ОТЧЁТ №10733

Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости: нежилых помещений 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17; 2-го этажа - помещения №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17; помещения цокольного этажа №№14-20,

находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56

по состоянию на 7 мая 2018 года

Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК»

Заказчик:	**ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"**
Собственник объектов оценки:	**Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" .**
Дата составления отчета:	**8 мая 2018 года**

Казань – 2018

В соответствии с заданием на оценку №8379/4-18 от 10.04.2018г. к договору №8379 от 26.02.2016г. специалистами ЗАО «НКК «СЭНК» произведена оценка объектов недвижимости: нежилых помещений 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17; 2-го этажа - помещения №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17; помещения цокольного этажа №№14-20, находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56, для принятия управленческих решений. Оценка проведена по состоянию на 7 мая 2018 года.

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов оценки, находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56 по состоянию на дату оценки – 7 мая 2018 года составляет округленно:

29 383 000 руб. с учетом НДС

Сумма прописью: Двадцать девять миллионов триста восемьдесят три тысячи рублей

В том числе по объектам:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17	160,2	10 034 000	8 503 390
2	Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17	339,1	17 081 000	14 475 424
3	Помещения цокольного этажа №№ 14-20	39,4	2 268 000	1 922 034
	Итого:		**29 383 000**	**24 900 848**

Выводы, содержащиеся в этом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

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

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

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

Генеральный директор ЗАО «НКК «СЭНК» _____ А.В. Миннахметова

М.П.

Содержание и объем работ

Часть 1. Общие сведения 5
1.1. Основные факты и выводы 5
1.2. Задание на оценку 7
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 11
1.6. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 12
1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения 12
1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения. 13
1.9. Определение вида оцениваемой стоимости. 14
1.10. Основные термины и определения, используемые в оценочной деятельности.. 15
1.11. Основные этапы процесса оценки 18
Часть 2. Описание объектов оценки 20
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектами оценки 20
2.2. Расположение объекта оценки на карте 24
2.3. Фотографии объекта оценки 27
2.4. Анализ наиболее эффективного использования 30
Часть 3. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость 32
3.1 Этапы анализа рынка 32
3.2. Итоги социально-экономического развития РФ. Картина экономики январь 2018 года (анализ внешних факторов, макроэкономика) 33
3.3. Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)..... 51
3.4. Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-февраль 2018 года 53
3.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект . 57
3.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Казани по состоянию на 01.03.2018 года..... 58
3.7. Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости 60
3.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений. 63
3.9. Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой 66
3.10. Основные выводы из анализа рынка 67
Часть 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке 68

4.1. Теоретическая часть 68
4.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом. 75
4.3. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом (отказ от использования затратного подхода) 95
4.4. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом 96
Часть 5. Согласование результатов оценки 130
5.1. Описание процедуры согласования 130
5.2. Обоснование выбора использованных весов. 130
Часть 6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества. 133
Часть 7. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности 134
7.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 134
7.2. Прочие материалы 135
Сертификат оценки 137
Приложения 138
Приложение 1. Копии документов, использованных для оценки. Копии документов оценщика и исполнителя оценки 138

Часть 1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер Отчета об оценке	10733
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №8379/4-18 от 10.04.2018г. к договору №8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки. Заказчик оценки: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный". Исполнитель оценки: ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Объекты оценки: – Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17, кад.№ 16:50:011705:201, усл. №16-16-01/062/2007-181, общей площадью 160,2 кв.м.; – Помещения 2-го этаж №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, кад.№ 16:50:011705:215, усл.№ 16-16-01/169/2007-055, общей площадью 339,1 кв.м.; – Помещения цокольного этажа №№14-20, кад.№ 16:50:011705:208, усл. № 16-16-01/403/2007-155, общей площадью 39,4 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность. Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"
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 объектов оценки для целей принятия управленческих решений
Дата оценки	7 мая 2018 года
Период проведения работ	10 апреля - 8 мая 2018 года
Дата составления Отчета	8 мая 2018 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17	
А) Затратный подход	Не применялся
Б) Сравнительный подход	10 894 081 руб. с учетом НДС

В) Доходный подход	9 173 086 руб. с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (помещений 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17)	**10 034 000 руб. с учетом НДС** **Десять миллионов тридцать четыре тысячи рублей**
Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17	
А) Затратный подход	Не применялся
Б) Сравнительный подход	17 269 685 руб. с учетом НДС
В) Доходный подход	16 892 131 руб. с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (помещений 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17)	**17 081 000 руб. с учетом НДС** **Семнадцать миллионов восемьдесят одна тысяча рублей**
Помещения цокольного этажа №№14-20	
А) Затратный подход	Не применялся
Б) Сравнительный подход	2 491 814 руб. с учетом НДС
В) Доходный подход	2 044 428 руб. с учетом НДС
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (помещений 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17)	**2 268 000 руб. с учетом НДС** **Два миллиона двести шестьдесят восемь тысяч рублей**

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17	160,2	10 034 000	8 503 390
2	Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17	339,1	17 081 000	14 475 424
3	Помещения цокольного этажа №№ 14-20	39,4	2 268 000	1 922 034
	Итого:		**29 383 000**	**24 900 848**

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. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

1.2. Задание на оценку

Объекты оценки. **Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии).** **Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей**	– Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17, кад.№ 16:50:011705:201, усл. №16-16-01/062/2007-181, общей площадью 160,2 кв.м.; – Помещения 2-го этаж №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, кад.№ 16:50:011705:215, усл.№ 16-16-01/169/2007-055, общей площадью 339,1 кв.м.; – Помещения цокольного этажа №№14-20, кад.№ 16:50:011705:208, усл. № 16-16-01/403/2007-155, общей площадью 39,4 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56. Характеристики объектов оценки подробнее указаны в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах (копии всех документов представлены в Приложении к отчету).
Имущественные права на объекты оценки. **Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки**	Общая долевая собственность. Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал". Стоимость объектов оценки рассчитывалась из предположения об отсутствии обременений (ограничений) прав.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость.
Дата оценки	7 мая 2018 года
Срок проведения оценки	10 апреля - 8 мая 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Без проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правого положения оцениваемых объектов, строительно-технической и технологической экспертизы объектов оценки. В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правопритязаний
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта (в соотв. п. 1.6.Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

Сведения об оценщике

Фамилия, имя, отчество	Ермолаева Елена Олеговна
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Трудовой договор б/н от 17 декабря 2012 г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НКК «СЭНК»). Задание на оценку №8379/4-18 от 10.04.2018г. 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. Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: eermolaeva@senk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Дата включения оценщика в реестр членов ООО «РОО» 21.12.2007г., рег.№ 002076. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №0022949 от 30 декабря

