 1 до 5), которые обратно пропорциональны величинам общей валовой коррекции, при этом аналог с наименьшим значением ОВК получал балл 5. Веса, принимаемые к расчету прямо пропорциональны оценочным баллам, сумма всех весов 100%. Разница между полученной скорректированной стоимостью аналогов составляет менее 20%.

Статистическая обработка объектов аналогов

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	15,2%	10,9%
Асимметрия	-2,19	0,25
Эксцесс	4,14	-7,72
Стандартное отклонение	17 492	6 997
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	80 233	50 064
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	150 200	78 053

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 «ассиметрией») должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса (здесь в таблице это отношение названо «эксцессом») должно быть не более трех. Заявленные нормативные значения коэффициентов вариации, а также ассиметрии и эксцесса являются общеупотребимыми. Например, такие требования к нормативным значениям сформулированы в общих требованиях к отчетам об оценке, предоставляемым оценщиками для ОАО «РЖД» (компания является одним из крупнейших «потребителей» и заказчиков оценочных услуг в России).

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

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

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

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

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

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

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

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

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

Результат анализа: выбросы отсутствуют.

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

Результат анализа: вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

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

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

Результат анализа: асимметрия в норме.

Эксцесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

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

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

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

Вывод о стоимости по сравнительному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здание без учета стоимости земли	2 269,4	65 558	148 777 325
Единый земельный массив	2 008,0	19 077	38 307 000
Итого:			**187 084 325**

Удельная стоимость объекта составила 82 438 руб./кв.м. Это значение соответствует уровню цен на офисно-торговые объекты (здания), который представлен в анализе рынка.

4.4. Расчет рыночной стоимости здания затратным подходом

Основные положения затратного подхода и их учет в отчете об оценке

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

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

Положения затратного подхода	Фактический учет этих положений
вычитания их физического износа и устареваний; • определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;	
Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования	Все условия выполнены.
Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании: • данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов; • данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников; • сметных расчетов; • информации о рыночных ценах на строительные материалы; • других данных;	Все условия выполнены. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства произведен на основании данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников.
Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ	Все условия выполнены
Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок	Принята равной 21,1% - среднее значение для офисно-торговых объектов (активный рынок) «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4)).
Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания	Все условия выполнены.

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

Выбор метода для оценки

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

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

Стоимость земельного участка

Стоимость земельного участка рассчитана в разделе 4.2.

Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
Единый массив	2 008,0	38 307 000

Полная стоимость замещения

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

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

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

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

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

Рассчитаем индекс:

Источник	Индекс к ТЕР-2001
Письмо от 05.12.2017 г. № 45082-ХМ/09 О рекомендуемой величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительства на IV квартал 2017 г., в том числе величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости пусконаладочных работ, а также величине прогнозных индексов изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ	6,48
Письмо от 19.02.2016 г. № 4688-ХМ/05 Рекомендуемые к применению в I квартале 2016 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексах изменения сметной стоимости оборудования	5,99

Индекс 2016 -> дата оценки	**1,08**

Стоимость строительства в базовых ценах

ЦС – цена строительства.

№	Лит.	Наименование	Базовая хар-ка	Ед. изм.	Сб. УПВС / УПСС	Табл.	Аналог
1	А	Здание (Дом татарской кулинарии)	11 263	куб.м	Ко-Инвест. Общественные здания	ruO3.05.000.0038	Рестораны с подвалом. КС-4

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

Стоимость строительства в текущих ценах

СС – стоимость строительства.

№	Лит.	Наименование	СС в базовых ценах, руб.	База цен (год)	Индекс	Текущая СС, руб.	НДС, 18%	СС с учетом НДС
1	А	Здание (Дом татарской кулинарии)	145 444 521	2 016	1,08	157 342 320	28 321 618	185 663 938

Прибыль предпринимателя (ПП)

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

21,1% среднее значение для офисно-торговых объектов (активный рынок) «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4)).

Дополнительные косвенные издержки (ДКИ)

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

$$ДКИ = n_1\% \times ССС.$$

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

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

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

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

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

Полная стоимость замещения (ПСЗ)

№	Лит.	Наименование	СС с учетом НДС	ПП	ДКИ	ПСЗ
1	А	Здание (Дом татарской кулинарии)	185 663 938	21,1%	12%	247 118 701

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

Физический износ

Здание находится в хорошем техническом состоянии.

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

$У_i$ – удельный вес конструктивного элемента;

$И_i$ – износ конструктивного элемента;

n – количество конструктивных элементов.

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

1 Здание (Дом татарской кулинарии)

№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Износ, И	У*И
1	Фундаменты	3,99%	30%	1,20%
2	Каркас	9,01%	30%	2,70%
3	Стены наружные с отделкой	8,01%	30%	2,40%
4	Внутренние стены и перегородки	1,99%	30%	0,60%
5	Перекрытия и покрытия	22,00%	30%	6,60%
6	Кровля	9,01%	30%	2,70%
7	Проемы	10,00%	25%	2,50%
8	Полы	8,01%	25%	2,00%
9	Внутренняя отделка	3,99%	25%	1,00%
10	Прочие конструкции	6,02%	25%	1,51%
11	Отопление, вентиляция, кондиционирование	7,20%	25%	1,80%
12	Водоснабжение и канализация	5,39%	25%	1,35%
13	Электроснабжение и электроосвещение	4,48%	25%	1,12%
14	Слаботочные системы	0,90%	25%	0,23%
	Итого:	**100,00%**		**27,70%**

Функциональный износ

На наш взгляд, объект оценки не обладает функциональным износом.

Экономический (внешний) износ

На наш взгляд, объект оценки не обладает внешним износом.

Вывод о стоимости замещения

№	Лит.	Наименование	ПСЗ	Физич. износ	Функц. Износ	Внешн. износ	Стоимость замещения, руб.
1	А	Здание (Дом татарской кулинарии)	247 118 701	27,7%	0,0%	0,0%	178 665 585
		ИТОГО:	**247 118 701**				**178 665 585**

Вывод о стоимости по затратному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Строения	2 269,4	78 728	178 665 585
Единый земельный массив	2 008,0	19 077	38 307 000
Итого:			**216 972 585**

4.5. Расчет рыночной стоимости здания доходным подходом

Основные положения доходного подхода и их учет в отчете об оценке

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

Положения доходного подхода	Фактический учет этих положений
Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов	Выполняются условия для применения доходного подхода
В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям	Применен метод прямой капитализации
Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту	Метод применялся.
Метод дисконтирования денежных потоков 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. Все положения метода выполнены.
Структура (учет налогов, возврата капитала,	Все условия выполнены.

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

Выбор метода для оценки

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

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

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

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

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

- Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного действительного валового дохода (ЭВД);

- Определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из эффективного валового дохода для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД);
- Определение рыночной ставки капитализации для рассчитанного ЧЭД (R);
- Определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода (ЧЭД) в его стоимость по формуле С = ЧЭД / R

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

Арендная ставка

Объекты-аналоги для оценки объекта оценки

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

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

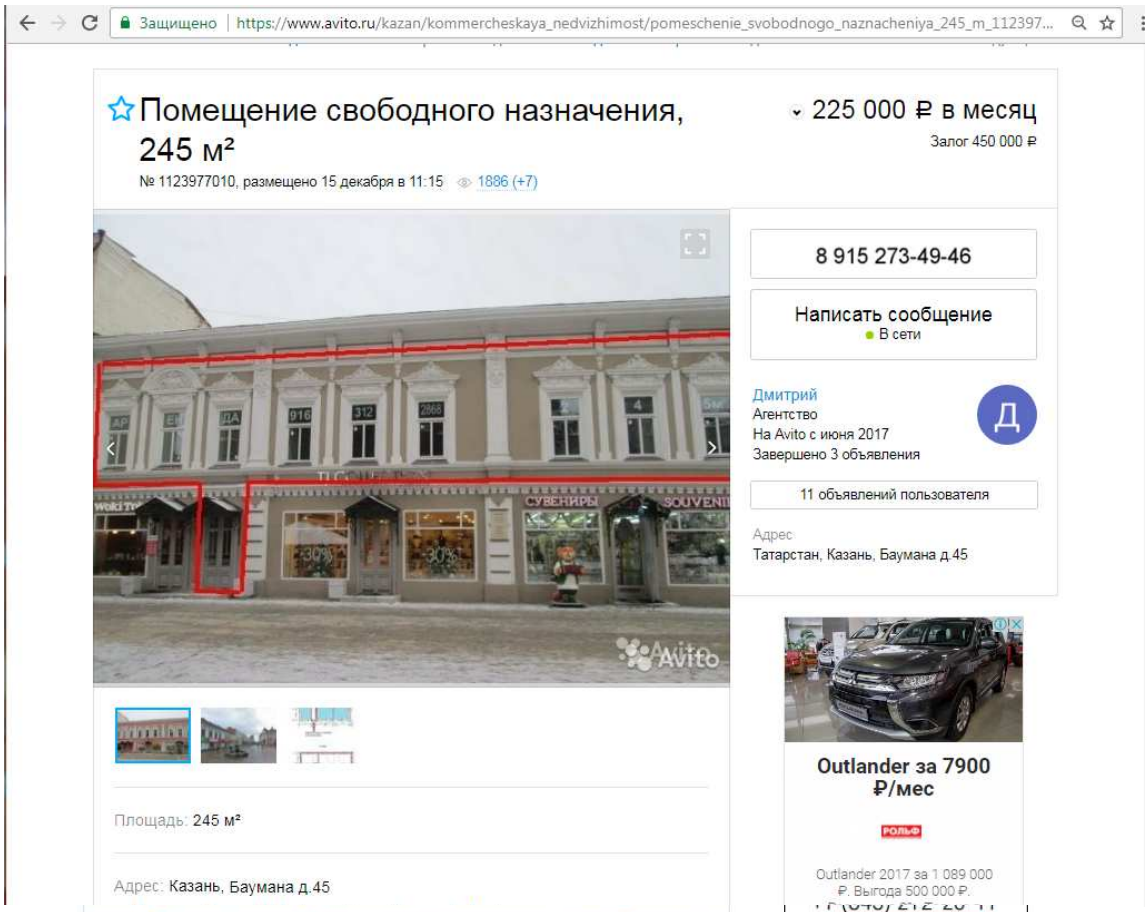
Для применения доходного подхода при оценке объекта оценки, для определения рекомендуемой арендной ставки была найдена и использована информация о следующих объектах аналогах:

№	Адрес	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Место-положение	Отделка	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Баумана, 45	918	245,0	2 этаж	1 линия	современная стандартная отделка	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_245_m_1123977010	Дмитрий 89152734946
2	ул. Петербургская, 37	1 100	219,0	2 этаж	1 линия	люкс	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_premium_klassa_920607266	АН МЕГАЛИТ 88432216789
3	ул. Университетская 10/48	1 000	440,0	2 этаж	1 линия	современная стандартная отделка	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_440_m_900119497	Андрей 89166646943
4	ул. Баумана, 44	900	301,0	2,3 этаж	1 линия	современная стандартная отделка	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300_m_718485862	ГК "Аренда-сервис" 88432451804

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

Скриншоты объявлений о сдаче в аренду

Аналог 1



Аналог 2

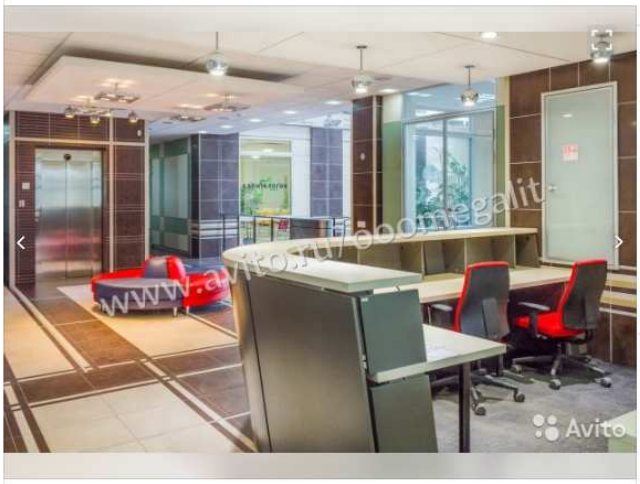
Защищено | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_premium_klassa_920607266

Офисное помещение премиум класса

№ 920607266, размещено 13 декабря в 15:20 2040 (+5)

240 900 ₽ в месяц

Залог 240 900 ₽





Площадь: 219 м²; Класс здания: а

Адрес: Казань, ул. Петербургская, д. 37

8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
Агентство
На Avito с мая 2011

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Петербургская, д. 37

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
«МЕГАЛИТ» – достойное качество услуг, внимательное отношение к каждому клиенту, оперативное решение любых задач.

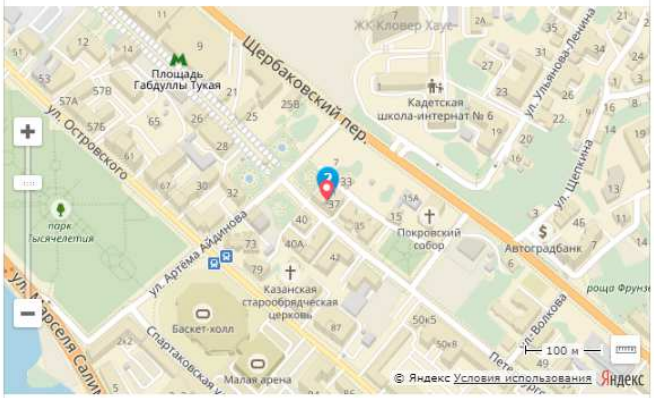


529 объявлений агентства

Аренда мини офиса для вашей команды!
kzn.growup-coworking.ru



Яндекс Директ



Сдаю в долгосрочную аренду безупречный тихий офис в БЦ премиум - класса, расположенном в центре Вахитовского района г. Казани по адресу ул. Петербургская, д. 37.

Предлагаю в аренду блок-офис, расположенный на 2-ом этаже площадью 219 кв.м.: 6 кабинетов + оборудованная зона рецепции + гардероб (возможно увеличение площади до 454 кв.м.).

Реклама



Аналог 3

Защищено | https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_440_m_900119...

Помещение свободного назначения, 440 м²

№ 900119497, размещено 1 декабря в 14:17 2387 (+5)

440 000 ₽ в месяц

Залог 440 000 ₽



8 916 664-69-43

Написать сообщение

Андрей
Агентство
На Avito с апреля 2013
Завершено 85 объявлений

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Андрей

Адрес
Татарстан, Казань, Университетская 10/48

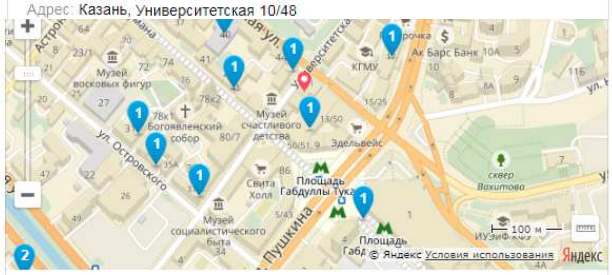


Робот-пылесос от Philips

PHILIPS

Площадь: 440 м²

Адрес: Казань, Университетская 10/48



Варианты площадей:
- 136 м2
- 232 м2
- 304 м2
- 440 м2

Назначение помещения:
- Ресторанный бизнес;
- Street Retail;
- Офис в центре города Казань.

Расположение:
- Угловое здание на пересечении ул. Университетская и Профсоюзная
- 2 минуты пешком метро;

Преимущества:
- Витринные окна с выходом на 2 центральные улицы города;
- Отдельный вход в помещение с улицы;
- Помещение соответствует всем требованием для размещения ресторана, кафе или магазина (помещение всегда использовалось для ресторана и стрит ритейла);
- Чистовая отделка помещения с дизайнерским ремонтом;
- Все современное оборудование и инфраструктура (вентиляция, кондиционирование и тд.)

Здание, где раньше располагался легендарный ресторан "Мясной удар" и сетевое кафе Евразия.
Первая линия. Высота потолка -3 м.

Соседи: ГУМ, ТЦ Кольцо, отели, рестораны и бары.



Хочешь купить передвижное кафе?

edanakolesah.com САЙТ

Аналог 4

Торговое помещение, 301 м²

№ 718485862, размещено 27 ноября в 10:00 3918 (+9)

900 ₽ в месяц за м²

Залог 900 ₽



8 843 245-18-04

Написать сообщение

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Avito с декабря 2012

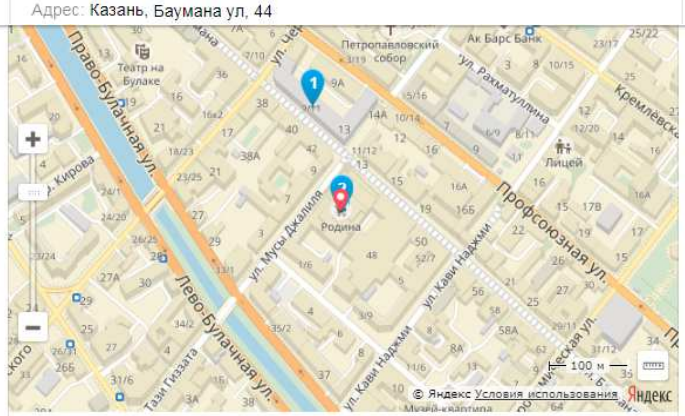
Контактное лицо
Менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, Баумана ул, 44



Площадь: 301 м²

Адрес: Казань, Баумана ул, 44



Сдаются в аренду двухуровневые торговые помещения расположенные в Культурно-развлекательном центре «Родина». Центр города, концентрация мест отдыха горожан и туристов, действующий кинотеатр, кафе и рестораны.

Имеются свободные двухуровневые помещения на первой линии ул. М Джалиля и во внутренней галерее КРЦ.

Витражные окна, качественная отделка, система вентиляции/ кондиционирования, ОПС, круглосуточная профессиональная охрана и видеонаблюдение.

Подземный паркинг на 120 машиномест. В шаговой доступности станции метро «Кремлевская» и "Пл. Тукая", остановки общественного транспорта.

Окружение: улицы Профсоюзная, Право - Булачная, Чернышевского, Большой Драматический театр им. Качалова, ТЮЗ, Банк Аверс, ЗАГС, Казанский кремль, Цирк, Центральный стадион, площадь Тысячелетия.

Пожаловаться

186 объявлений агентства

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



Где купить торговое помещение?



Ищете успешную пивную франшизу?
fran.beergarage.ru



Яндекс Директ

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– **Корректировка на торг.**

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 8,4% в случае если цена аналога являлась ценой предложения. Цены предложений обычно выше цен сделок.

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

Возможные скидки на торг

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

– **Корректировка на этаж.**

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

Этаж	**Коэффициент**
1 этаж	1
2 и выше этажи	0,86
Цоколь	0,82
Подвал	0,72

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

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

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

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

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

– **Корректировка на внутриквартальное положение.**

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

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

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

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

– **Другие корректировки.**

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

Таблица корректировок

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		918	1 100	1 000	900
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная цена	руб.		841	1 008	916	824
Корректировка №2						
Коммунальные платежи						
Коммунальные платежи		не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		841	1 008	916	824
Корректировка №3						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		3 этажа +цоколь	2 этаж	2 этаж	2 этаж	2,3 этаж
Коэффициент этажности		0,88	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	%		3%	3%	3%	3%
Скорректированная цена	руб.		866	1 038	943	849
Корректировка №4						
Внутриквартальное расположение						
Внутриквартальное расположение		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		866	1 038	943	849
Корректировка №5						
Техническое состояние (физический износ, качество отделки)		соврем. ремонт	современная стандартная отделка	люкс	современная стандартная отделка	современная стандартная отделка
Коэффициент		1,11	1,00	1,23	1,00	1,00
Корректировка	%		11%	-10%	11%	11%
Скорректированная цена	руб.		961	937	1 047	942
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			14,0%	12,8%	14,0%	14,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			7,143	7,839	7,143	7,143
Веса, принимаемые к расчету			24,41%	26,78%	24,41%	24,41%
Скорректированная цена	руб.		961	937	1 047	942
Средневзвешенное значение		**971**				

Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 971 руб. с учетом НДС или 823 руб. без учета НДС за 1 кв.м в месяц.

Определение потенциального валового дохода

Наименование	**Величина (руб./%)**
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	823
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	2 269,4
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	1 867 447
ПВД, руб. в год	**22 409 364**

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

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

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

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

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

Наименование	**Величина (руб./%)**
ПВД, руб. в год	**22 409 364**
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	82,1%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	18 398 088

Операционные расходы

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

- Расходы на управление;
- Коммунальные платежи;

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

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

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

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

Чистый эксплуатационный доход

Наименование	**Величина (руб./%)**
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	18 398 088
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	4 011 276
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	14 386 812

Определение ставки капитализации

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

Метод рыночной экстракции

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

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

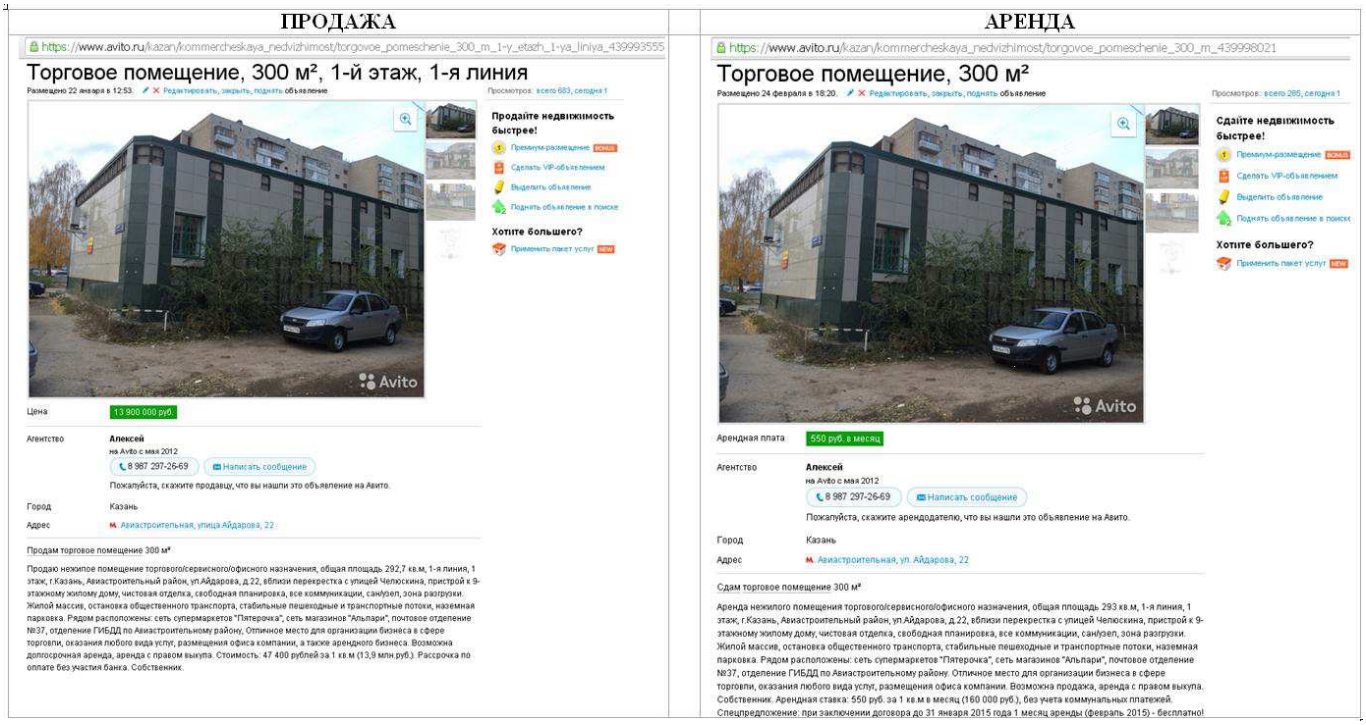
На данном ресурсе представлен анализ объектов недвижимости г. Казани (отдельностоящих зданий административного назначения), которые одновременно предлагаются к продаже и сдаются в аренду. Данный анализ датирован 2015 годом, однако нас интересует не стоимостная информация, а соотношение стоимостных величин.

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

№	**Город (Казань, ул…)**	**Этажность**	**Цена продажи, руб.**	**Цена продажи, руб./кв.м**	**Площадь, кв.м**	**Аренда, руб./кв.м/ мес.**
1	Айдарова, 22	1	13 900 000	47 489	293	550

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

Приведем скриншоты объявлений.



ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1377_m_484344389

Помещение свободного назначения, 1377 м²

Размещено 24 января в 14:28. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 194, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 42 000 000 руб.

Продавец Александр
8 965 583-25-38
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань

Адрес М. Козья Слобода, ул. мало-московская 20/18

Продам помещение свободного назначения 1377 м²

Продается отдельно стоящее нежилое 2-х этажное здание с подвалом общей площадью 1377,2 кв. м по адресу ул. Мало-Московская 20/18.

Земельный участок 959 кв. м. в собственности. Площадь одного этажа примерно 450 кв. м.

Цена 30.5 т. р. за кВ. м.

Возможна аренда: подвал -200 р. кВ. м, 1 этаж- 500 р. кВ. м., 2 этаж- 400 р. кВ. м.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1377_m_484344389

Помещение свободного назначения, 1377 м²

Размещено 24 января в 14:28. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 194, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 42 000 000 руб.

Продавец Александр
8 965 583-25-38
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань

Адрес М. Козья Слобода, ул. мало-московская 20/18

Продам помещение свободного назначения 1377 м²

Продается отдельно стоящее нежилое 2-х этажное здание с подвалом общей площадью 1377,2 кв. м по адресу ул. Мало-Московская 20/18.

Земельный участок 959 кв. м. в собственности. Площадь одного этажа примерно 450 кв. м.

Цена 30.5 т. р. за кВ. м.

Возможна аренда: подвал -200 р. кВ. м, 1 этаж- 500 р. кВ. м., 2 этаж- 400 р. кВ. м.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/osobnyak_v_tsentre_goroda_955_m_uchastok_7_sotok_4970546555

Особняк в центре города, 955 м²+ участок 7 соток

Размещено 24 февраля в 12:12. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 222, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 45 000 000 руб.

Агентство МЕГАЛИТ - верное решение квартирного вопроса
на Avito с мая 2011
8 987 297-77-68 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань

Адрес М. Кремлевская, ул Карла Маркса,д.14

У агентства 744 объявления



МЕГАЛИТ - верное решение квартирного вопроса
АН «МЕГАЛИТ» — лидер отраслевых рейтингов. Купля, продажа, аренда недвижимости, 10 лет на рынке.

Продам помещение свободного назначения 955 м²

Продается отдельно стоящее здание С АРЕНДАТОРАМИ ,с земельным участком на первой линии в историческом центре Казани по ул Карла Маркса 14, либо в целях инвестирования, либо с целью дальнейшего использования под различную деятельность любого направления.

Наше здание идеально подойдет под размещение хостела, медицины (клиники), торгово-офисных помещений, представительства крупных компаний, банка, страховых фирм, общепитов и т.д.

Общая площадь административного 3-х этажного здания с мансардой и теплым,сухим подвальным этажом составляет 954.8 кв.м.

1-этаж 187 кв.м., имеет 3 входные группы,

2-этаж 213.6 кв.м.

3-этаж 222.3 кв.м.

Мансардный этаж 126.5 кв.м.

Подвальный этаж 205.4 кв.м.

Все помещения в отличном состоянии, с ремонтом, на каждом этаже есть санузел, в 2007 году выполнен капитальный ремонт здания, в 2013 году заменены сети водоснабжения, канализации и тепла;

Горячее водоснабжение осуществляется через накопительные водонагреватели.

Земельный участок 730кв.м. в аренде на 49 лет, возможен выкуп.

Имеется своя охраняемая парковка и собственная служба эксплуатации, интернет, телефония, кондиционеры, электроснабжение до 50кВт.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_kommercheskuyu_nedvizhimost_k._marksa_2622933895

Сдам коммерческую недвижимость, К. Маркса

Размещено 17 февраля в 13:34. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 994, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Арендная плата 600 руб. в месяц

Агентство ИнвестРиэлт

Контактное лицо Инна
8 917 239-80-09 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань

Адрес М. Козья Слобода, К. Маркса, 14

Сдам помещение свободного назначения 130 м²

Отдельно стоящее здание, общая площадь 955 кв. м

Помещения находятся на 1,2 и 3 этажах отдельно стоящего особняка на центральной улице Казани.

Соответствуют медицинской деятельности, ремонт, первая линия, теп. линия, туалет на каждом этаже.

Аренда возможна только поэтажно. Перепланировка невозможна.

1-ый этаж 132 кв. м, стоимость м2 600 руб.

2-ой этаж 203 кв. м., стоимость м2 600 руб.

3 этаж (мансардный) 129 кв. м. стоимость м2 450 руб.

Собственная охраняемая небольшая парковка, служба эксплуатации.

Практически в каждом помещении имеется кондиционер. Идеально под клинику, хостел, представительство крупной компании, банк, страховую фирму.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_arendatorami_467_m_478988679

Здание с арендаторами, 467 м²

Размещено 18 февраля в 19:09. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 189, сегодня 3



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 32 000 000 руб.

Агентство Марат
на Avito с декабря 2013
8 917 932-25-29 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань
Адрес ул.Деловая, 13

Продам помещение свободного назначения 467 м²
Продается 2 эт. помещение 467 м2 с землей, с арендаторами. Арендный поток - 226 т.р.
район: Кировский район, ул. Краснококшайская. Хорошие подъездные пути, охраняемая территория.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_s_arendatorami_467_m_478988679

Здание с арендаторами, 467 м²

Размещено 18 февраля в 19:09. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 189, сегодня 3



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 32 000 000 руб.

Агентство Марат
на Avito с декабря 2013
8 917 932-25-29 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань
Адрес ул.Деловая, 13

Продам помещение свободного назначения 467 м²
Продается 2 эт. помещение 467 м2 с землей, с арендаторами. Арендный поток - 226 т.р.
район: Кировский район, ул. Краснококшайская. Хорошие подъездные пути, охраняемая территория.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_510_m_513743471

Помещение свободного назначения, 510 м²

Размещено 18 февраля в 13:00. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 42, сегодня 3



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 35 000 000 руб.

Агентство Дмитрий
8 927 411-42-11 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань
Адрес Агрономическая 112

Продам помещение свободного назначения 510 м²
Предлагаем помещение-отдельно стоящее здание удобное месторасположение.
-площадь 510 м2. 2 этажа по 250 м2.
-цена 35 000 000 р.
-1 вход. Внутри без ремонта. Все коммуникации в здании.
-1 линия по Пр.Универсиады.
Все вопросы по телефону.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_508_m_513726903

Помещение свободного назначения, 508 м²

Размещено 18 февраля в 12:42. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 33, сегодня 1



Сдайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Арендная плата 300 000 руб. в месяц

Агентство Дмитрий
8 927 411-42-11 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань
Адрес Агрономическая 112

Сдам помещение свободного назначения 508 м²
Предлагаем в аренду отдельно стоящее здание в Приволжском районе города.
-площадь 510 м2.
-стоимость 600 р/м2.
-2 этажа по 250 м2.
-1 линия, 2 входа.
-свободная планировка, черновая отделка, предоставляются арендные каникулы.
-своя парковка, въезд со стороны проспекта Универсиады.
Предложение от собственника, без комиссии.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_197_m_515099723

Помещение свободного назначения, 197 м²

Размещено 20 февраля в 13:09. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 41, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 14 000 000 руб.

Агентство представитель собственника
на Avito с 20 февраля 2015

Контактное лицо игорь
8 962 553-09-62 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань

Адрес м. Площадь Тукая, Профессорский переулок 3

Продам помещение свободного назначения 197 м²

Продается 2-ух этажное помещение в черновой отделке, в новом сданном доме, 2 входа, возможна продажа по отдельности 1 этаж 197 кв.м. 2 этаж 55 кв.м. в самом центре Казани, идеально подходит под клинику, ресторан, развлекательный центр, можно под офис, док-ты готовы.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_162_m_508671530

Помещение свободного назначения, 162 м²

Размещено 13 марта в 09:21. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 39, сегодня 1



Сдайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Арендная плата 120 000 руб. в месяц

Агентство Дмитрий
8 927 411-42-11 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань

Адрес Профессорский переулок 3

Сдам помещение свободного назначения 162 м²

Предлагаем в аренду помещение в историческом и деловом центре города Казань.
-площадь 162 кв.м.,
-цена 800 м2, всё включено,
-1 линия, 1 этаж, отдельный вход со стороны улицы.
-заканчивают качественный дорогой ремонт, потолки 4,5 метра, свободная планировка.
-собственная парковка на 10 машин и 1 место на тёплой подземной.
Хорошее месторасположение, напротив парка. До "Кольца" 2 мин.
Предложение от собственника, без комиссии.
Подробности по тепефону.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_90.6_m_515522427

Торговое помещение, 90.6 м²

Размещено 21 февраля в 09:40. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 94, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 7 700 000 руб.

Агентство Vlad

Контактное лицо Влад
8 962 559-11-01 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань

Адрес м. Аметьево, Гвардейская 59

Продам торговое помещение 90.6 м²

Первая линия, отдельный вход, предчистовая отделка, 15кВт эл.мощность (возможно увеличение), вода, отопление, парковка. Собственник. Зеленым штрихом выделено предлагаемое помещение.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_126.1_m_514688664

Торговое помещение, 126.1 м²

Размещено 19 февраля в 18:41. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 46, сегодня 1



Сдайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Арендная плата 900 руб. в месяц

Агентство Vlad

Контактное лицо Влад
8 962 559-11-01 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань

Адрес м. Аметьево, Гвардейская 59

Сдам торговое помещение 126.1 м²

Первая линия, отдельный вход, предчистовая отделка, 15кВт эл.мощность, вода, отопление, парковка.Отделка под арендатора. Собственник.Зеленым штрихом выделено предлагаемое помещение.

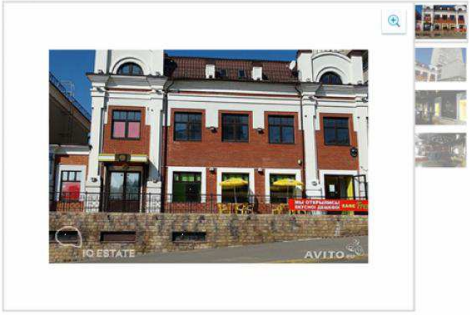
ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_895_m_411172684

Помещение свободного назначения, 895 м²

Размещено 24 февраля в 10:50. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 286, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 100 000 000 руб.

Агентство Ай Кью ЭСТЕЙТ
Контактное лицо Ольга
8 495 787-44-70 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город Казань
Адрес м. Площадь Тукая, Астрономическая ул., д. 17

Продам помещение свободного назначения 895 м²

Продажа здания 895 кв. м., 5 минут пешком от метро. С ремонтом, планировка смешанная, выделенная электроэнергия 70 кВт, все коммуникации, паркинг наземный. Фасадная реклама. 1-я линия. Автомобильный трафик. Пешеходный трафик. Сложившийся торговый коридор. Рядом остановки транспорта. Развитая инфраструктура района.

Номер объявления: 411172684

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_206_m_467252648

Помещение свободного назначения, 206 м²

Размещено 25 февраля в 21:16. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 325, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Арендная плата 185 000 руб. в месяц

Агентство Александр
8 927 430-77-31 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.
Город Казань
Адрес м. Суконная слобода, ул. Астрономическая, д. 17

Сдам помещение свободного назначения 206 м²

Сдам помещение на 1-м этаже по улице Астрономическая!
Первая линия, центр города, идеально подходит под кафе - ресторан!
Отдельный вход, уже сделан ремонт, все коммуникации!
Цена: 900 рублей за 1 кв.м.

Сдам помещение на цокольном этаже по ул. Астрономическая!
Цена = 600 р.за 1 кв.м.

Сдам помещение на 2 и 3 этажах по ул. Астрономическая!
Цена = 850 р.за 1 кв.м.

Здание кирпичное, состоит из 4 этажей: цокольный, первый, второй и мансардный. Ранее использовалось как Ночной Клуб - Ресторан. Земля под зданием и само здание в собственности! Документы готовы!
Коммуникации: Центральное отопление и горячее водоснабжение, приточно-вытяжная вентиляция, система кондиционирования, пожарная сигнализация, система видеонаблюдения, охранная сигнализация.
Не упустите свой шанс!