	2016г. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0003 от 09.07.2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение – 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5.
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются Дипломом НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 983636 от 18.02.2007г. (Регистрационный номер 0087). Свидетельство о повышении квалификации, рег. номер 331/2013 от 15.02.2013 г. «Институт Управления и права» (г.Казань). Удостоверение о повышении квалификации, рег. номер 0820 от 20.12.2016г. Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования Московский финансово-промышленный университет «Синергия». Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №001313-1 от 11 декабря 2017г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах». Полис №433-548-079897 от 08.12.2017г., период страхования – с 01.01.2018г. по 31.12.2018г., обе даты включительно, франшиза отсутствует. Лимит ответственности - 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года (11 лет).
Информация о деятельности оценщика	С момента включения в реестр членов СРО «РОО» (21.12.2007г.) по настоящее время жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В СРО «РОО» отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков. (sroroo.ru). Выписка, представленная СРО «РОО» на оценщика Ермолаеву Е.О. представлена в Приложении настоящего отчета.
Сведения о независимости оценщика	Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик НЕ является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, НЕ состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик НЕ имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик НЕ является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик оценки НЕ является кредитором или страховщиком оценщика. Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в

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

Сведения об исполнителе оценки

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Закрытое акционерное общество.
Полное наименование организации	ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».
ОГРН	1021602831227.
Дата присвоения ОГРН	14.10.2002.
Юридический адрес организации	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24
Контактная информация юридического лица	Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: info@senk.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя оценки	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах»: полис №433-548-080291/16 от 15 декабря 2016 года, сроком действия с 01.01.2017 по 31.12.2019 г.
Сведения о независимости исполнителя оценки	Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось. Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Привлеченные для оценки специалисты (за исключением оценщика)	Специалисты, за исключением оценщика, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.
Привлеченные для оценки организации	Организации, за исключением исполнителя оценки, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

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

Настоящий отчет ограничивается нижеследующими условиями:

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

Ограничения и пределы применения полученного результата:

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

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

Специальные ограничения и допущения:

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

1.6. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377662 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377660 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377663 от 25.12.2009 г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения второго этажа №№1-12,12а, 13,13а, 13б, 14,14а, 15, 16,16а, 17 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения цокольного этажа №№14-20 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения первого этажа №№1-7, 13, 13а, 14,15,15а,16,17 по состоянию 12.03.09г.
- Справка о балансовой стоимости исх.№0412/3 от 12.04.2018г.

1.7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения

– Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ/
– ФСО 1,2,3,7.
– МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011, который практически соответствует требованиям МСО 2013, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО, Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
– Стандарты СРО «РОО».
– Материалы об объектах аналогах, использованных в рамках сравнительного подхода, в сети интернет: объявления о продаже недвижимости на сайтах: https://www.avito.ru/kazan, https://kazan.cian.ru. Ссылки на конкретные объявления указаны в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.

Материалы в сети интернет, использованные при анализе рынка объекта оценки: http://tatarstan.ru, http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201815011, https://open.tatarstan.ru/reports/categories/10172207/reports/28317.

- Материалы в сети интернет: справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru.
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Фотоснимки объектов оценки. Источник: ЗАО «НКК «СЭНК».
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2017 . Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1).
- «Справочник оценщика недвижимости – 2017 . Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-2-5).

1.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

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

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

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

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

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

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

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО «РОО».

Обоснование применяемых стандартов

Объекты оценки находятся на территории Российской Федерации, соответственно данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины, определения и применялись методы оценки в соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011.

Стандарты и правила СРО «РОО» обязательны к применению членами СРО «РОО».

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».

1.9. Определение вида оцениваемой стоимости.

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

1.10. 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.

1.11. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

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

Анализ представленной Заказчиком информации

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

Часть 2. Описание объектов оценки

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

<table>
<tr><td>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</td><td>Объекты оценки:
– Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17, кад.№ 16:50:011705:201, усл. №16-16-01/062/2007-181, общей площадью 160,2 кв.м.;
– Помещения 2-го этаж №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, кад.№ 16:50:011705:215, усл.№ 16-16-01/169/2007-055, общей площадью 339,1 кв.м.;
– Помещения цокольного этажа №№14-20, кад.№ 16:50:011705:208, усл. № 16-16-01/403/2007-155, общей площадью 39,4 кв.м.
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56.</td></tr>
<tr><td>Местоположение</td><td>Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56.</td></tr>
<tr><td>Вид права</td><td>Общая долевая собственность.
Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" .</td></tr>
<tr><td>Сведения о балансовой стоимости имущества</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Остаточная балансовая стоимость, руб.</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Помещения цокольного этажа №№14-20, кад.№ 16:50:011705:208, усл. № 16-16-01/403/2007-155, общей площадью 39,4 кв.м., расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56</td><td>1 843 220</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17, кад.№ 16:50:011705:201, усл. №16-16-01/062/2007-181, общей площадью 160,2 кв.м, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56</td><td>8 455 085</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Помещения 2-го этаж №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, кад.№ 16:50:011705:215, усл.№ 16-16-01/169/2007-055, общей площадью 339,1 кв.м, расположенные по адресу: РТ, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56</td><td>14 420 339</td></tr>
<tr><td></td><td>ИТОГО</td><td>24 718 644</td></tr>
</table>
Данные представлены в Справке о балансовой стоимости исх.№0412/3 от 12.04.2018г. (см. приложение к отчету).</td></tr>
<tr><td>Сведения об обременениях (ограничениях), связанных с объектами оценки</td><td>По данным справочной информации по объектам недвижимости в режиме online сайта Росреестра РФ (https://rosreestr.ru/wps/portal/online_request) имеются следующие обременения (ограничения):
<u>Помещения цокольного этажа №№14-20</u>
№ 16-16-01/477/2009-158 от 24.12.2009 (Доверительное управление)
№ 16-16-01/189/2013-285 от 22.07.2013 (Аренда)
<u>Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17</u>
№ 16-16-01/477/2009-159 от 24.12.2009 (Доверительное управление)</td></tr>
</table>

	№ 16-16-01/189/2013-285 от 22.07.2013 (Аренда) Помещения 2-го этаж №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17 № 16-16-01/477/2009-160 от 24.12.2009 (Доверительное управление) № 16-16-01/189/2013-285 от 22.07.2013 (Аренда) В своей оценке мы исходили из предположения об отсутствии каких-либо обременений и правопритязаний.
Сведения о физических свойствах объектов оценки (информация о физических свойствах объектов)	Подробное описание местоположения объектов оценки, подробное описание объектов оценки, конструктивных элементов и их состояние приведены далее в Отчете.
Сведения об износе	Износ объектов оценки определялся экспертно, исходя из внешнего и внутреннего осмотра, и составляет 20%.
Сведения об устареваниях	По мнению оценщика, планировочные и конструктивные решения соответствуют современным требованиям СНиП и потребителей. На наш взгляд, объекты оценки не обладают функциональным и внешним износом.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки	Нет.
Информация о текущем использовании Объектов оценки **Техническое состояние**	Помещения 2 этажа частично эксплуатируются в качестве офисных помещений. Техническое состояние - хорошее.
Состояние отделки	Стандартная отделка: стены - окраска, обои, плитка, потолок: подвесной «Армстронг».
Коммуникации	Все необходимые коммуникации.
Отдельный вход	Есть.
План/экспликация	Представлен.
Соответствие планировки поэтажному плану	Планировка оцениваемых помещений соответствует поэтажному плану БТИ.
Правоустанавливающие и технические документы	Оценщику были предоставлены следующие документы: – Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377662 от 25.12.2009 г. – Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377660 от 25.12.2009 г. – Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377663 от 25.12.2009 г. – Выписка из технического паспорта административного здания

	на встроенные помещения второго этажа №№1-12,12а, 13,13а, 13б, 14,14а, 15, 16,16а, 17 по состоянию 12.03.09г. – Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения цокольного этажа №№14-20 по состоянию 12.03.09г. – Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения первого этажа №№1-7, 13, 13а, 14,15,15а,16,17 по состоянию 12.03.09г. – Справка о балансовой стоимости №0412/3 от 12.04.2018г.
Замечания к документам	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	Нет.

Количественные характеристики нежилых помещений.

Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56
Условный номер	16-16-01/062/2007-181
Кадастровый номер	16:50:011705:201
Литера по плану	А1
Наименование	Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17
Назначение	нежилое
Год постройки	н.д.
Этажность здания	Жилой дом с административными помещениями 8 этажей
Этаж расположения помещений	1 этаж
Общая площадь объекта оценки, кв.м	160,2
Полезная площадь объекта оценки, кв.м	160,2

Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56
Условный номер	16-16-01/169/2007-055
Кадастровый номер	16:50:011705:215
Литера по плану	А1
Наименование	Помещения №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17
Назначение	нежилое
Год постройки	н.д.
Этажность здания	Жилой дом с административными помещениями 8 этажей
Этаж расположения помещений	2 этаж
Общая площадь объекта оценки, кв.м	339,1
Полезная площадь объекта оценки, кв.м	339,1

Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56
Условный номер	16-16-01/403/2007-155
Кадастровый номер	16:50:011705:208
Литера по плану	А1
Наименование	Помещения цокольного этажа №№ 14-20
Назначение	нежилое
Год постройки	н.д.
Этажность здания	Жилой дом с административными помещениями 8 этажей
Этаж расположения помещений	цоколь
Общая площадь объекта оценки, кв.м	39,4
Полезная площадь объекта оценки, кв.м	39,4

Качественные характеристики нежилых помещений и здания

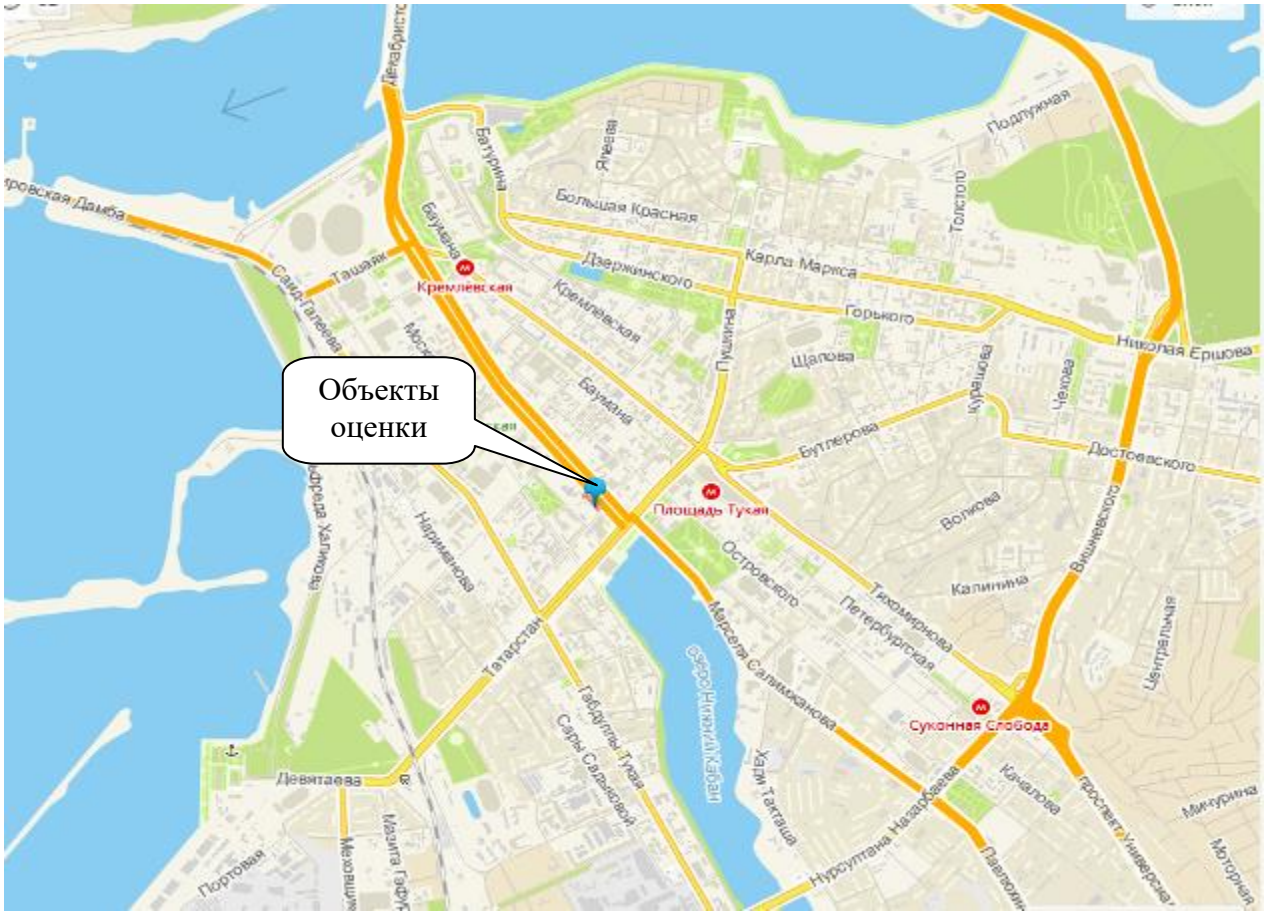
Наименование	**Характеристика**	**Признаки физического износа / техническое состояние**
Фундаменты	Железобетонный	Удовл.
Стены	Кирпичные	Удовл.
Перекрытия/Покрытие	Ж/б плиты	Хорошее
Крыша/Кровля	Мягкая	Хорошее
Полы	Линолеум, плитка	Хорошее
Проемы	Двойные створчатые (ПВХ) / металлические, филенчатые, ПВХ	Хорошее
Отделочные работы	Штукатурка, окраска, плитка, подвесной потолок "Армстронг"	Хорошее
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Хорошее