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_75_m_517709965

Торговое помещение, 75 м²

Размещено 25 февраля в 09:01. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 93, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 7 500 000 руб.

Агентство Екатерина
8 937 007-70-80 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город Казань
Адрес м. Северный вокзал, ул. Фатыха Амирхана 109 а

Продам торговое помещение 70 м²

Продам отдельно стоящее торговое помещение « МАГАЗИН 24 часа» 70 кв.м., одноэтажное кирпичное здание 2000 года постройки , 2 входа, земля в собственности. Очень хорошая проходимость, высокая рентабельность. Имеются арендаторы (аренда 1400 руб.за кв.м. в месяц). Цена 7,5 млн.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_75_m_517709965

Торговое помещение, 75 м²

Размещено 25 февраля в 09:01. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 93, сегодня 2



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 7 500 000 руб.

Агентство Екатерина
8 937 007-70-80 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город Казань
Адрес м. Северный вокзал, ул. Фатыха Амирхана 109 а

Продам торговое помещение 70 м²

Продам отдельно стоящее торговое помещение « МАГАЗИН 24 часа» 70 кв.м., одноэтажное кирпичное здание 2000 года постройки , 2 входа, земля в собственности. Очень хорошая проходимость, высокая рентабельность. Имеются арендаторы (аренда 1400 руб.за кв.м. в месяц). Цена 7,5 млн.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelno_stoyaschego_zdaniya_650_m_5275450070

Продажа отдельно стоящего здания, 650 м²

Размещено 12 марта в 15:13. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 48, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг

Цена 70 000 руб.

Агентство АСК-Риэлт
на Avito с декабря 2012
8 917 266-29-65 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

У агентства 56 объявлений



АСК-Риэлт
Все операции в сфере коммерческой недвижимости

Город Казань
Адрес м. Площадь Тукая, Островского д. 14

Продам помещение свободного назначения 650 м²

Предлагаем рассмотреть покупку отдельно стоящего трехэтажного здания, расположенного на центральной улице города Казани.

Адрес: Островского, д. 14

Этаж: первый, второй, третий и подвал.

Площадь: 650,5 кв.м.

Стоимость кв.м.: 70 000 руб./кв.м.

Полная стоимость: 45 535 000 руб./кв.м.

Тех. характеристики: наличие всех необходимых коммуникаций.
Противопожарная и охранная сигнализации, видео наблюдение, вентиляция и кондиционирование, индивидуальное газовое отопление.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_otdelno_stoyaschego_zdaniya_650_m_5275553261

Аренда отдельно стоящего здания, 650 м²

Размещено 12 марта в 15:24. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 34, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг

Арендная плата 1 000 руб. в месяц

Агентство АСК-Риэлт
на Avito с декабря 2012
8 917 266-29-65 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

У агентства 54 объявления



АСК-Риэлт
Все операции в сфере коммерческой недвижимости

Город Казань
Адрес м. Площадь Тукая, Островского д. 14

Сдам помещение свободного назначения 650 м²

Предлагаем рассмотреть аренду отдельно стоящего трехэтажного здания, расположенного на центральной улице города Казани.

Адрес: Островского, д. 14

Этаж: первый, второй, третий и подвал.

Площадь: 650,5 кв.м.

Арендная ставка за кв.м.: 1000 руб./кв.м.

Полная стоимость: 650 500 руб.

Тех. характеристики: наличие всех необходимых коммуникаций.
Противопожарная и охранная сигнализации, видео наблюдение, вентиляция и кондиционирование, индивидуальное газовое отопление.

Парковка: во дворе на 6 м/м,

Инфраструктура: В шаговой доступности бизнес-центры, торговые центры, объекты культурного досуга.

Высокий автомобильный и пешеходный трафик.

Особые условия: Объект является памятником архитектуры.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_300_m_1-ya_liniya_1_etazh_4368543361

Продам помещение 300 м² 1-я линия 1 этаж

Размещено 26 февраля в 23:10. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 536, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг

Цена 49 000 руб.

Агентство Савур-Недвижимость
на Avito с марта 2013

Контактное лицо Ольга
8 987 296-87-80 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань
Адрес м. Авиастроительная, ул. Айдарова, д.22

Продам помещение свободного назначения 300 м²

Продаю нежилое помещение торгового/сервисного/офисного назначения, общая площадь 300 кв.м, 1-я линия, 1 этаж, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Айдарова, д.22, вблизи перекрестка с улицей Челюскина, пристрой к 9-этажному жилому дому, чистовая отделка, свободная планировка, все коммуникации, санузел, зона разгрузки.

Жилой массив, остановка общественного транспорта, стабильные пешеходные и транспортные потоки, наземная парковка. Рядом расположены: сеть супермаркетов "Пятерочка", сеть магазинов "Альпари", почтовое отделение, отделение Ак Барс Банка, ЖЭК, отделение ГИБДД по Авиастроительному району.

Отличное место для организации бизнеса в сфере торговли, оказания любого вида услуг, размещения офиса компании, а также арендного бизнеса. Возможна долгосрочная аренда. Собственник. Стоимость: 60 000 рублей за 1 кв.м (18,0 млн.руб.) Выгодное вложение ! Звоните !

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_300_m_1-ya_liniya_1_etazh_2480925391

Сдам помещение 300 м² 1-я линия 1 этаж

Размещено 25 февраля в 12:14. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 826, сегодня 1



Сдайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг

Арендная плата 590 руб. в месяц

Агентство Савур-Недвижимость
на Avito с марта 2013

Контактное лицо Иван
8 987 296-87-80 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань
Адрес м. Авиастроительная, ул. Айдарова, д.22

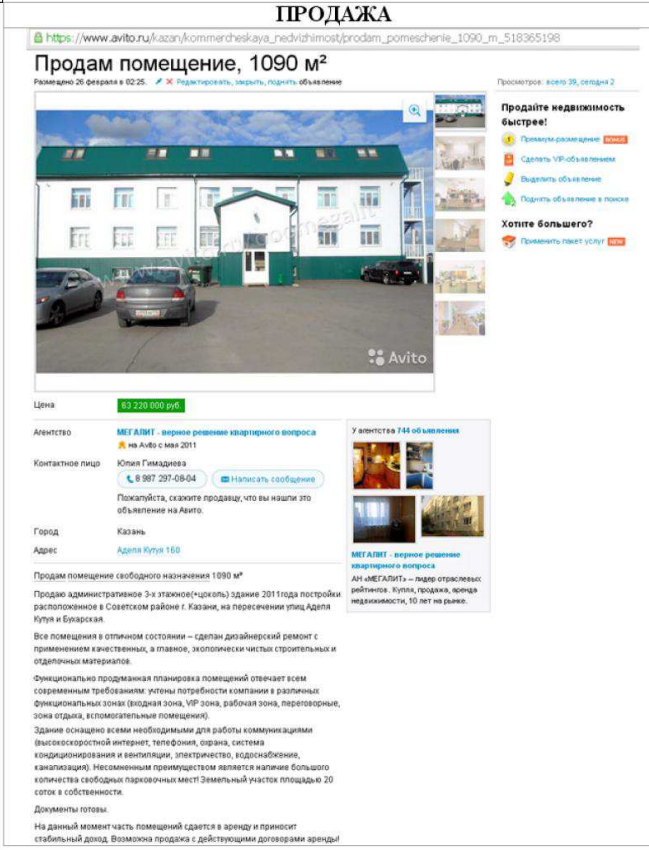
Сдам офисное помещение 300 м²

Сдаю нежилое помещение торгового/сервисного/офисного назначения, общая площадь 300 кв.м, 1-я линия, 1 этаж, г.Казань, Авиастроительный район, ул.Айдарова, д.22, вблизи перекрестка с улицей Челюскина, пристрой к 9-этажному жилому дому, чистовая отделка, свободная планировка, все коммуникации, санузел, зона разгрузки.

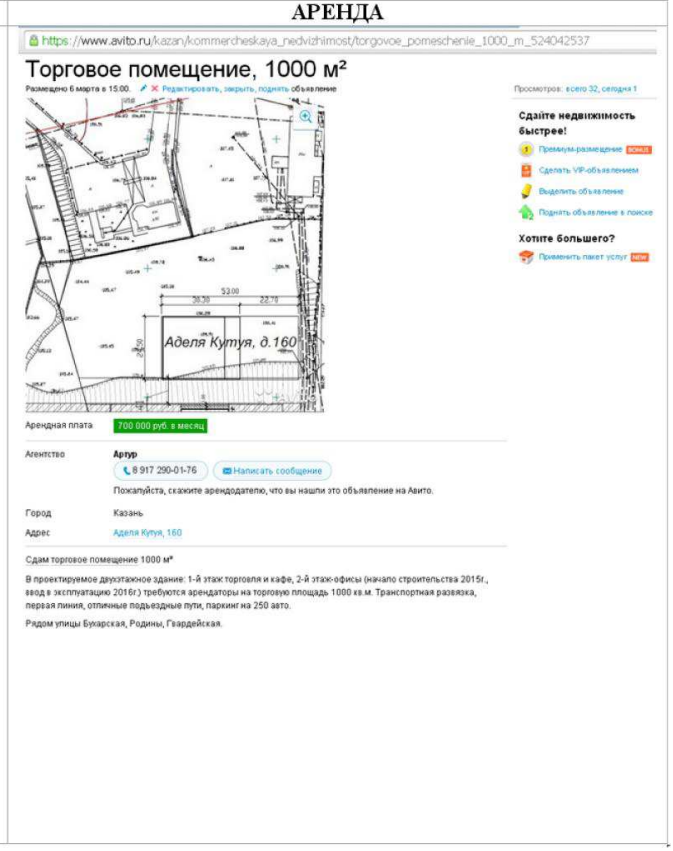
Жилой массив, остановка общественного транспорта, стабильные пешеходные и транспортные потоки, наземная парковка. Рядом расположены: сеть супермаркетов "Пятерочка", сеть магазинов "Альпари", почтовое отделение, отделение Ак Барс Банка, ЖЭК, отделение ГИБДД по Авиастроительному району.

Отличное место для организации бизнеса в сфере торговли, оказания любого вида услуг, размещения офиса компании, а также арендного бизнеса. Возможна долгосрочная аренда, возможна аренда по частям.

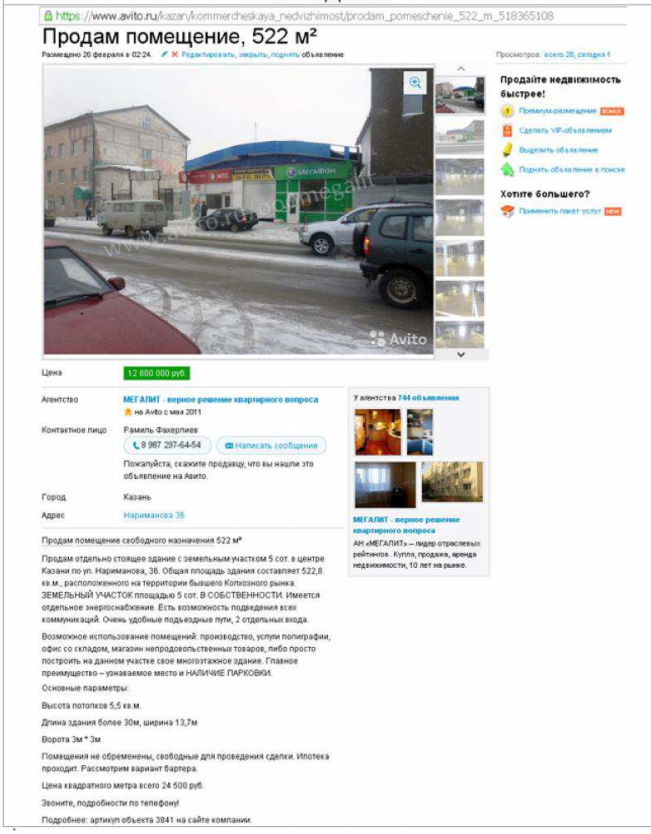
ПРОДАЖА



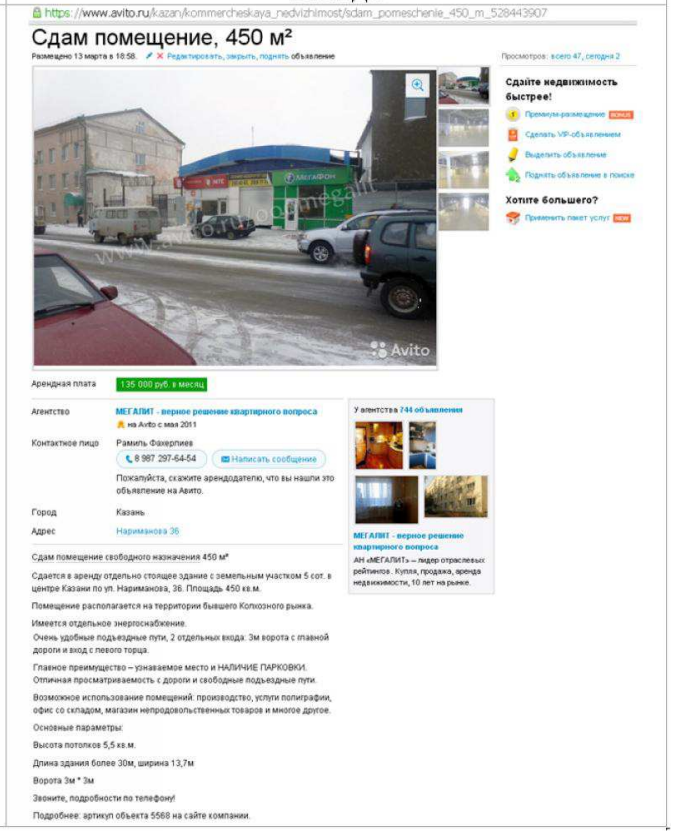
АРЕНДА



ПРОДАЖА



АРЕНДА



ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_500.8_m_519651327

Торговое помещение, 500.8 м²

Размещено 27 февраля в 21:00. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 109, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 22 500 000 руб.

Агентство **Игорь/Елена**
8 952 407-25-96 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань
Адрес К.Маркса

Продам торговое помещение 500.8 м²

Готовый бизнес, универсальный магазин площадью 500,8 кв.м. Арендатор - крупнейшая федеральная сеть. Договор аренды заключен на 10 лет, с регистрацией в Регпалате. Сумма месячной арендной платы - 350 000 рублей "чистыми". Коммунальные платежи и содержание помещения арендатор оплачивает сам, дополнительно. Подробности по телефону.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_500.8_m_519651327

Торговое помещение, 500.8 м²

Размещено 27 февраля в 21:00. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 109, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 22 500 000 руб.

Агентство **Игорь/Елена**
8 952 407-25-96 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань
Адрес К.Маркса

Продам торговое помещение 500.8 м²

Готовый бизнес, универсальный магазин площадью 500,8 кв.м. Арендатор - крупнейшая федеральная сеть. Договор аренды заключен на 10 лет, с регистрацией в Регпалате. Сумма месячной арендной платы - 350 000 рублей "чистыми". Коммунальные платежи и содержание помещения арендатор оплачивает сам, дополнительно. Подробности по телефону.

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_540_m_3961037795

Помещение свободного назначения, 540 м²

Размещено 2 марта в 11:02. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 161, сегодня 3



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена 54 000 000 руб.

Агентство **Алсу**
8 903 343-62-52 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань
Адрес Миля,1/19

Продам помещение свободного назначения 540 м²

Отдельно стоящее здание, идеально под автосалон.

Здание выполнено в современном европейском стиле, свободной планировки расположенный на первой линии, со своим отдельным входом.

(ул. М. Миля), удобная транспортная развязка, высокий автомобильный трафик.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomescheniya_po_ul._korolenko_-_milya_2250763335

Сдам помещения по ул. Короленко - Миля

Размещено 26 февраля в 17:22. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1303, сегодня 2



Сдайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Арендная плата 1 000 руб. в месяц

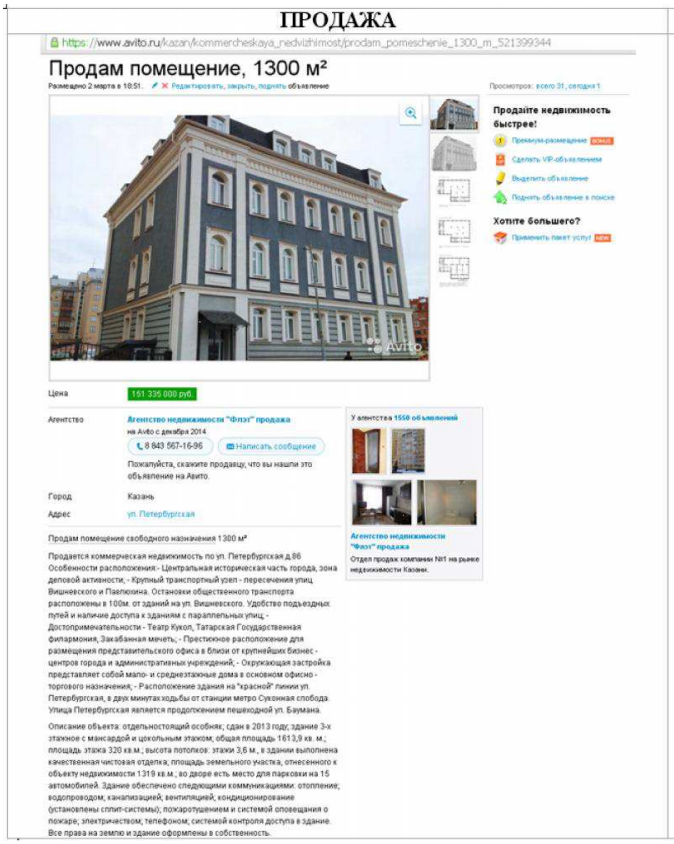
Агентство **Рауф**
8 927 415-55-48 Написать сообщение
Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Казань
Адрес м. Авиастроительная, ул.Дементьева, в доль дороги по ул.Миля

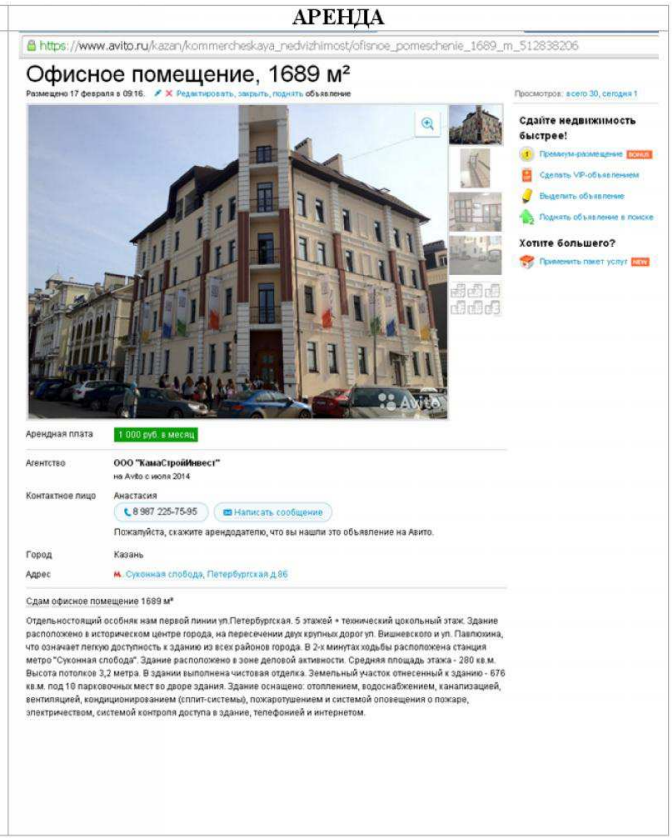
Сдам торговое помещение 1000 м²

Помещения свободной планировки в аренду. Месторасположение - в доль дороги по ул.Короленко - Миля, 1-ая линия. Идеально под автомагазин. Размеры - 220м. в длину, 9 м. в ширину. Заключаем предварительные договора.