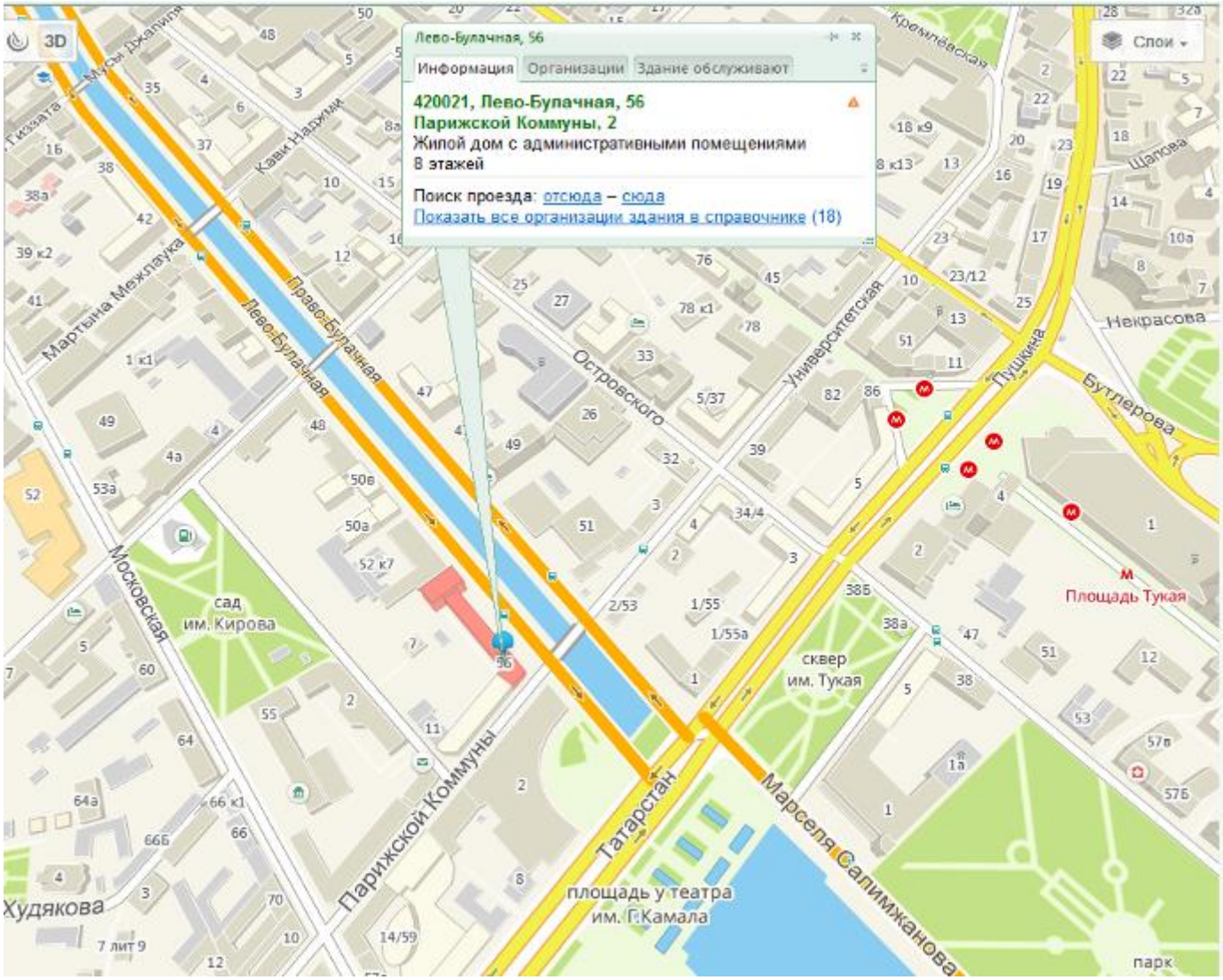
Характеристика местоположения Объектов оценки

Удаленность от транспортных магистралей (станций метро), транспортная доступность
Объект оценки расположен в историческом центре города Казани, в Вахитовском районе, на первой линии улицы Лево-Булачная. Транспортная доступность объекта оценки – отличная.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)
Ближайшие улицы: Парижской Коммуны, Право-Булачная, Николая Столбова, Московская. Ближайшие заметные объекты – Казанский Приволжский (федеральный) университет, оздоровительный комплекс «Комбинат Здоровье», гостиница «Лучано». Деловую активность района можно охарактеризовать как высокую. Типичное использование окружающей недвижимости – офисные и административные и торговые здания, жилые дома. ***Положительные характеристики территории и объекта оценки:*** – Высокая деловая и покупательная активность; – Наличие коммуникаций – электричество, водоснабжение, отопление, канализация. ***Отрицательные характеристики территории:*** – Отсутствие бесплатной парковки.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры

(медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.) Застройка близлежащего окружения – высокой плотности, торгово-офисная, жилые дома. Социальная инфраструктура: развита (исторический центр города).
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом
Нет

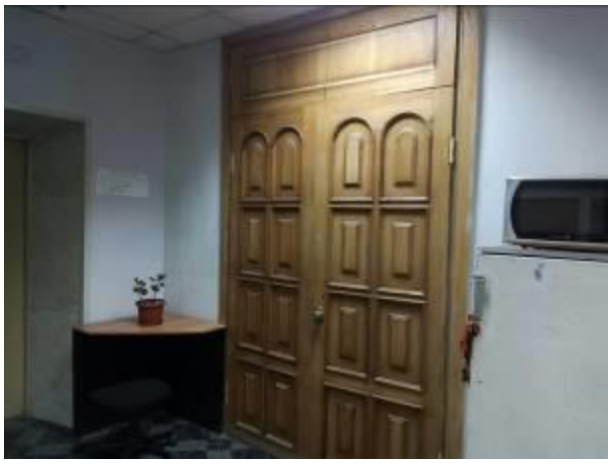
2.2. Расположение объекта оценки на карте