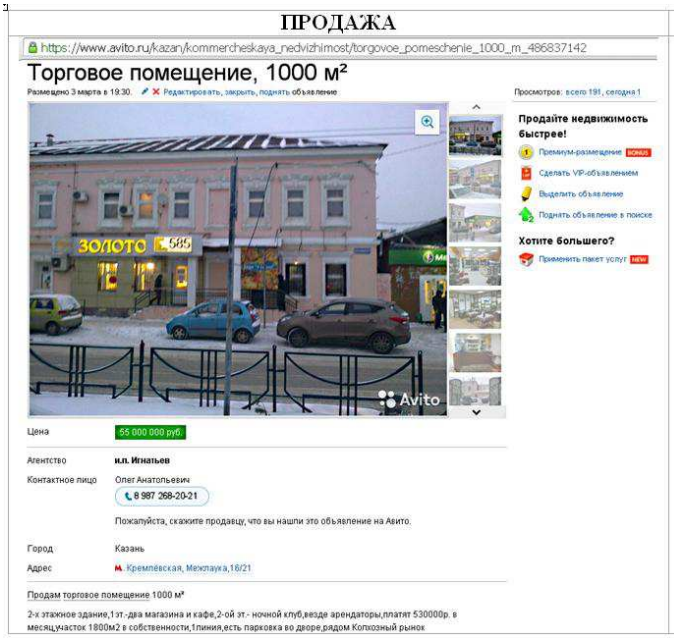
ПРОДАЖА



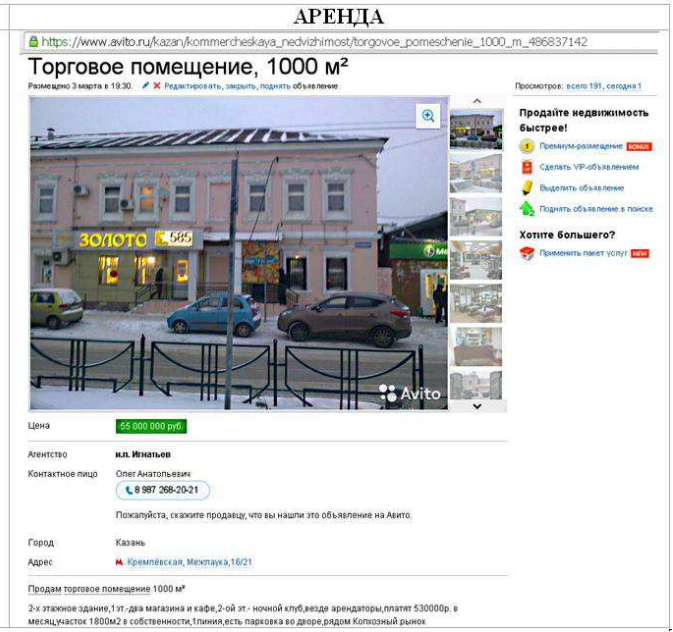
АРЕНДА



ПРОДАЖА



АРЕНДА



ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1500_m_521816778

Помещение свободного назначения, 1500 м²

Размещено 3 марта в 11:56. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 62, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!

Премиум-размещение БОНУС

Сделать VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Цена: 34 000 000 руб.

Агентство: Марат

на Avito с 19 февраля 2015

8 917 859-57-94 Написать сообщение

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

Город: Казань

Адрес: Ametьево, Магистральная 86

Продам помещение свободного назначения 1500 м²

помещение свободного назначения 1500 кв.м2

3 этажное здание !

С действующим кафе,магазином,парикмахерской!

С банкетным залом!

Прибыль сейчас в среднем 350 тыс.р в месяц

80% помещения еще не сдано в аренду!

хорошее вложение!!!

Срочно документы все готовы!!!!

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1500_m_521816778

Помещение свободного назначения, 1500 м²

Размещено 3 марта в 11:56. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 62, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!

Премиум-размещение БОНУС

Сделать VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Цена: 34 000 000 руб.

Агентство: Марат

на Avito с 19 февраля 2015

8 917 859-57-94 Написать сообщение

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

Город: Казань

Адрес: Ametьево, Магистральная 86

Продам помещение свободного назначения 1500 м²

помещение свободного назначения 1500 кв.м2

3 этажное здание !

С действующим кафе,магазином,парикмахерской!

С банкетным залом!

Прибыль сейчас в среднем 350 тыс.р в месяц

80% помещения еще не сдано в аренду!

хорошее вложение!!!

Срочно документы все готовы!!!!

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_54.7_m_471086921

Помещение свободного назначения, 54.7 м²

Размещено 4 марта в 10:03. Редактировать, закрыто, поднять объявление

Просмотров: всего 613, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!

Премиум-размещение БОНУС

Сделать VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Цена: 2 000 000 руб.

Агентство: "ПРЕМЬЕР"

Контактное лицо: Андрей

8 927 039-46-84 Написать сообщение

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

Город: Казань

Адрес: Дербышки Парковая 22

Продам помещение свободного назначения 54.7 м²

Дербышки, ул.Парковая д.22

Продается помещение свободного назначения с отдельным входом, общей площадью 54,7 кв.м.

Высота потолков 3,22 м., 2 окна. Парковка.

Подойдет под сферу услуг: стоматология, ломбард, салон красоты, парикмахерская, ателье, сервисный центр, офис, бар и другие сферы услуг.

Подробности по телефону. Звоните!

Рядом расположены улицы Мира, Халезова, Липатова, Солидарности, Журналистов, Сибирский тракт, Дербышки.

Советский, Приволжский, Вахитовский районы.

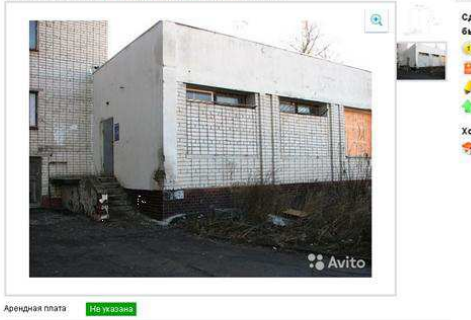
АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_magazin_atele_salon_krasoty_55_m_448978113

Помещение под магазин, ателье, салон красоты 55 м²

Размещено вчера в 12:12. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 559, сегодня 11



Сдайте недвижимость быстрее!

Премиум-размещение АКЦИЯ

Сделать VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Арендная плата: Не указана

Агентство: "ПРЕМЬЕР"

Контактное лицо: Андрей

8 927 039-46-84 Написать сообщение

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

Город: Казань

Адрес: Парковая 22

Сдам помещение свободного назначения 55 м²

Парковая 22

Сдается помещение свободного назначения с отдельным входом, общей площадью 55 кв.м.

Высота потолков 3,22 м., 2 окна. Парковка.

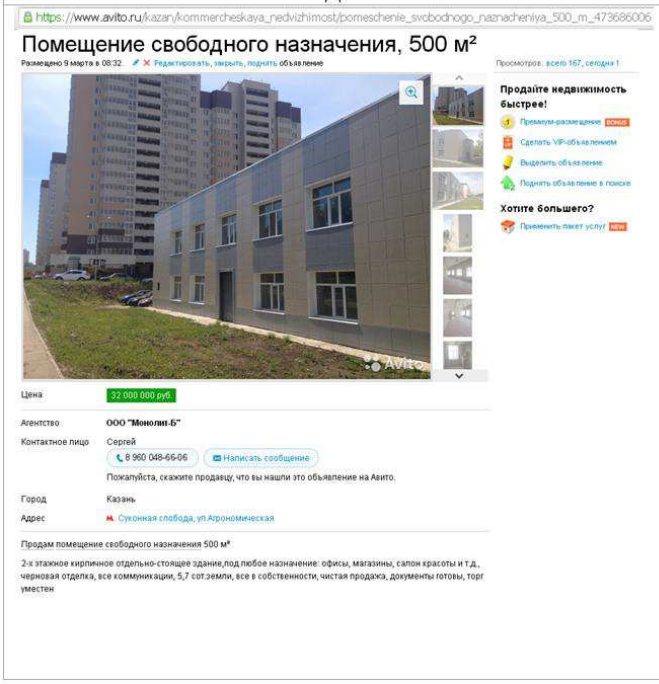
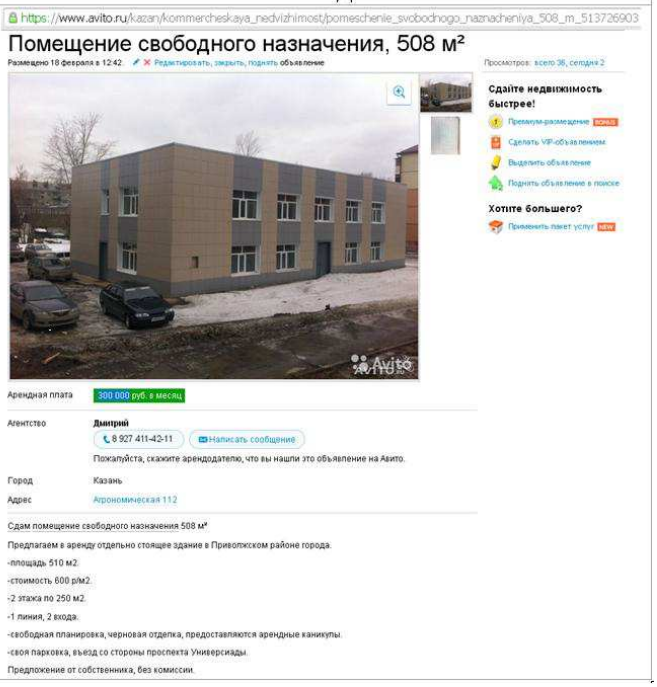
Подойдет под сферу услуг: стоматология, ломбард, салон красоты, парикмахерская, ателье, сервисный центр, офис, бар и другие сферы услуг.

Стоимость аренды - 30 000 руб.

Подробности по телефону. Звоните!

Рядом расположены улицы Мира, Халезова, Липатова, Солидарности, Журналистов, Сибирский тракт, Дербышки.

Советский, Приволжский, Вахитовский районы.

ПРОДАЖА	АРЕНДА
	

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_dlya_solidnoy_organizatsii_1029_m_463336589

Помещение для солидной организации, 1029 м²

Размещено 10 марта в 10:33. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 115, сегодня 1



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение БОНУС
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Цена	54 990 000 руб.
Агентство	От собственника на Avito с сентября 2014 8 919 641-46-31 Написать сообщение Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Казань
Адрес	Центр, Вахитовский район, ул. Маслута Латыпова

Продам помещение свободного назначения 1029 м²
От собственника, без комиссий!!!
Предлагаем солидное помещение на продажу, а также рассматриваем для сдачи в аренду!!!
Помещение полностью продуманное!!!
Есть вся необходимая офисная качественная мебель, оборудованная кухня, фитнес-зал, сауна!!
Гараж!!!
ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ, это означает, низкая стоимость за Ком.усл.!!
Вся земля 10 соток в собственности!
Это помещение для тех, кто ценит комфорт и удобство!!

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_v_tsentre_1033_m_526021218

Офисное здание в центре, 1033 м²

Размещено 10 марта в 15:21. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 21, сегодня 3



Сдайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение БОНУС
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Арендная плата	550 руб. в месяц
Агентство	АН "Элит-М"
Контактное лицо	Элит-М 8 917 270-18-00 Написать сообщение Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Казань
Адрес	Суконная слобода, Маслута Латыпова 24

Сдам офисное помещение 1033 м² в здании класса В
Предлагаем рассмотреть офисы в отдельно-стоящем здании.
Адрес: Маслута Латыпова 24.
Возможное назначение: БЭК-офис или головной офис компании.
Этаж: 1 эт.
Площадь: 373 кв.м. + плюс подвал = 83 кв.м., общая площадь 456 кв.м.
Арендная ставка: 620 руб./кв.м.
Этаж: 2 эт.
Площадь: 345 кв.м.
Арендная ставка: 550 руб./кв.м.
Этаж: 3 эт.
Площадь: 231 кв.м.
Арендная ставка: 550 руб./кв.м.
Этаж: 1,2,3эт.
Площадь: 1 032,4 кв.м.
Арендная ставка: 500 руб./кв.м.
Полная стоимость: 516 200 руб./мес (отдельно оплачиваются коммунальные услуги).
Тех. характеристики: Три этажа, внутренний дворик, гараж, охрана, видео-наблюдение.
Парковка: на 30 м/м.
Инфраструктура: Удобная доступность, спокойное место.
Особые условия: Офисное здание с новым фасадом, задним двориком и гаражным боксом со смотровой ямой на 2 м/м. Новые помещения со свежим ремонтом.
Возможна продажа здания за 60 млн р. Звоните!

ПРОДАЖА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_526100145

Арендный бизнес

Размещено 10 марта в 17:11. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 37, сегодня 1

Цена	7 700 000 руб.
Агентство	Собственник на Avito с ноября 2011
Контактное лицо	Рузиля 8 937 613-68-10 Написать сообщение Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Казань
Адрес	КОРОЛЕВА 26



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение БОНУС
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Продам помещение свободного назначения 170 м²
Продаю отдельно стоящее здание.
Площадь 170 кв.м , Земельный участок 14 сот.
Долгосрочный арендатор на 7 лет.
Чистая прибыль 85 т.руб.

АРЕНДА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_526100145

Арендный бизнес

Размещено 10 марта в 17:11. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 37, сегодня 1

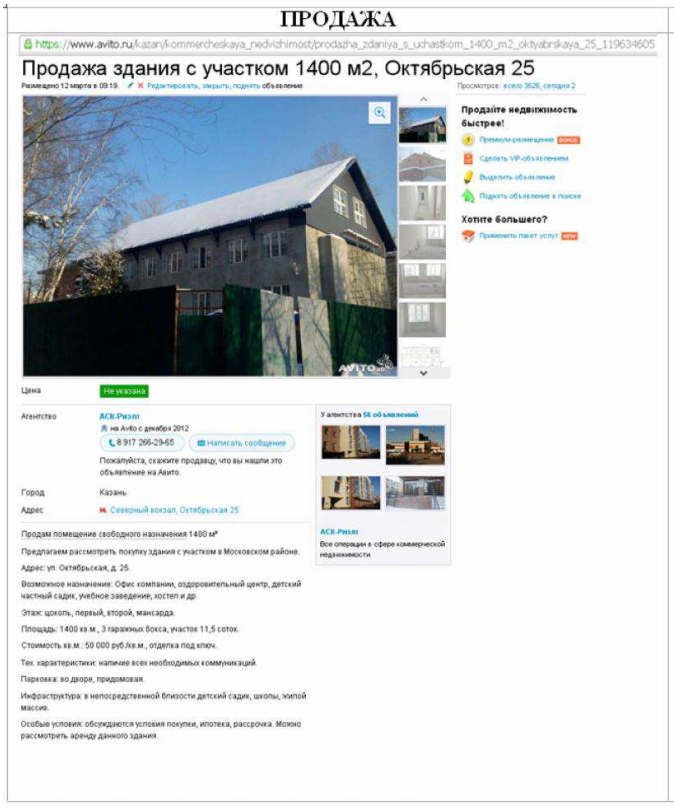
Цена	7 700 000 руб.
Агентство	Собственник на Avito с ноября 2011
Контактное лицо	Рузиля 8 937 613-68-10 Написать сообщение Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Казань
Адрес	КОРОЛЕВА 26



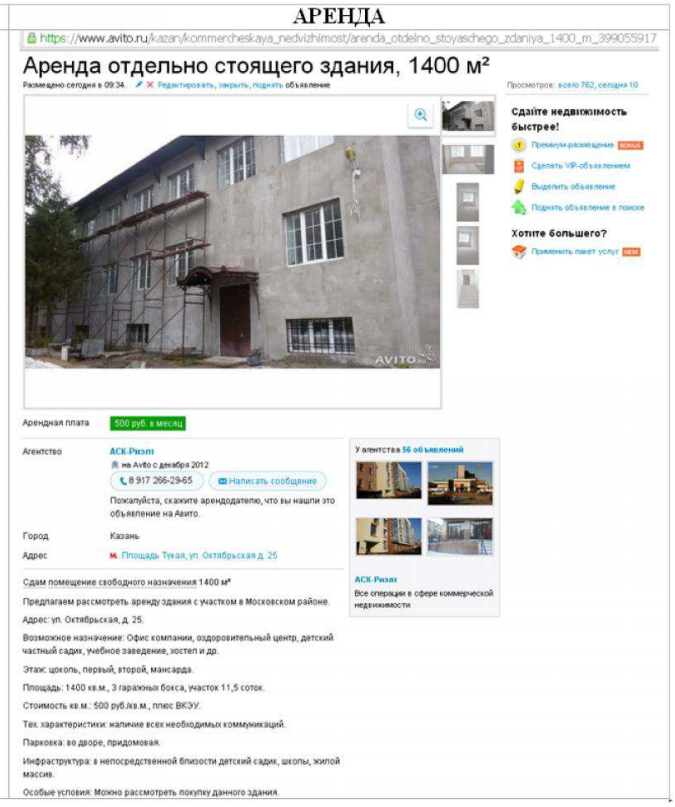
Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение БОНУС
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Продам помещение свободного назначения 170 м²
Продаю отдельно стоящее здание.
Площадь 170 кв.м , Земельный участок 14 сот.
Долгосрочный арендатор на 7 лет.
Чистая прибыль 85 т.руб.