Объекты оценки
Кремлёвская
Площадь Тукая
Суконная Слобода
Большая Красная
Карла Маркса
Дзержинского
Горького
Николая Ершова
Достоевского
Бутлерова
Щапова
Островского
Тихомирнова
Петербургская
Калинина
Волкова
Вишневского
Центральная
Пушкина
Баумана
Кремлевская
Ташаяк
Сайд-Галеева
Батурина
Ямеева
Подлужная
Толстого
Чехова
Кулешова
Наримановa
Татарстан
Девятаева
Портовая
Габдуллы Тукая
Сары Садыковой
Марселя Салимжанова
Хади Такташа
Нурсултана Назарбаева
Качалова
Павлюхина
проспект Универсиа
Минурина
Моторная
Лево-Булачная, 56
Информация
Организации
Здание обслуживают
420021, Лево-Булачная, 56
Парижской Коммуны, 2
Жилой дом с административными помещениями
8 этажей
Поиск проезда: отсюда – сюда
Показать все организации здания в справочнике (18)
Слои
Галактионова
Щапова
сад "Эрмитаж"
Некрасова
Бутлерова
Маяковского
Профсоюзная
Университетская
Пушкина
Баумана
Право-Булачная
Лево-Булачная
Чернышевского
Мусы Джалиля
Московская
Парижской Коммуны
Габдуллы Тукая
сад им. Кирова
площадь Тукая
Площадь Тукая
сквер им. Тукая
Островского
Щербаковский пер
Ульянова-Ленина
Тихомирнова
Артёма Айдинова
парк тысячелетия Казани
площадь у театра им. Г.Камала



Источник – информационно-справочная система 2ГИС.

2.3. Фотографии объекта оценки



2.4. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

Анализ факторов наилучшего использования

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

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

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

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

3.1 Этапы анализа рынка

Этап анализа	**Реализация**
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	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: встроенные офисные помещения. См. п.3.5
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	См. разделы 3.6, 3.8., 3.9
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	См. раздел 3.7.
Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах,	См. раздел 3.10.

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

3.2. Итоги социально-экономического развития РФ. Картина экономики январь 2018 года (анализ внешних факторов, макроэкономика)

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

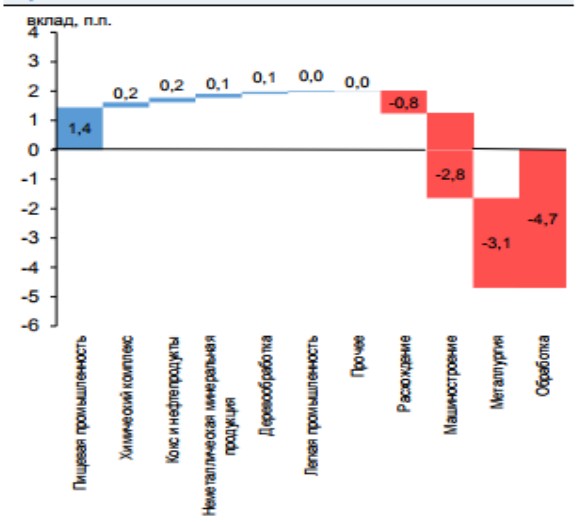
После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Производственная активность

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Ноябрьская статистика оказалась существенно хуже как ожиданий рынка, так и прогнозов Минэкономразвития России. Спад наблюдался по всем четырем укрупненным компонентам индекса промышленного производства, при этом наибольший вклад в резкое ухудшение его динамики внесло падение выпуска обрабатывающих отраслей на 4,7% г/г (в октябре был зафиксирован рост на 0,1% г/г).

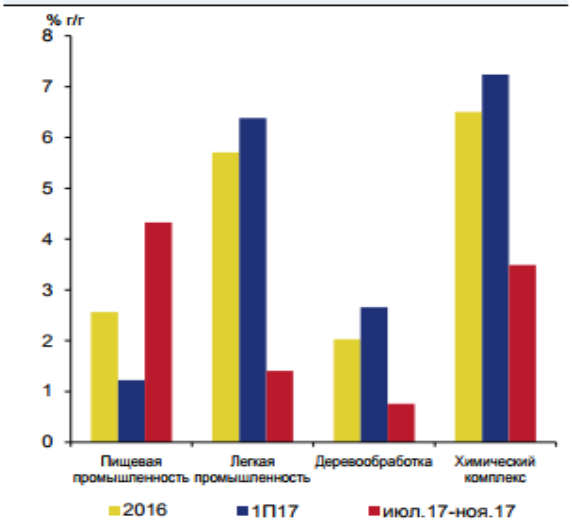
Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в ноябре было обусловлено резким спадом в двух отраслях. По оценке, около 4,3 из 4,7 п.п. (или более 90 %) снижения выпуска обрабатывающей промышленности в годовом выражении пришлось на металлургию и производство «прочих» транспортных средств и оборудования. При этом доля указанных видов деятельности в добавленной стоимости обрабатывающей промышленности составляет 21,8 %. Оценка медианного темпа роста обрабатывающих отраслей в ноябре (2,8 % г/г) также указывает на то, что спад производства носил «локальный» характер (см. «Картину промышленности в ноябре 2017 года»).

Рис. 1. Ноябрьский спад обрабатывающей промышленности локализован в узком круге отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Рост в ряде несырьевых отраслей в последние месяцы несколько замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Поскольку спад затронул лишь узкий круг предприятий обрабатывающей промышленности, ноябрьские данные конъюнктурных опросов не содержали негативного сигнала. Значение индекса PMI обрабатывающих отраслей в ноябре (51,5) оставалось выше отметки 50, указывающей на перспективы расширения производства (в декабре индекс увеличился до 52,0). Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом для обрабатывающей промышленности, несмотря на традиционное для конца года снижение, в 4кв17 впервые за последние годы стабильно превышал значения соответствующих месяцев 2013 года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП им. Гайдара в ноябре резко увеличился и достиг многолетнего максимума, при этом улучшение продемонстрировали все компоненты индекса (текущие оценки спроса, запасов и выпуска, а также производственные планы). В декабре индекс сохранился на высоком уровне, достигнутом в ноябре.