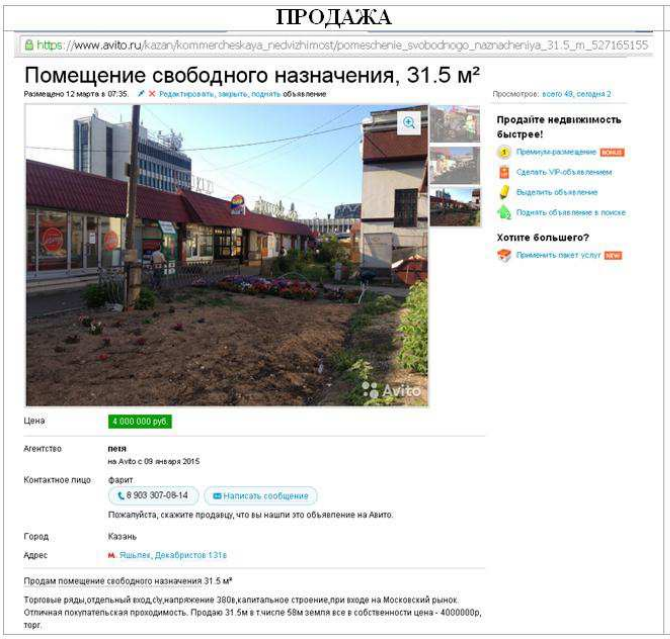
ПРОДАЖА



АРЕНДА



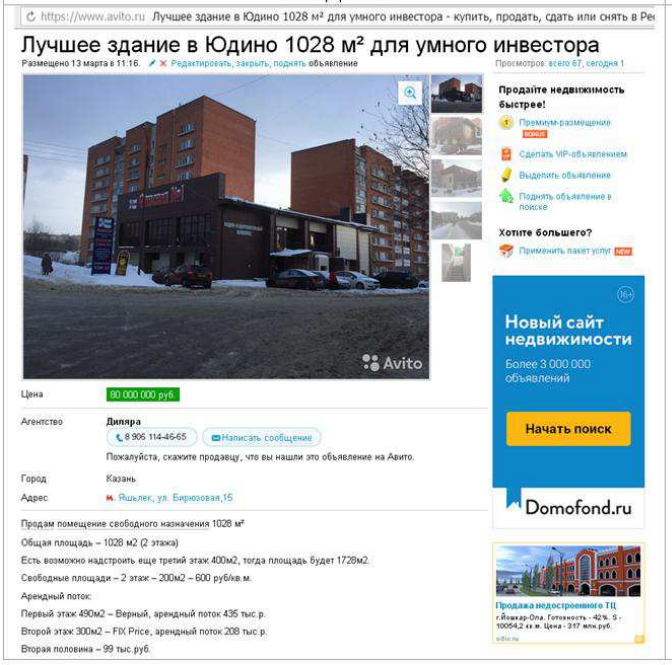
ПРОДАЖА



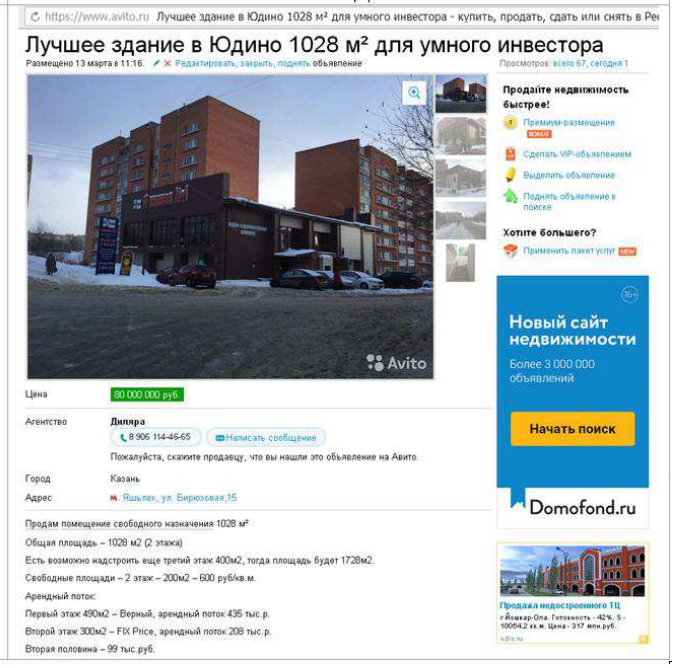
АРЕНДА



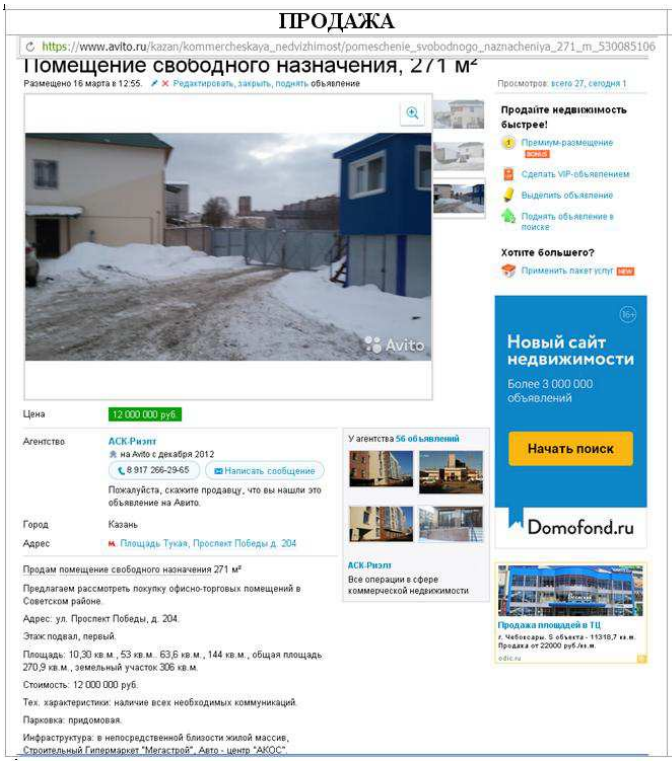
ПРОДАЖА



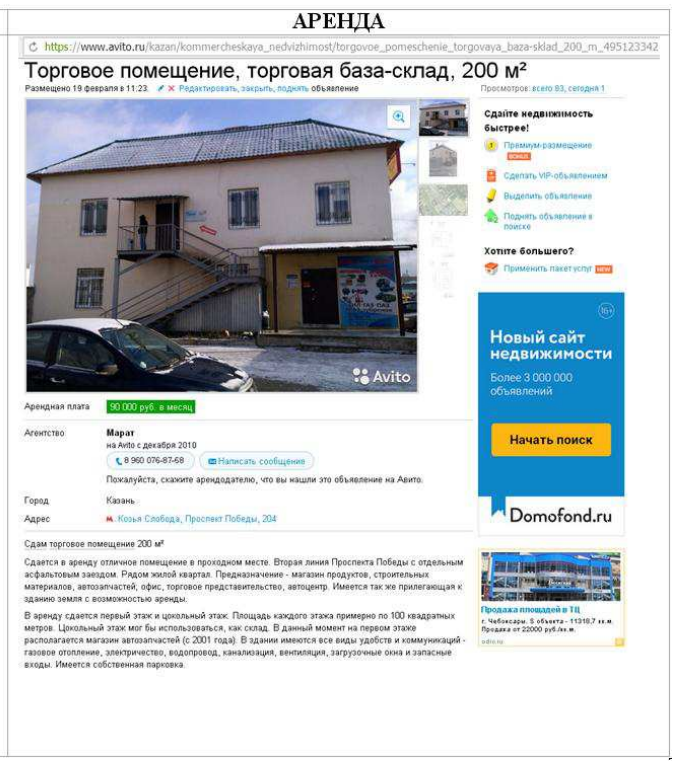
АРЕНДА



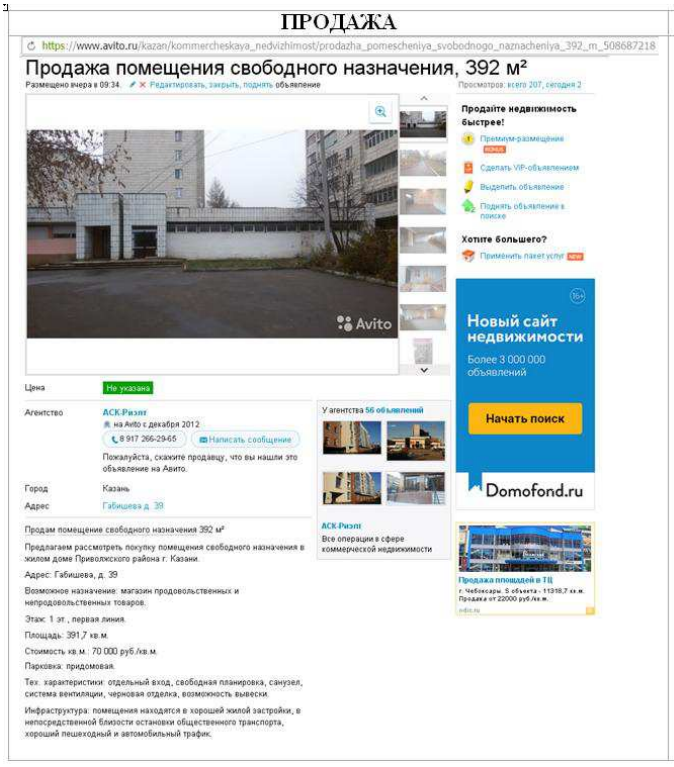
ПРОДАЖА



АРЕНДА



ПРОДАЖА



АРЕНДА



Процесс расчета

Цены продажи далее для расчетов будут скорректированы:

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

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

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

№	Город (Казань, ул…)	Цена продажи, руб./кв.м	Аренда, руб./кв.м/ мес.	Скидка на торг, % (продажа)	Скор-ная цена, руб./кв.м	Скидка на торг, % (аренда)	Недозаг-ка, %	Операц. расходы, %	Скор-ная ставка ар. руб./кв.м
1	Айдарова, 22	47 489	550	-10,2%	**52 333**	–8,4%	17,9%	17,9%	**402**
2	Мало-московская, 20/18	30 497	367	-10,2%	**33 607**	–8,4%	17,9%	17,9%	**268**
3	Карла Маркса, 14	47 120	550	-10,2%	**51 927**	–8,4%	17,9%	17,9%	**402**
4	Деловая, 13	68 522	484	-10,2%	**75 512**	–8,4%	17,9%	17,9%	**354**
5	Агрономическая, 112	68 627	588	-10,2%	**75 627**	–8,4%	17,9%	17,9%	**430**
6	Профсоюзный переулок, 3	71 066	800	-10,2%	**78 315**	–8,4%	17,9%	17,9%	**585**
7	Гвардейская, 59	84 989	900	-10,2%	**93 658**	–8,4%	17,9%	17,9%	**658**
8	Астрономическая, 17	111 732	800	-10,2%	**123 128**	–8,4%	17,9%	17,9%	**585**
9	Фатыха Амирхана, 109а	107 143	1 400	-10,2%	**118 071**	–8,4%	17,9%	17,9%	**1023**
10	Островского, 14	69 989	1 000	-10,2%	**77 128**	–8,4%	17,9%	17,9%	**731**
11	Айдарова, 22	60 000	590	-10,2%	**66 120**	–8,4%	17,9%	17,9%	**431**
12	Аделя Кутуя, 160	58 000	700	-10,2%	**63 916**	–8,4%	17,9%	17,9%	**511**
13	Нариманова, 36	24 484	300	-10,2%	**26 981**	–8,4%	17,9%	17,9%	**219**
14	К.Маркса	50 919	699	-10,2%	**56 112**	–8,4%	17,9%	17,9%	**511**
15	Миля, 1/19	100 000	1 000	-10,2%	**110 200**	–8,4%	17,9%	17,9%	**731**
16	Петербургская, 86	93 770	1 000	-10,2%	**103 334**	–8,4%	17,9%	17,9%	**731**
17	Межлаука, 16/21	55 000	530	-10,2%	**60 610**	–8,4%	17,9%	17,9%	**387**
18	Магистральная, 86	22 667	233	-10,2%	**24 979**	–8,4%	17,9%	17,9%	**170**
19	Парковая, 22	36 563	548	-10,2%	**40 293**	–8,4%	17,9%	17,9%	**400**
20	Агрономическая, 112	64 000	600	-10,2%	**70 528**	–8,4%	17,9%	17,9%	**438**
21	Масгута Латыпова, 24	53 264	500	-10,2%	**58 697**	–8,4%	17,9%	17,9%	**365**
22	Королева, 26	45 294	500	-10,2%	**49 914**	–8,4%	17,9%	17,9%	**365**
23	Октябрьская, 25	50 000	500	-10,2%	**55 100**	–8,4%	17,9%	17,9%	**365**
24	Декабристов, 131в	126 984	1 270	-10,2%	**139 937**	–8,4%	17,9%	17,9%	**928**
25	Бирюзовая, 15	77 821	771	-10,2%	**85 759**	–8,4%	17,9%	17,9%	**563**
26	Проспект Победы, 204	44 280	450	-10,2%	**48 797**	–8,4%	17,9%	17,9%	**329**
27	Габишева, 39	70 000	800	-10,2%	**77 140**	–8,4%	17,9%	17,9%	**585**

Проведем расчет ставки капитализации:

№	Город (Казань, ул…)	Скор-ная цена, руб./кв.м	Скор-ная ставка ар. руб./кв.м
1	Айдарова, 22	52 333	402
2	Мало-московская, 20/18	33 607	268
3	Карла Маркса, 14	51 927	402
4	Деловая, 13	75 512	354
5	Агрономическая, 112	75 627	430
6	Профсоюзный переулок, 3	78 315	585
7	Гвардейская, 59	93 658	658

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

Проведем статистический анализ результатов

Показатель	Все аналоги	Без учета выбросов
Число аналогов	27	16
Коэффициент вариации	17,3%	6,6%
Асимметрия	0,45	1,02
Эксцесс	-0,12	-1,04
Стандартное отклонение	1,5%	0,6%
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	6,4%	7,4%
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	10,9%	9,1%

Осуществим контроль выбросов – отбросим крайние значения.

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

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

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

Таким образом, ставка капитализации по методу рыночной экстракции составила 8,2%.

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 7,13%. Это доходность государственных облигаций на Московской бирже на дату оценки. Источник: http://www.moex.com

– **Риск инвестиционного менеджмента**

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

– **Премия за риск вложений в оцениваемый объект**.

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

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

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

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

– **Таблица расчета риска вложения в недвижимость**

Факторы риска / Уровень риска	**Низкий**	**Умерен.**	**Средний**	**Повыш.**	**Высокий**
	1%	**2%**	**3%**	**4%**	**5%**
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв.-складская	специализи-рованная
	x	**x**			
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
				x	
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт
		x			
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное
		x			
Количество наблюдений	0,5	2,5	0	1	0
Взвешенний итог	1%	5%	0%	4%	0%
			Итог		10%
			Количество факторов		4
Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость					**2,38%**

Премия за риск вложений в объект оценки составляет 2,38%**.**

– **Риск низкой ликвидности**

Риск низкой ликвидности можно выразить следующими соображениями.

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

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

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

– D – годовой доход от объекта недвижимости;

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

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

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

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

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

$$R_{зд} = R*(1+R)^t$$

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

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

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

Типичное время экспозиции оцениваемого объекта составляет на наш взгляд равно 12 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 10,51%, следовательно риск низкой ликвидности равен 1,10%.

Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконтирования
	Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
7,13%	1,0%	2,38%	1,10%	11,61%

– **Вывод о размере ставки дисконтирования**

Ставка дисконтирования	Прогноз темпа роста стоимости недвижимости	**Ставка дисконтирования реальная**
11,61%	4,00%	**7,61%**

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 4,0% (инфляция аренды).

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

Реальная текущая ставка дисконтирования, составила 7,61%.

– **Расчет нормы возврата капитала, вывод о ставке капитализации**

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

R(of) - норма возврата капитала;

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

k – срок оставшейся экономической жизни.

	Ставка	Источник сведений
Норма амортизации	1,7%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	58,8	НСС = 100% / НА
Реальная ставка дисконтирования	7,61%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	27,70%	Экспертно
Остаточный срок службы объекта оценки	43	ОССОО = НСС * (100% - ФИОО) / 100%
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,34%	НВК, по методу Инвуда
Ставка капитализации для объекта оценки	7,95%	СК = СД + НВК

Справочные данные для расчета ставки капитализации

Ставка капитализации также может быть принята на основании справочных данных. Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, автор – Л.А. Лейфер. ISBN 978-5-9908029-6-4) ожидаемая текущая доходность (ставка капитализации) для активного рынка для офисно-торговых объектов составляет 9,10% (использовано минимальное значение).

Вывод о ставке капитализации

Результаты расчета ставки капитализации представлены в таблице ниже:

	Ставка
Ставка капитализации методом экстракции	8,20%
Экспертные данные Лейфер. 2016	9,10%
Ставка капитализации по методу кумулятивного построения	7,95%
Среднее значение ставки капитализации	**8,42%**

Вывод об итоговой ставке капитализации

Таким образом, ставка капитализации составила 8,42%.

Расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации

Наименование	**Величина (руб./%)**
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	823
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	2 269,4
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	1 867 447
ПВД, руб. в год	**22 409 364**
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	82,1%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	18 398 088
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	4 011 276
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	14 386 812
Ставка капитализации (R)	8,42%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	170 864 751
Рыночная стоимость, руб. без НДС	170 864 751
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. без НДС	170 864 751
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. с учетом НДС	201 620 406
Рыночная стоимость объекта недвижимости, с учетом НДС **ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ**	**201 620 406**

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

Заключение о рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Здание с учетом стоимости земли	2 269,4	88 843	201 620 406
Итого:			**201 620 406**

4.6. Согласование результатов оценки

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

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

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

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

В открытом доступе имеется информация по ценам предложений аналогичных коммерческих объектов недвижимости. При этом для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода были применены корректировки на местоположение, различие в площади, этаж и т.д.

Сравнительному подходу присвоен вес – 50%.

Доходный подход характеризует ценность объекта для потенциального покупателя, исходя из потенциальных будущих доходов. Таким образом, доходный подход ориентирован на будущее,

т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д. и учитывает рыночный аспект.

Результаты доходного подхода достаточно показательны для любого объекта коммерческой недвижимости. Данному подходу присвоен вес – 50%.

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

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

Подход	**Результат, руб.**	**Вес**	**Р*В**
Сравнительный	187 084 325	50%	93 542 163
Затратный	179 504 654	0%	0
Доходный	201 620 406	50%	100 810 203
Итого:			194 352 366
Округленно:			**194 352 000**

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

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

Показатель	**Аналоги до корректировки**	**Аналоги после корректировки**
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	15,2%	10,9%
Асимметрия	-2,19	0,25
Эксцесс	4,14	-7,72
Стандартное отклонение	17 492	6 997
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	80 233	50 064
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	150 200	78 053

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

Таким образом, интервал стоимости представляет собой значения равные ± 10,4% от рыночной стоимости (194 352 000 руб. – итоговая стоимость):

мин 173 168 000 руб. – макс 215 536 000 руб.

4.7. Стоимость здания без учета земли

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

Стоимость здания с учетом земли составила 194 352 000 руб., стоимость участка под зданием – 38 307 000 руб. Стоимость здания без учета прав на землю составляет 156 045 000 руб.

Часть 5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества

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

194 352 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Сто девяносто четыре миллиона триста пятьдесят две тысячи рублей

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Здание (Дом татарской кулинарии)	2 269,4	156 045 000	132 241 525
2	Земельный участок кад. № 16:50:010215:445	769,0	14 670 000	14 670 000
3	Земельный участок кад. № 16:50:010215:466	38,0	725 000	725 000
4	Земельный участок кад. № 16:50:010215:467	230,0	4 388 000	4 388 000
5	Земельный участок кад. № 16:50:010215:468	971,0	18 524 000	18 524 000
	Итого:		**194 352 000**	**170 548 525**

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

6.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы в распоряжении у оценщика

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

- Справка о балансовой стоимости.

Здание (Дом татарской кулинарии)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

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

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

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

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

Достаточность документов

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

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/online_request) и «Публичная кадастровая карта» (https://pkk5.rosreestr.ru/). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, описано.

6.2. Прочие материалы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ
- Стандарты НП СРО «СВОД».
- Материалы об объектах аналогах, использованных в рамках сравнительного подхода, в сети интернет: объявления о продаже недвижимости на сайтах (avito.ru), объявления о продаже недвижимости на сайтах риэлторских агентств г. Казани. Ссылки на конкретные объявления указаны в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.
- Материалы в сети интернет, использованные при анализе рынка объекта оценки: материалы с сайта http://ruKazan.ru , с официальных сайтов Министерства экономики Республики Татарстан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. Ссылки на конкретные страницы указаны в разделе, посвященном анализу рынка.
- Материалы в сети интернет: интернет-ресурс «Публичная кадастровая карта» https://pkk5.rosreestr.ru/
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах http://maps.yandex.ru и http://maps.google.ru.
- Фотоснимки объекта оценки. Источник: ЗАО «НКК «СЭНК».
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9908029-6-4)
- Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2016 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-901956-95-3).

Достоверность использованной информации

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

Информация о содержании стандартов СВОД взята с официального сайта НП 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, Mapru являются общеизвестными. Их достоверность не подвергается сомнению.

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

Достаточность использованной информации

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

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

Сертификат оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный директор ЗАО «НКК «СЭНК» _____ А.В. Миннахметова

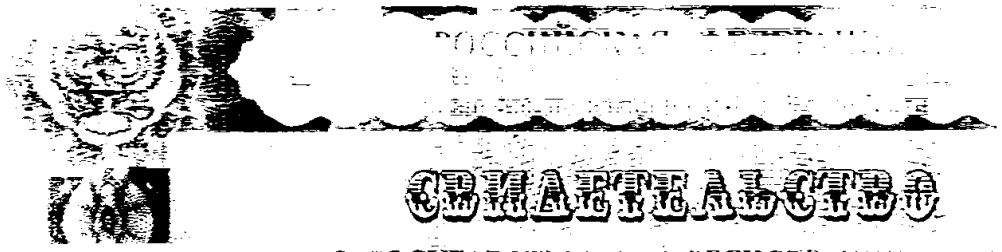
Оценщик _____ И.В. Кравцова

М.П.

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

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

16-АС 001453



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "14" июля 2009 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Мифтахов Р.А.
(подпись)

Серия 16-АС 001453

16-АН 468947

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "16" сентября 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционеых паев №ТФБ-И-3 от 10.06.2009 №ТФБ-И-3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/151/2014-473

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Тимофеева Ю. В.

М.П. (подпись)

Серия 16-АН 468947

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.03.2016

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

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор _____ Арзуманова Э. И.
(подпись, инициалы, фамилия)

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

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

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

Государственный регистратор _____ Арзуманова Э. И.

(подпись, М.П.)

Серия АА № 536651

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.03.2016

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

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Государственный регистратор _____ Арзуманова Э. И.

(подпись, м.п.)

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

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 11.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Арзуманова Э. И.

(подпись, м.п.)

Серия АА № 536652

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.03.2016

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

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

• Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-3 от 10.06.2009 №ТФБ-И-3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Государственный регистратор _____ Арзуманова Э. И.

(подпись, М.П.)

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

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Арзуманова Э. И.

(подпись, м.п.)

Серия АА № 536650

Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 2

Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"13" августа 2014г. № 1600/301/14-432189

КП.1

1	Кадастровый номер 16:50:010215:445	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	16:50:010215			
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: 16:50:010215:88				
7	—			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.08.2014
8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, ул. Баумана				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса				
11	Площадь: 769 +/- 10кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 10216611.02				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.Земельный участок частично входит в Зону "Охранная зона КЛ-6 кВ ТП-265-ТП-393", 16.50.2.799, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона КЛ-6 кВ ТП-265-ТП-393", 16.50.2.799, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. ; Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона КЛ-6 кВ ТП-168-ТП-393", 16.50.2.1076, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона КЛ-6 кВ ТП-168-ТП-393", 16.50.2.1076, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 16:50:010215:444, 16:50:010215:445		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:50:010215:88		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений 14.08.2019		

инженер 2 категории (наименование должности) М.П. (подпись) С. В. Блохина (инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

file:///C:/Users/Рабочий/AppData/Roaming/ТехноКад/ТехноКад-Экспресс/116300c... 13.08.2014

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1	Кадастровый номер: **16:50:010215:466**		**2**	Лист № **1**	**3**	Всего листов: **3**
4	Номер кадастрового квартала: 16:50:010215					
5	Предыдущие номера: 16:50:010215:91, 16:50:010215:89, 16:50:010215:446		**6**	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2015		
7	___					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 16:50:010215:97					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Вахитовский район, ул.Баумана, д.33					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Сведения о разрешенном использовании прилагаются на дополнительном листе					
12	Площадь: 38 +/- 2кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 527824.94					
14	Сведения о правах: ___					
15	Особые отметки: ___					
16	Сведения о природных объектах: ___					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 16:50:010215:467, 16:50:010215:468				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: ___				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 16:50:010215:89, 16:50:010215:446, 16:50:010215:91				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ___				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Габбасова Элина Фаниловна №16-13-616, 28.12.2015					

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (наименование должности) М.П. _____ (подпись) С.В. Блохина (инициалы, фамилия)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (наименование должности) М.П. (подпись) С.В. Блохина (инициалы, фамилия)

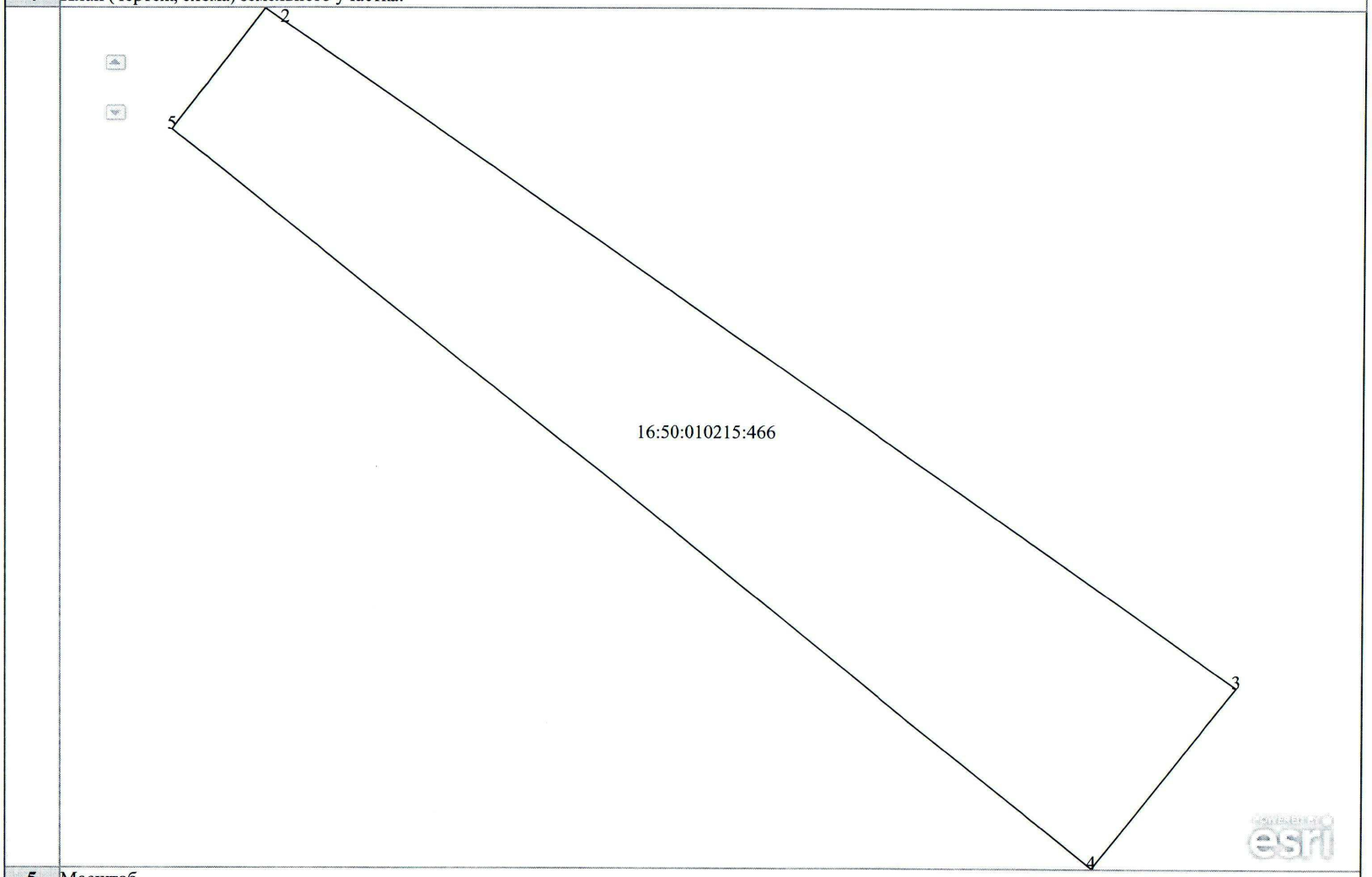
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1	Кадастровый номер:	**16:50:010215:466**	2	Лист № **3**	3	Всего листов: **3**

4 План (чертеж, схема) земельного участка:



5 Масштаб ___

Инженер 2 категории территориального отдела №1	М.П.		С.В. Блохина
(наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)

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

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1	Кадастровый номер: **16:50:010215:468**		2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала: 16:50:010215					
5	Предыдущие номера: 16:50:010215:91, 16:50:010215:89, 16:50:010215:446	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2015			
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 16:50:010215:97					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Баумана					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Сведения о разрешенном использовании прилагаются на дополнительном листе					
12	Площадь: 971 +/- 11кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 13487316.23					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 16:50:010215:467, 16:50:010215:466				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 16:50:010215:89, 16:50:010215:446, 16:50:010215:91				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Габбасова Элина Фаниловна №16-13-616, 28.12.2015					

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (наименование должности) М.П. (подпись) С.В. Блохина (инициалы, фамилия)

Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (наименование должности) М.П. (подпись) С.В. Блохина (инициалы, фамилия)

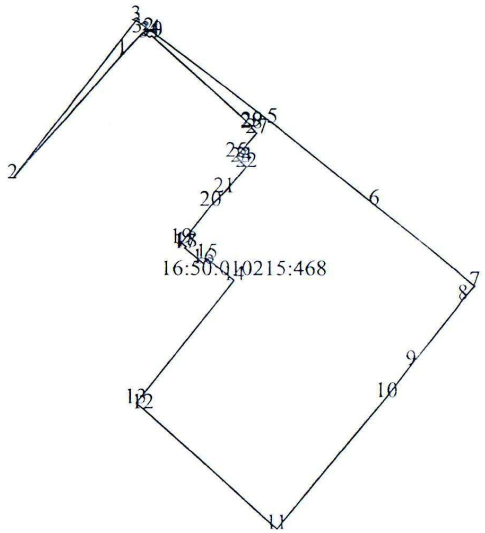
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист № 3	3	Всего листов: 6

4 План (чертеж, схема) земельного участка:



5 Масштаб —

Инженер 2 категории территориального отдела №1
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

С.В. Блохина
(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист № 4	3	Всего листов: 6

Сведения о частях земельного участка и обременениях

	№ п/п	Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Характеристика части
	1	2	3	4
4	1	1	65	"Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160., 16.50.2.1076, Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" №160 от 24.02.2009
	2	2	66	"Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160., 16.50.2.799, Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" №160 от 24.02.2009

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (наименование должности) М.П. (подпись) С.В. Блохина (инициалы, фамилия)

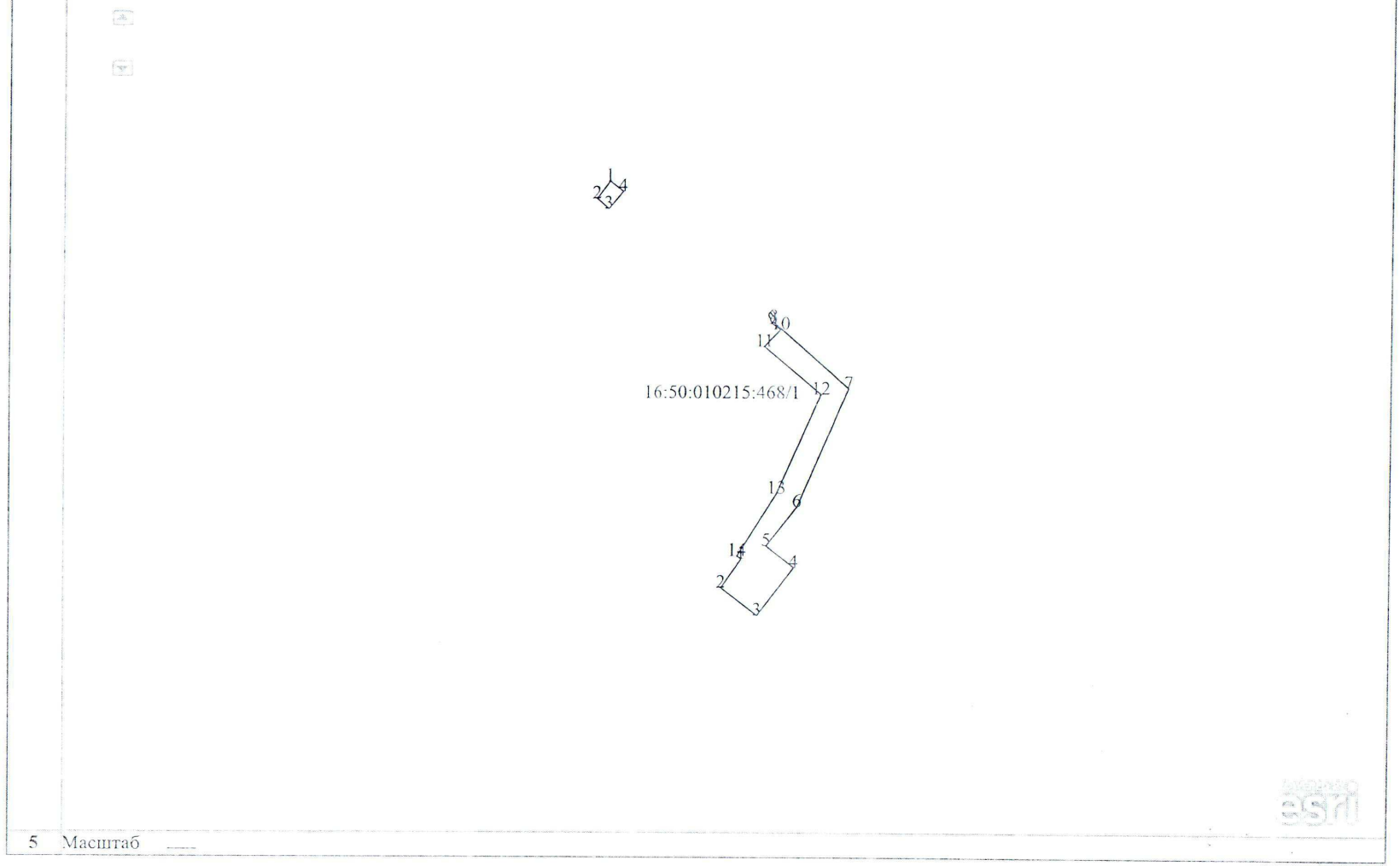
КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист № 5	3	Всего листов: 6

4 План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: **16:50:010215:468/1**



5 Масштаб —

Инженер 2 категории территориального отдела №1
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