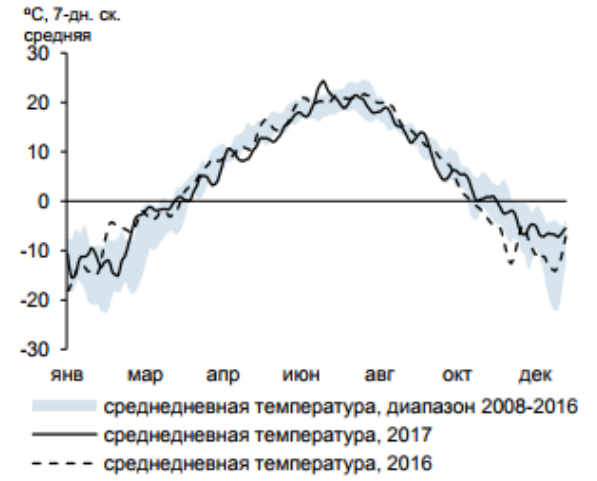
Негативная динамика в добывающих отраслях в ноябре соответствовала ожиданиям Минэкономразвития России. Снижение добычи полезных ископаемых (на 1,0 % г/г в ноябре и 0,1 % г/г в октябре) обусловлено в первую очередь ответственным выполнением Россией принятых в рамках сделки ОПЕК+ обязательств по сокращению добычи нефти. Дополнительной причиной падения выпуска добывающей промышленности в ноябре стала теплая погода, которая привела к снижению спроса на газ как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Ухудшение годовой динамики нефтегазового сектора также оказало негативное влияние на показатели транспортной отрасли: из-за снижения объема транспортировки по трубопроводам грузооборот транспорта в ноябре сократился на 0,8 % г/г (после роста на 6,2 % г/г в октябре и на 6,7 % г/г в январе– сентябре).

Оперативные данные о потреблении электроэнергии в декабре указывают на вероятную нормализацию ситуации в промышленности. В качестве индикатора производственной активности, доступного в режиме «реального времени», может использоваться объем потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного эффектов. Возобновление роста показателя в декабре (на 0,1 % г/г) после падения месяцем ранее дает основания ожидать улучшения динамики промышленного производства.

Рис. 3. Динамика потребления электроэнергии указывает на нормализацию ситуации в промышленности

Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Теплая погода в ноябре–декабре оказывала сдерживающее влияние на добычу газа



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1. Показатели производственной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

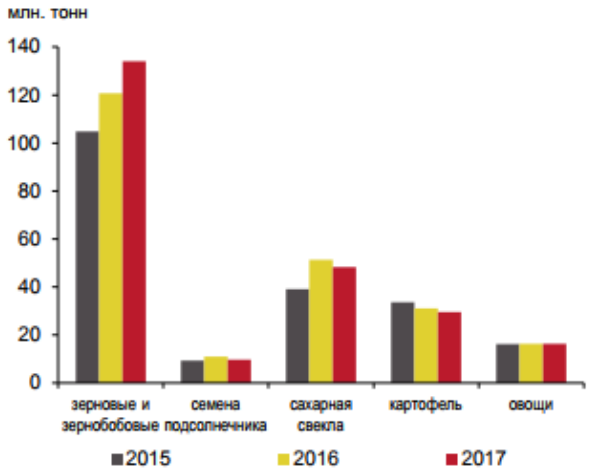
О ситуации в сельском хозяйстве

В декабре Росстат подвел предварительные итоги уборочной кампании 2017 года. Основной вклад в рост производства продукции растениеводства в 2017 году внес рекордный урожай зерновых и зернобобовых (134,1 млн. тонн в весе после доработки), который превзошел как постсоветский максимум 2016 года (120,7 млн. тонн), так и исторический рекорд 1978 года. Вместе с тем производство других сельскохозяйственных культур снизилось из-за неблагоприятных погодных условий весной и летом текущего года. По предварительной оценке, сбор подсолнечника и сахарной свеклы в 2017 году сократился соответственно на 12,6 % и 6,1 % относительно уровня прошлого года. Снижение валового сбора картофеля на 4,9 % было обусловлено сокращением площадей посадок. Производство других овощей открытого и защищенного грунта осталось на уровне прошлого года.

Положительную динамику в 2017 году показали основные показатели деятельности животноводства. Так, производство скота и птицы на убой (в живом весе) в хозяйствах всех категорий в январе–ноябре 2017 года выросло на 4,8% г/г, молока – на 0,9% г/г, яиц – на 3,0% г/г.

В результате за первые 11 месяцев 2017 года выпуск сельскохозяйственной продукции увеличился на 2,5% г/г (по сравнению с 4,8 % г/г в целом за 2016 год).

Рис. 5. В 2017 году был собран рекордный урожай зерновых



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. … что в совокупности с высокими показателями в животноводстве обеспечило рост выпуска в сельском хозяйстве

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Об оперативных индикаторах экономической активности

Оперативные индикаторы экономической активности достигли в 2017 году очень высоких значений.

Опросные показатели находятся на максимальных за 10 лет значениях.

Композитный индекс PMI в обрабатывающей промышленности и в секторе услуг в среднем за 2017 год составил 55,3, достигнув максимума с 2008 года. Наиболее активным был рост индекса в первые месяцы 2017 года (среднее значение в 1кв17 составило 56,7). Индекс ни разу с января 2016 года не опустился ниже порогового уровня 50. Таким образом, по оценке самих предприятий, ситуация непрерывно улучшалась в течение 23 месяцев.

Индекс предпринимательской уверенности, рассчитываемый Росстатом, показывал в целом сходную (хотя и более волатильную) динамику. Наиболее значимым было улучшение в январе 2017 года, а в 4кв17 индекс (с учетом коррекции на сезонность) вышел в область уверенных положительных значений, где в последний раз находился во втором полугодии 2012 года.

Рис. 7. Индексы PMI – на максимальных с 2008 года уровнях

Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Индекс предпринимательской уверенности впервые с 2012 года – в положительной области

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

«Жесткие» данные также свидетельствуют о значительном росте экономической активности в 2017 году.

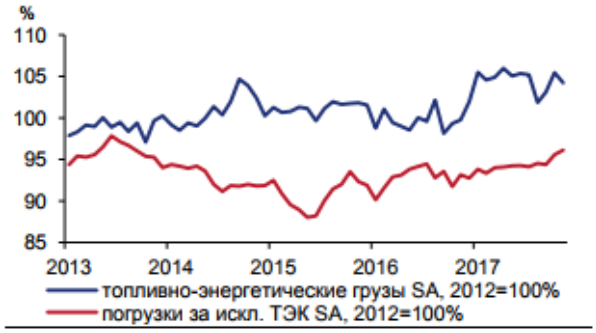
Рост потребления электроэнергии в 2017 году, по данным ЕЭС России, составил 1,3 % по сравнению с 1,8 % в 2016 году. В то же время с коррекцией на високосный 2016 год рост

потребления электроэнергии в 2017 году ускорился до 1,7 % по сравнению с 1,1 % годом ранее. Влияние температурного фактора было близко к нейтральному: в среднем за 2017 год температура сложилась приблизительно на уровне предыдущего года (в январе–сентябре температура была преимущественно ниже, чем в 2016 году, в октябре–декабре в среднем – существенно выше).

Рис. 9. Потребление электроэнергии с коррекцией на температурный, сезонный и календарный фактор

Источник: ЕЭС России, расчеты Минэкономразвития России

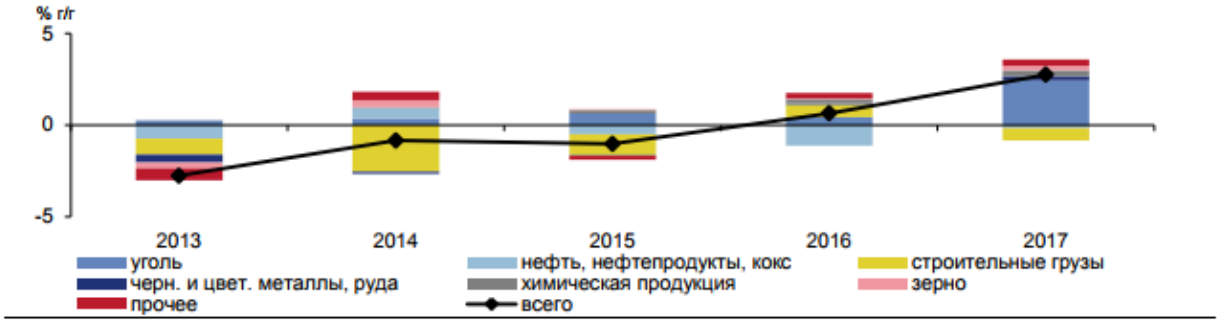
Рис. 10. Грузооборот железнодорожного транспорта показывает устойчивую тенденцию к росту



Источник: ЕЭС России, расчеты Минэкономразвития России

Темп роста перевозок грузов железнодорожным транспортом за 2017 год составил 3,2 %. Основной вклад в рост показателя внесли перевозки угля (+2,4 п.п.), что было связано в первую очередь с ростом экспортных поставок. Рост погрузки грузов, за исключением топливно-энергетических, составил 1,7 % в 2017 году. Вместе с тем динамика изменений в товарной структуре перевозимых грузов отражает отсутствие роста в некоторых видах деятельности. Например, сокращение погрузки строительных грузов является отражением низкого уровня экономической активности в строительном секторе.

Рис. 11. Рост погрузки на ж/д транспорте происходил почти по всем видам грузов



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Рост пассажиро- и грузооборота авиации также свидетельствует об увеличении экономической активности в транспорте. По данным Росавиации, темп роста пассажирооборота составил 20,7 % в январе–ноябре 2017 года по отношению к соответствующему периоду предыдущего года после снижения на 5,0 % в 2016 году. При этом внутренние авиаперевозки пассажиров в январе–ноябре 2017 г. увеличились на 10 % г/г (после роста на 4,9 % в 2016 г.), а международные – на 31 % г/г в январе-ноябре 2017 г. после падения на 12,7 % г/г в 2016 году.

Рис. 12. В 2017 году происходил рекордный рост авиаперевозок…

Источник:Росавиация, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 13…. который был особенно выражен на международных направлениях

Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 2. Оперативные индикаторы экономической активности

	2017	среднее значение за 2002–2016 гг	2017 – максимум с какого года
PMI: обрабатывающая промышленность	52,0	51,1	2008
PMI: услуги	55,7	54,8	2008
PMI: композитный	55,3	54,1	2008
Индекс предпринимательской уверенности: обрабатывающая промышленность (п.п.)	-0,2	-3,4[1]	2009
Потребление электроэнергии (% г/г)	1,3	1,4	2016
Погрузки грузов на ж/д транспорте (% г/г)	3,2	-0,5[2]	2011
Продажи легковых автомобилей (%г/г)	11,9	-4,0[3]	2012
Авиаперевозки пассажиров (% г/г)	20,8[4]	9,4	2011
ВВП (%г/г)	-	**3,5**	

[1]среднее значение с 2005 г. [2]среднее значение с 2007 г. [3]среднее значение с 2009 года [4]данные за январь–ноябрь 2017 г.

Источник: Росстат, РЖД, расчеты Минэкономразвития России

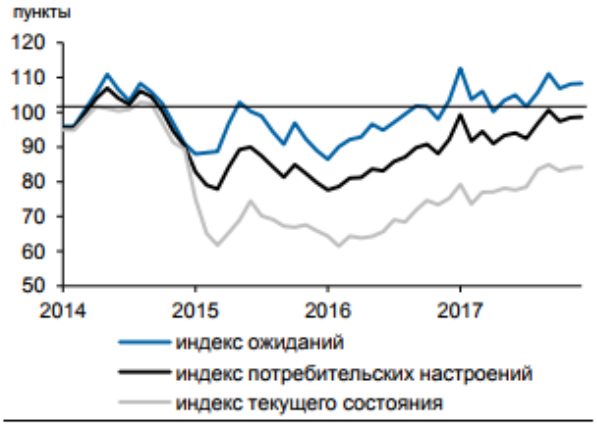
Внутренний спрос

В осенние месяцы наметилась тенденция к стабилизации потребительского спроса. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (в ноябре 2,7 % г/г, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре1). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2 % г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки.

Рис. 14. Рост розничного товарооборота на многолетних максимумах

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 15. Потребительские настроения продолжают улучшаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Индикаторы потребительской уверенности сохраняются на высоких уровнях. Индекс потребительских настроений в декабре незначительно увеличился по сравнению с предыдущим месяцем (до 99 п.п.), а по отношению к декабрю прошлого года показатель вырос на 7 п.п. Наибольший вклад в прирост общего индекса в 2017 году внесло повышение респондентами оценок своего текущего материального положения и улучшение их отношения к крупным покупкам, что стало отражением благоприятной ситуации на рынке труда и уверенного роста заработных плат в 2017 году (см. раздел «Рынок труда»).