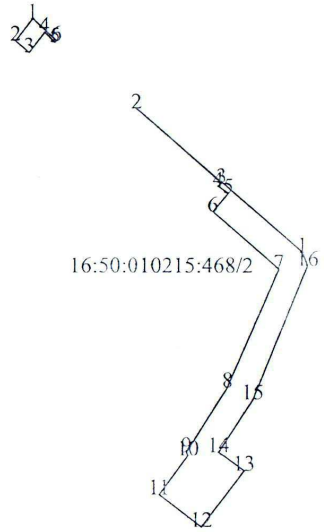
С.В. Блохина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист № 6	3	Всего листов: 6

4 План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: **16:50:010215:468/2**



5 Масштаб —

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (наименование должности) М.П. _____ (подпись) С.В. Блохина (инициалы, фамилия)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

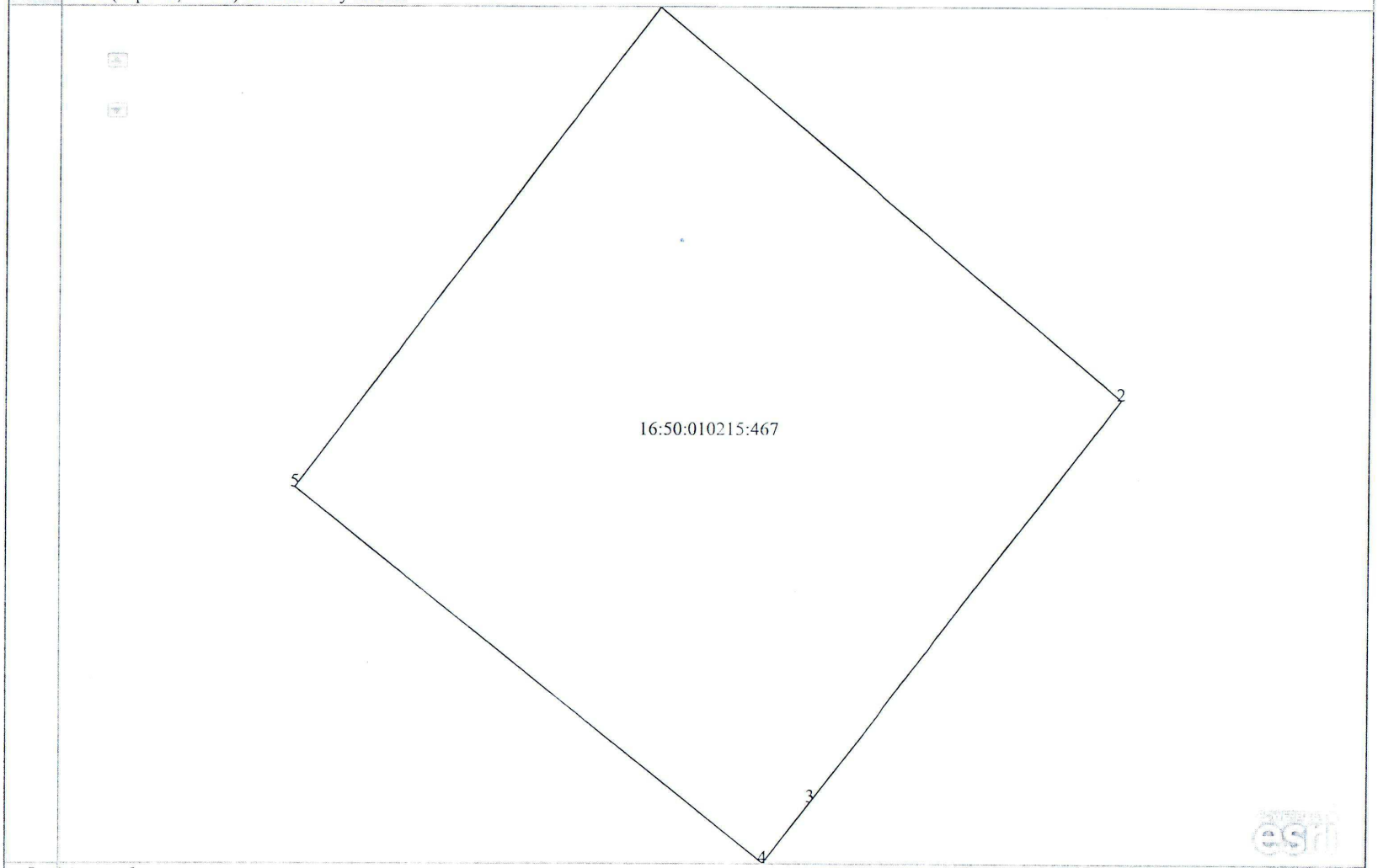
Инженер 2 категории территориального отдела №1 (наименование должности) М.П. _____ (подпись) С.В. Блохина (инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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



5	Масштаб ___

РГУП БТИ

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **Здание (Дом татарской кулинарии)**

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации		РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Баумана
Номер дома		32/12
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		А
Иное местоположение		

Инвентарный номер	5070					
Кадастровый номер земельного участка						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 13.01.2011 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель Фахреев И.М.

(Фамилия И.О.)

М.П.

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан-фамилия, имя,отчество,паспорт. Для юридических лиц- по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
28.01.2011	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО «Управляющая компания «ТФБ Капитал»	Свидетельство о государственной регистрации права от 14.07.2009 г. серия 16-АС № 001453	S=2339,2 кв.м	

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		735,9						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Лифты			
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом	Электроснабжение	пассажирские	грузовые	Эл/плиты стационарн.
2269,4	2269,4	2269,4					2269,4						2269,4			

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000г. не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов: не предъявлено

Наличие проектно-сметной документации: предъявлено

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): не предъявлено

Примечание: Уменьшение общей площади на 69,8 кв.м произошло в результате самовольной внутренней перепланировки, внутренней отделки помещений, фактического уточнения размеров и пересчета площадей. Разрешительная документация не предъявлена. Фактически с учетом цокольного этаж здание является 4-х этажным.

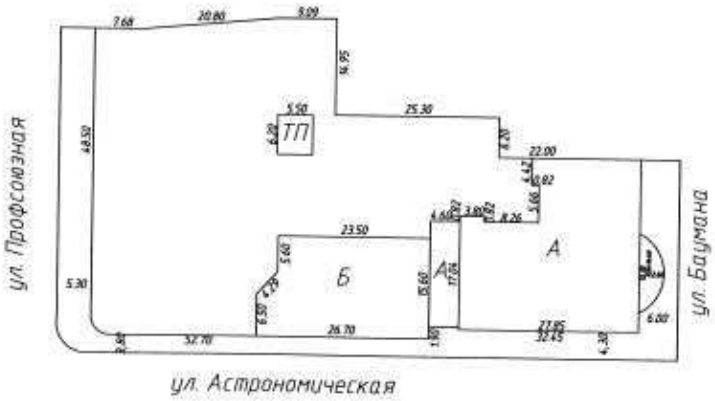
VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

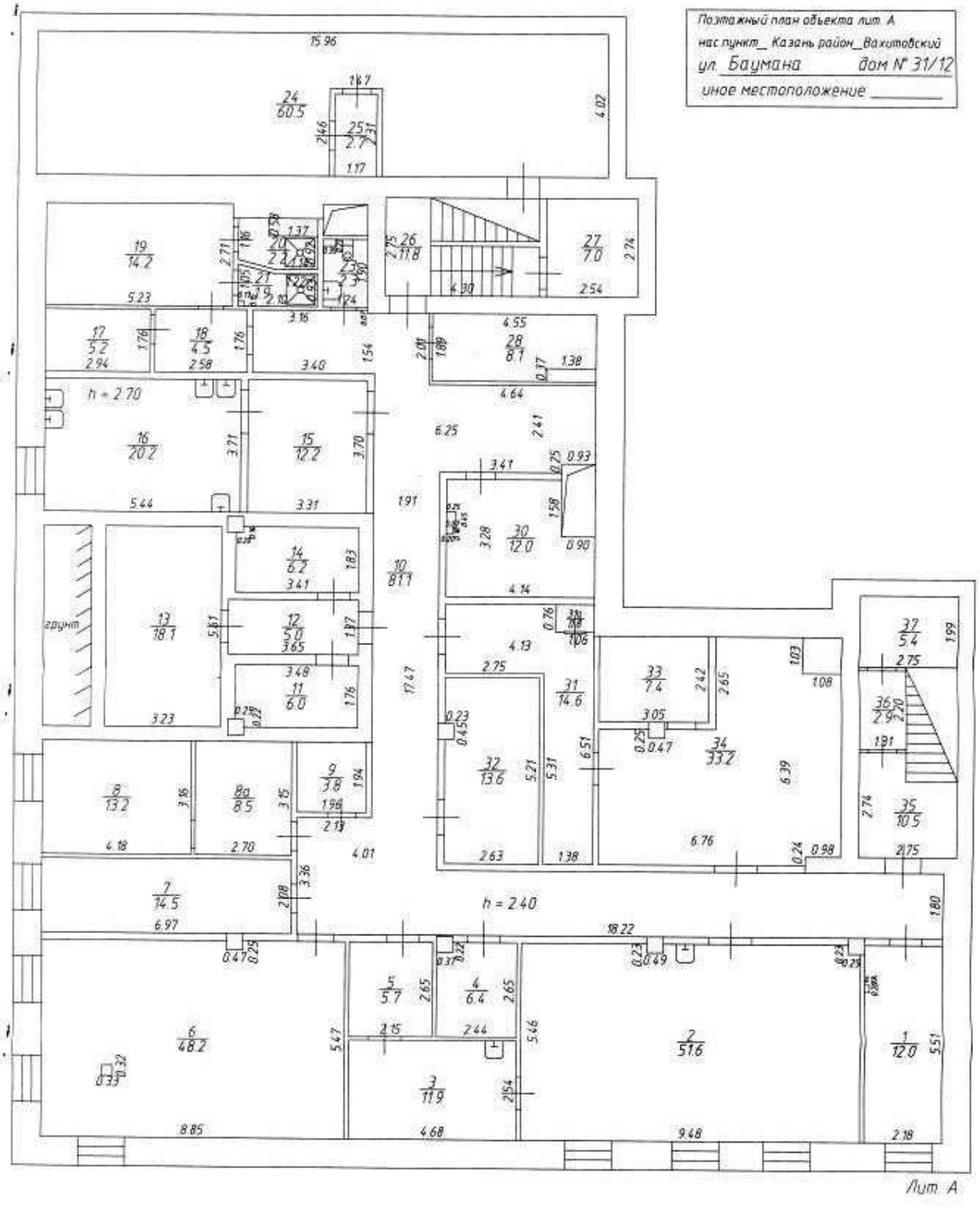
VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.
1	2	3	4	5	6
А	Здание (Дом татарской кулинарии)	27,12*27,85-10,08*12,06+3,80*0,82+4,42*0,82	640,5	16,30	10440
		17,04*4,13	70,4	11,70	823
	балкон	12,32*2,6/2+7,5*1,2/2*2	25,0		
	крыльцо	12,3*2,6/2+7,5*1,2/2*2	25,0		

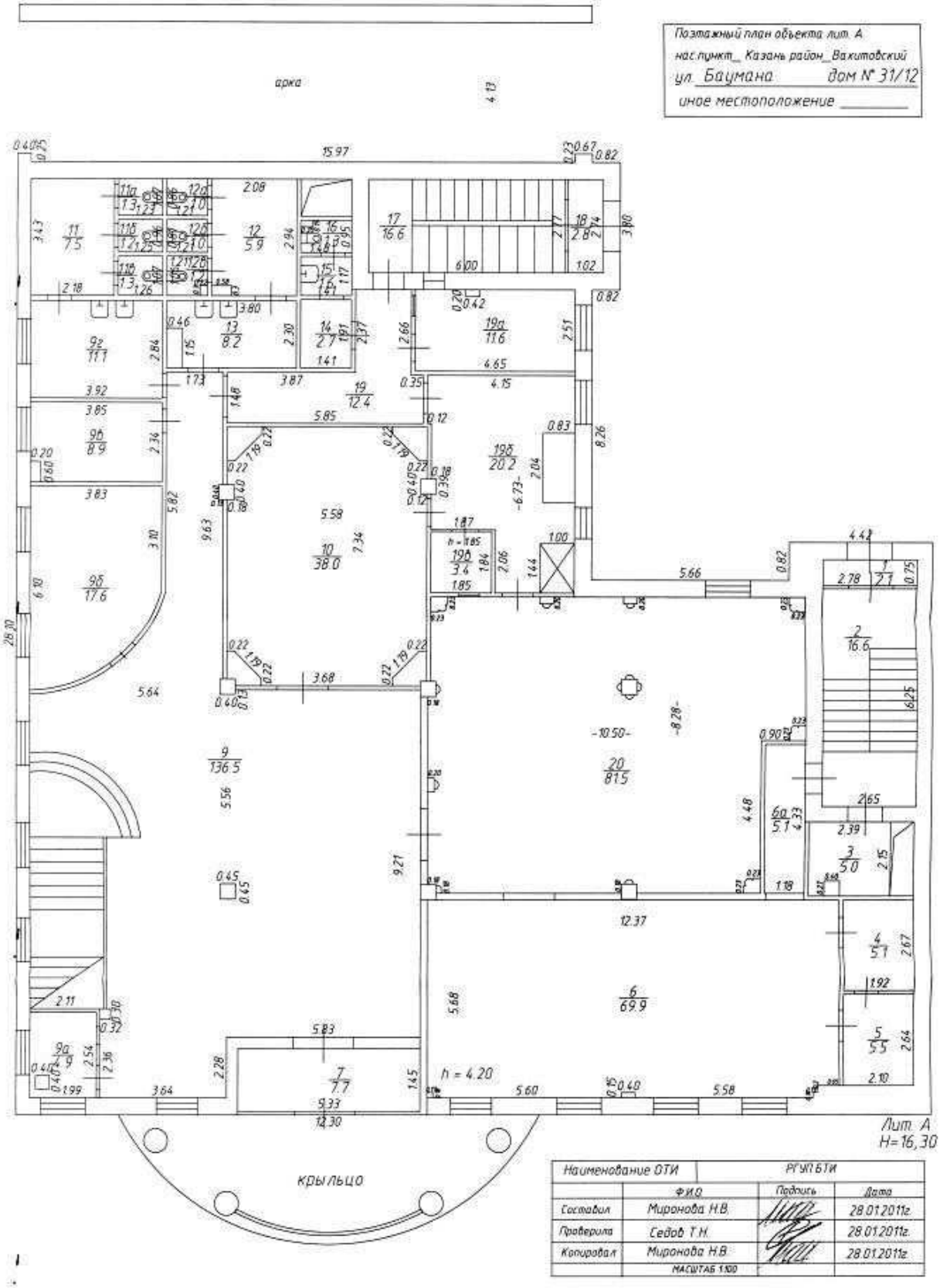
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
Город Казань р-н Вахитовский
улица Баумана дом № 31/12
иное местоположение

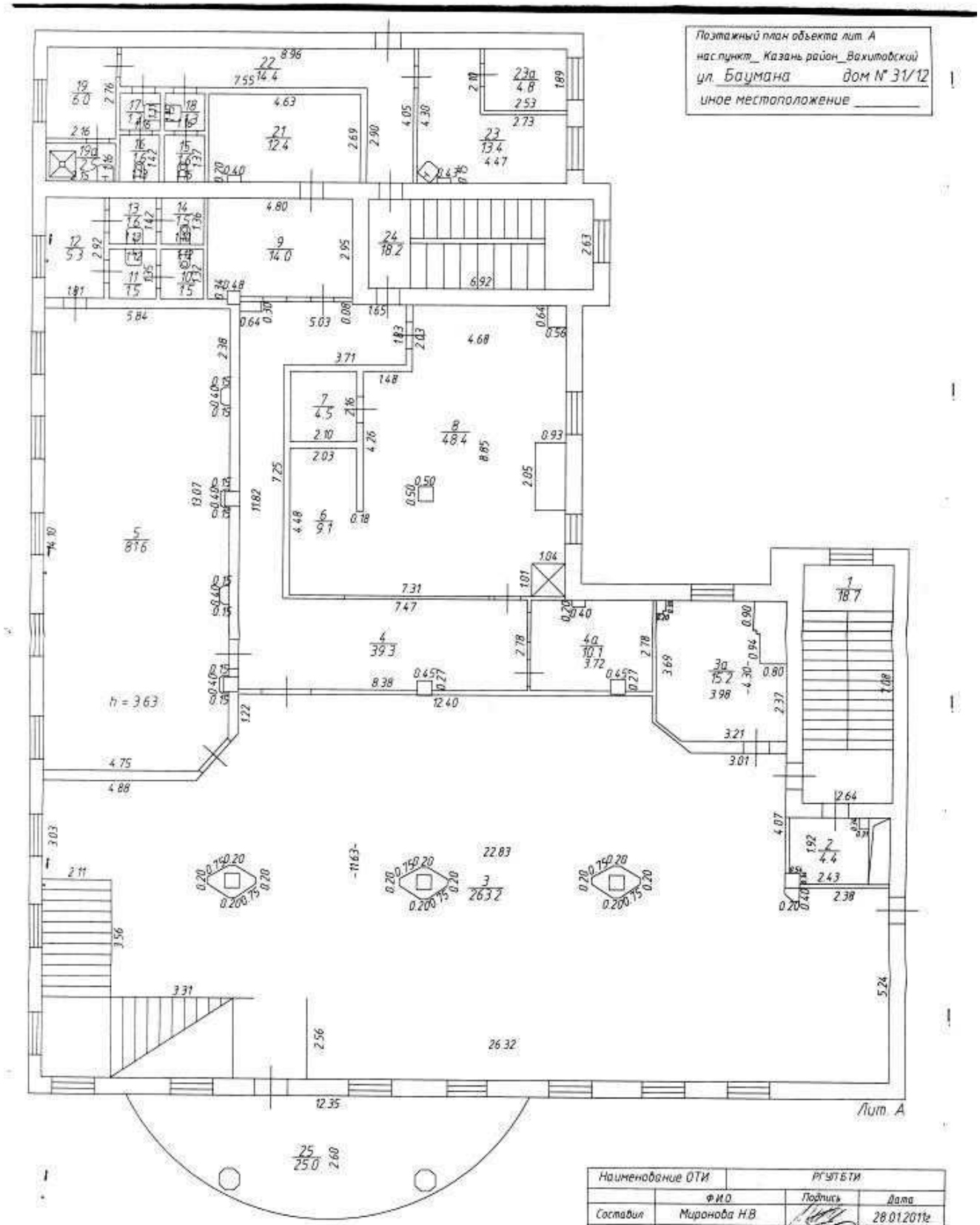


Наименование ОТИ			
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Миронова Н.В.		28.01.2011г.
Проверил	Седов Т.Н.		28.01.2011г.
Копировал	Миронова Н.В.		28.01.2011г.
	НАСЫТАЛ 1500		

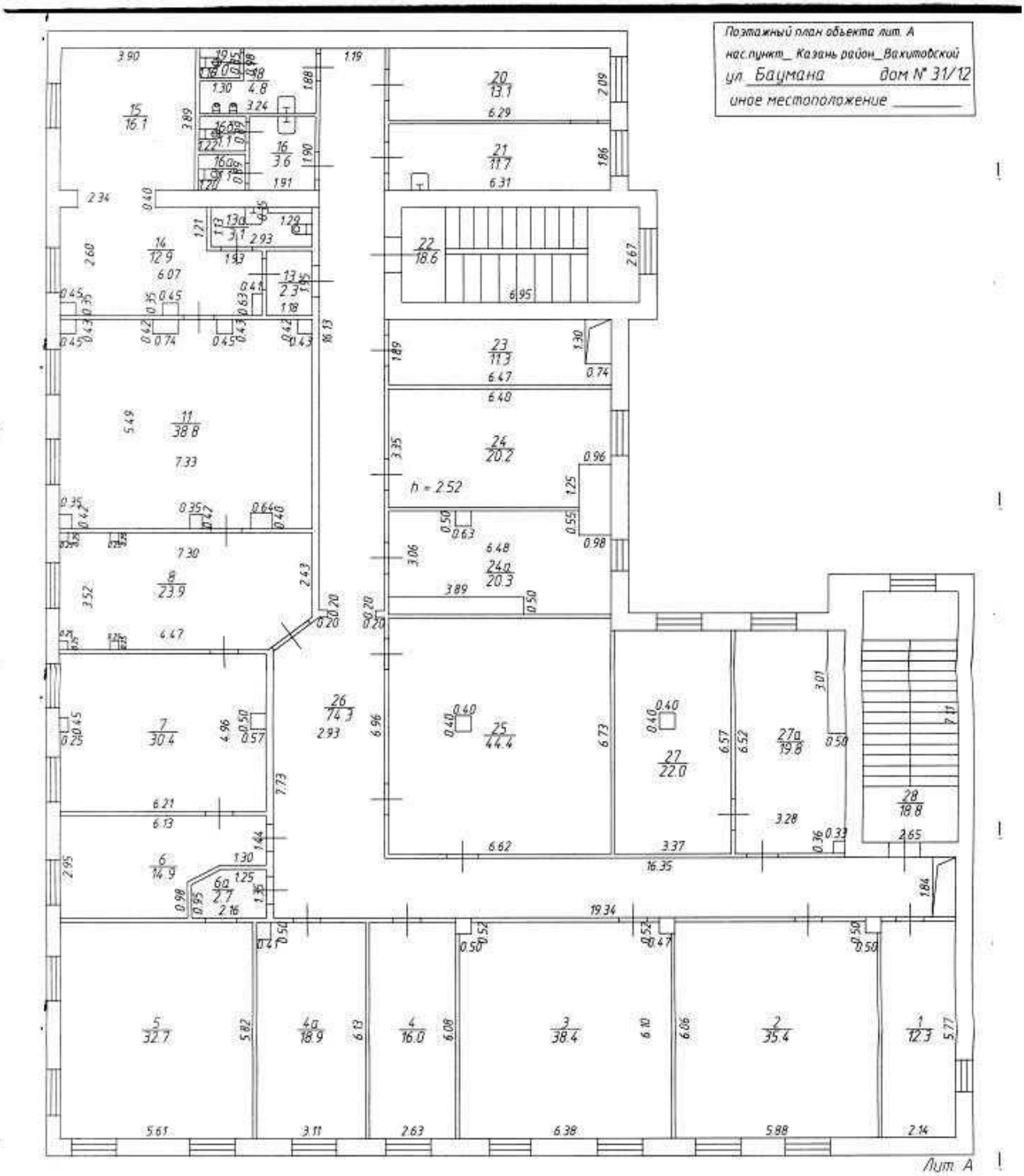


Наименование ОТИ		РГУП БТИ	
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Миронова Н.В.		28.01.2011г.
Проверил	Седов Т.Н.		28.01.2011г.
Копировал	Миронова Н.В.		28.01.2011г.
	МАСШТАБ 1:100		


Поэтажный план объекта лит. А
нас.пункт_ Казань район_ Вахитовский
ул. Баумана дом № 31/12
иное местоположение
арка
крыльцо
h = 4.20
Лит. А
H=16,30
Наименование ОТИ РГУПБТИ
Составил Миронова Н.В. 28.01.2011г.
Проверил Седов Т.Н. 28.01.2011г.
Копировал Миронова Н.В. 28.01.2011г.
МАСШТАБ 1:100



Наименование ОТИ		РГУТБТИ	
	ФИО	Подпись	Дата
Составил	Миронова Н.В.		28.01.2011г.
Проверил	Седов Т.Н.		28.01.2011г.
Копировал	Миронова Н.В.		28.01.2011г.
	МАСШТАБ 1:100		



Наименование ОТИ		РГУП БТИ	
	ФИО	Подпись	Дата
Составил	Миронова Н.В.		28.01.2011г.
Проверила	Седов Т.Н.		28.01.2011г.
Копировал	Миронова Н.В.		28.01.2011г.
	масштаб 1:100		

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) Казань

по улице (пер) Баумана Дом № 32/12

Иное местоположение _____

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (торгового, складского и т. д.)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.п.)	Назначение помещения (производственное, канцелярское помещение, склад, кухня, коридор т.п.)	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Общая площадь помещений здания (помещения)	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения: производственные: основная	производственные: вспомогательная (подсобная)	складские: основная	складские: вспомогательная (подсобная)	канцелярские: основная	канцелярские: вспомогательная (подсобная)	предприятия общественного питания: основная	предприятия общественного питания: вспомогательная (подсобная)	лечебно-санитарных учреждений: основная	лечебно-санитарных учреждений: вспомогательная (подсобная)	торговые: основная	торговые: вспомогательная (подсобная)	культурно-просветительные учреждения: основная	культурно-просветительные учреждения: вспомогательная (подсобная)	школьные: основная	школьные: вспомогательная (подсобная)	предприятия бытового обслуживания: основная	предприятия бытового обслуживания: вспомогательная (подсобная)	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно переустройство и переоборудование	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
28.01.11	цокольный		1	гардероб		12,0								12,0											2,70		
А			2	мучной цех		51,6							51,6														
			3	помещение замеса теста		11,9							11,9														
			4	помещение мойки яиц		6,4							6,4														
			5	помещение просева муки		5,7							5,7														
			6	мясо-рыбный цех		48,2							48,2														
			7	моечная тары		14,5								14,5													
			8	кладовая продуктов		13,2							13,2													13,2	
			8а	кабинет		8,5							8,5													8,5	
			9	помещение уборочного инвентаря		3,8								3,8													
			10	коридор		81,1								81,1											2,40	81,1	
			11	помещение для холодильников		6,0							6,0												2,70		
			12	коридор		5,0								5,0													
			13	помещение для холодильников		18,1							18,1														
			14	помещение для холодильников		6,2							6,2														
			15	овощной цех		12,2							12,2														
			16	овощной цех		20,2							20,2														
			17	насосная		5,2								5,2													
			18	коридор		4,5								4,5													
			19	гардероб		14,2								14,2												14,2	
			20	санузел		2,2								2,2												2,2	
			21	санузел		1,9								1,9												1,9	
			23	санузел		2,3								2,3													
			24	тепловой узел		60,5								60,5													
			25	венткамера		2,7								2,7													
			26	лестничная клетка		11,8								11,8													
			27	электрощитовая		7,0								7,0													
			28	гардероб персонала кухни		8,1								8,1												8,1	
			30	кладовая		12,0								12,0													
			31	лифтовый холл		14,6								14,6												14,6	
			31а	лифт		0,8								0,8												0,8	
			32	кладовая		13,6								13,6												13,6	
			33	мучной цех		7,4							7,4														
			34	мучной цех		33,2							33,2														
			35	лестничная клетка		10,5								10,5													
			36	коридор		2,9								2,9													
			37	подсобное		5,4								5,4													
				Итого по цокольному этажу:		545,4							248,8	296,6												158,2	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
28.01.11	2		21	сервизная		12,4							12,4												3,83		
А			22	коридор		14,4								14,4												14,4	
			23	помещение персонала		13,4								13,4												13,4	
			23а	кабинет зав.производством		4,8							4,8													4,8	
			24	лестничная клетка		18,2								18,2													
			25	балкон		25,0								25,0													
				Итого по 2 этажу:		**622,4**							**444,8**	**177,6**												**498,9**	
А	3		1	серверная		12,3								12,3											2,52		
			2	бухгалтерия		35,4							35,4														
			3	юр.отдел, логистика		38,4							38,4														
			4	директор ресторана		16,0							16,0													16,0	
			4а	инженерный отдел		18,9							18,9													18,9	
			5	администрация казино		32,7							32,7														
			6	комната отдыха		14,9								14,9												14,9	
			6а	коридор		2,7								2,7												2,7	
			7	кабинет зам.директора		30,4							30,4													30,4	
			8	приемная		23,9								23,9												23,9	
			11	кабинет директора		38,8							38,8													38,8	
			13	кухня		2,3								2,3												2,3	
			13а	санузел		3,1								3,1												3,1	
			14	комната отдыха		12,9								12,9												12,9	
			15	комната отдыха		16,1								16,1												16,1	
			16	санузел		3,6								3,6												3,6	
			16а	санузел		1,1								1,1												1,1	
			16б	санузел		1,1								1,1												1,1	
			18	санузел		4,8								4,8												4,8	
			19	санузел		1,0								1,0												1,0	
			20	гладильная		13,1								13,1												13,1	
			21	прачечная		11,7								11,7												11,7	
			22	лестничная клетка		18,6								18,6													
			23	кладовая белья		11,3								11,3													
			24	начальник финансового отдела		20,2							20,2													20,2	
			24а	зам. ген.директора по безопасности		20,3							20,3													20,3	
			25	склад		44,4			44,4																	44,4	
			26	коридор		74,3								74,3												74,3	
			27	служба эксплуатации		22,0							22,0													22,0	
			27а	технический кабинет		19,8							19,8													19,8	
			28	лестничная клетка		18,8								18,8													
				Итого по 3 этажу:		**584,9**			**44,4**				**292,9**	**247,6**												**417,4**	
				Итого по зданию:		**2269,4**			**44,4**				**1179,3**	**1045,7**												**1543,8**	

Составил: Миронова Н.В.
28 января 2011 г.

Проверил: Седов Т.Н.
28 января 2011 г.

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А | Год постройки 1969 | Число этажей 4 | Сборник № 33

Группа капитальности 1 | Вид внутренней отделки повышенная | Таблица № 17

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. з-та с попр.	Износ в %	% износа в строению	Технические и иные в %	
										элемента	в строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/б	повреждения	4	1	4	40	1,6		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные	повреждения	23	1	23	30	6,3		
	б) перегородки		кирпичные								
3	Перекрытия	чердачное	ж/б	повреждения	16	1	16	30	4,8		
		между этажное									
		надподвальное									
4	Крыша		мягкая рулонная	повреждения	6	1	6	40	2,4		
5	Полы		линолеум, плитка	хорошее	9	1	9	20	1,8		
6	Проемы	оконные	двойные створные	хорошее	10	1	10	20	2,0		
		дверные	филенчатые	хорошее							
7	Отделочные работы	наружная		хорошее	9	1					
		внутренняя	подвесные потолки								
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	имеется	повреждения	22	1	22	20	4,4		
		водопровод	имеется								
		канализация	имеется								
		гор. водоснабжение	имеется								
		ванны									
		электро-освещение	скрытого типа								
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		прочие	хорошее	3	1	3	20	0,6		
				Итого	100	X	91	X	23,9	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: гр.9х100 / гр.7 — 26 %

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Кровля												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электрооборудование												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ				физический износ				физический износ				

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Кровля												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электрооборудование												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ				физический износ				физический износ				

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	климат. район				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем куб.м, площадь кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
												в ценах 1991г.				
А	Типовые здания (первой категории)	33	17	м3	29.0	0.91	1.03	0.92	1.17	1.37	0.95	46.01	11283	518217	26	110699
												Итого: 518217				110699

XI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	климат. район				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем куб.м, площадь кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
												в ценах 1991г.				
														Итого:	0	x 0

XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях


В данном документе
пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
листов
2011 г.

ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТФБ КАПИТАЛ»
ТФБ КАПИТАЛ
ASSET MANAGEMENT

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

Исх. № 1214/5
«14» 12 2017г.

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

В соответствии с Заданием на оценку № 8379/22-17 от 29 ноября 2017 г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов
на 22 декабря 2017 года

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

1	16:50:02:23458:001 Здание (Дом татарской кулинарии), назначение: нежилое, 3-этажный, общ.площадь 2339,2 кв.м., инв.№5070, лит.А; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	131 839 831
2	16:50:010215:445 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса, общ.площадь 769 кв.м.; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Баумана	15 269 000
3	16:50:010215:466 Земельный участок. Категория-земли населённых пунктов. Разрешенное использование-Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Месторасположение: Республика Татарстан, МО "г.Казань", г.Казань, Вахитовский р-н,ул.Баумана, д.33. Общая площадь 38 квм.	755 000
4	16:50:010215:467 Земельный участок. Категория-Земли населённых пунктов. Разрешенное использование-административные офисы: здания (помещения) финансовых организаций: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения. Месторасположение: Республика Татарстан, МО "г.Казань", г.Казань, Вахитовский р-н,ул.Баумана, д.31/12 (литер А) Общая площадь 230 квм.	4 567 000
5	16:50:010215:468 Земельный участок. Категория-Земли населённых пунктов. Разрешенное использование-административные офисы: здания (помещения) финансовых организаций: торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки, объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения. Месторасположение: Республика Татарстан, МО "г.Казань", г.Казань, Вахитовский р-н,ул.Баумана Общая площадь 971 квм.	19 280 000
	всего	**171 710 831**

2. Обременения и ограничения прав – здание ДТК передано в аренду.

Генеральный директор Яруллина А.Ф.

Исполнитель
Вед. специалист
Кутепова 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 УФМС 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.

СВОД | свободный оценочный департамент

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

Кравцовой И.В.

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*



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

ПП-3 № 037584

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1205

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом выдан Кононовой Илоне Валерьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с «11 октября 2010» по «05 июля 2012» г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ИДПО Поволжского государственного технологического университета (организация)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от «05 июля 2012» г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кононовой Илоны Валерьевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Йошкар-Ола год 2012

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

162405959234

Документ о квалификации

Регистрационный номер

1026

Город

Казань

Дата выдачи

13 октября 2017 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Кононова Илона Валерьевна

прошел(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 объёме

108 академических часов

М.П.

Руководитель

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 являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«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. Галисва
Начальник отдела учета филиала
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 19 от 13.12.2016 г.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-548-017551/17 ОТ «21» МАРТА 2017 Г.

«21» марта 2017 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-017551/17 от «21» марта 2017 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Кононова Илона Валерьевна** Паспортные данные: серия 8810, номер 044677, выдан отделением УФМС России по Республике Марий Эл в Медведевском районе, дата выдачи: 28.01.2011 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с 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»

Публичное акционерное общество «Ингосстрах» г. Москва. Филиал в Республике Татарстан (Татарстан) ИНГОССТРАХ Ingosstrakh Для страховых документов INGOSSTRAKH INSURANCE COMPANY

От Страховщика: _____ Р. К. Галиева
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.

Филиал в Республике Татарстан (Татарстан) ИНГОССТРАХ Ingosstrakh для страховых документов

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 1. «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. Титова

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

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«01» января 2017 года** по **«31» декабря 2019 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей.**
11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) рублей.**
11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-080291/16

«15» декабря 2016 г.

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

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК»**
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Левобулачная, 24/1
ИНН: 1655040831
Телефон: (843) 526-00-00, факс: (843) 526-03-70

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК»

Отчет №10485 об оценке рыночной стоимости 210 объекта недвижимости

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

13.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.
Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты

Страхователь _____ 3 Страховщик _____

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»:

От Страхователя: _____ Миннахметова А. В.

Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Титова Е.В.

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

Страхователь _____ 4 Страховщик _____

Страховое публичное акционерное общество **ИНГОССТРАХ** *Ingosstrakh*

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-080291/16

«31» марта 2017 года

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и **Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК»**, именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили к договору страхования **№ 433-548-080291/16 от «15» декабря 2016 года** (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. По соглашению сторон, в связи с переносом срока оплаты страховой премии по договору страхования, п. 13.1. раздела 13. «СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ» Договора 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 «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.
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 **«31» марта 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:
ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя: _____ Миннахметова А. В.

Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Волчков И. В.

Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 5228097-600/16 от 11.11.2016 г.

Страховое публичное акционерное общество **ИНГОССТРАХ** *Ingosstrakh*

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 «НКК «СЭНК»**, именуемое в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также 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:

1. На основании заявления Страхователя от «18» апреля 2017 г. Стороны договорились раздел «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 **560 000 000,00 (Пятьсот шестьдесят миллионов) Рублей.**
   11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **250 000 000,00 (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.»
2. Дополнительная страховая премия по настоящему Дополнительному соглашению к Договору страхования составляет **62 700,00 (Шестьдесят две тысячи семьсот) Рублей**, и подлежит уплате Страхователем в соответствии с выставленным Страховщиком счетом единовременным платежом по **«02» мая 2017 года.**

   При неуплате 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
3. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.
4. Остальные условия Договора остаются без изменений.
5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с **«18» апреля 2017года.**
6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя: _____ Миннахметова А. В.

Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Волчков И. В.

Директор филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 5228097-600/16 от 11.11.2016 г.

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 212

(двести двенадцать) листов

Генеральный директор ЗАО «ПКК «СЭНК» _____

А.В. Миннахметова

М.П.