Рис. 16. Рост производства строительных материалов ускорился

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 17. Инвестиционный импорт продолжает динамично расти

Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России

Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций темпами, близкими к показателям 3кв17. Основной вклад в рост капитальных вложений в ноябре продолжали вносить закупки машин и оборудования – как отечественного, так и зарубежного. При этом инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья по-прежнему растет высокими темпами: в ноябре его рост ускорился до 29,5 % г/г по сравнению с 19,8 % г/г в октябре и 25,6 % г/г в 3кв17. Показатели строительства в ноябре остались в отрицательной области (-1,1 % г/г), несмотря на улучшение по сравнению с предыдущим месяцем (-3,1 % г/г в октябре). Вместе с тем текущие оценки, говорящие о спаде в строительстве, не вполне согласуются с устойчивым ростом в годовом выражении с мая текущего года производства стройматериалов, что свидетельствует о возможности уточнения статистических данных при поступлении более полной информации.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	2,7	3,1	2,1	3,2	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,1	0,0		0,6				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	2,2	3,1	1,9	3,7	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,2	-0,4		1,0				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	3,2	3,2	2,4	2,8	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,1	0,2		0,4				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,6	1,1	0,2	0,1	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		-0,5	0,2		0,3				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года				3,1		6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-1,5		1,6	2,2		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-1,1	-3,1	0,0	0,1	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		0,4	-0,8	0,4	-0,2	0,2	-1,3		
Производство инвест. товаров[2]									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,1	6,2	4,3	3,2	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		1,6	0,8	-1,2	1,0	5,2	-0,1		
Импорт инвестиционных товаров[3]									
в % к соотв. периоду предыдущего года			65,3	36,0	60,0	40,8	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)			7,1	1,6	11,5	12,3	9,1		
Грузоперевозки инвест. товаров[4]									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,8	5,9	-2,1	-10,4	-9,8	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник Росстат, 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.

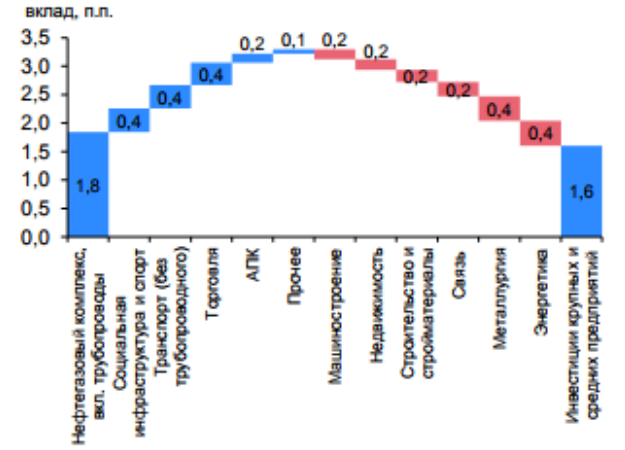
Динамика инвестиций крупных и средних предприятий

Инвестиции крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года росли теми же темпами, что и экономика в целом. По данным Росстата, капитальные вложения указанной группы предприятий за первые 9 месяцев прошлого года увеличились на 1,6 % г/г и обеспечили примерно 75 % общего объема инвестиций в российской экономике. При этом рост инвестиций за аналогичный период, рассчитанный по полному кругу организаций, был существенно выше (4,2 % г/г). Более низкие показатели инвестиционной активности крупных и средних предприятий обусловлены причинами как экономического, так и статистического характера.

Рис. 18. Рост инвестиций крупных и средних предприятий…

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 19. … обеспечивается в первую очередь нефтегазовым сектором



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Драйвером роста инвестиций крупных и средних предприятий в январе–сентябре 2017 года был нефтегазовый сектор. Увеличение капитальных вложений в добычу нефти и газа, производство нефтепродуктов и строительство трубопроводов внесло 1,8 п.п. в общий прирост инвестиций за первые 9 месяцев прошлого года. Инвестиции крупных и средних предприятий в торговлю, социальные объекты и транспорт (за исключением трубопроводного) также увеличились. Металлургия и энергетика внесли наиболее существенный отрицательный вклад (по -0,4 п.п.) в рост капитальных вложений. Снижение инвестиционной активности также наблюдалось в машиностроительной отрасли, связи и недвижимости.

В 2017 году повысилась значимость банковского кредитования в качестве источника финансирования инвестиций крупных и средних организаций. Доля средств, привлеченных от банков, в капитальных вложениях указанной группы предприятий в январе–сентябре составила 12,3 % и стала максимальной с 2005 года. В номинальном выражении объем инвестиций, осуществленных за счет банковских кредитов, за первые 9 месяцев 2017 года увеличился на 23,2 % г/г, в том числе благодаря продолжающемуся снижению процентных ставок по корпоративным кредитам (см. раздел «Банковский сектор»). Вместе с тем основным ресурсом для финансирования инвестиций по-прежнему остаются собственные средства компаний: их доля в январе–сентябре составила 53,8 %, сохранившись на уровне аналогичного периода прошлого года (53,6 %).

Рынок труда

Темпы роста заработной платы вновь обновили максимум с начала цикла роста во 2кв16. По предварительной оценке, рост реальных заработных плат в ноябре, как и в октябре, составил 5,4 % г/г. Увеличение темпов роста по сравнению с 3кв17 (3,1 % г/г) обусловлено как улучшением динамики номинальных заработных плат, так и рекордными показателями инфляции, которая с октября опустилась ниже 3 % в годовом выражении.

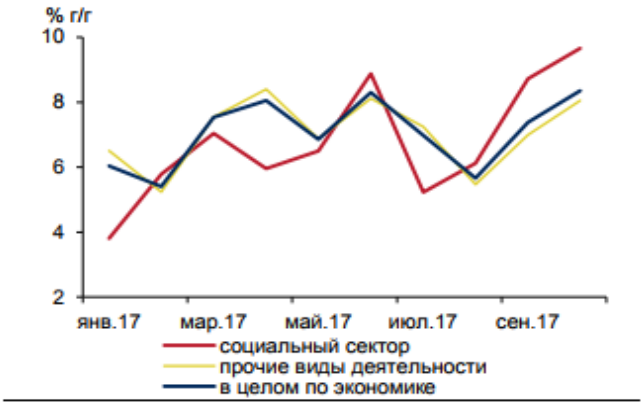
Росту заработных плат способствует ситуация на рынке труда. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре практически не изменилась по сравнению с октябрем и составила 72 278 тыс. человек. При этом численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 35,4 тыс. чел., до 3 904 тыс. человек. В результате уровень безработицы в ноябре продолжил снижаться и достиг 5,1 % SA от рабочей силы (5,2 % SA в октябре).

Как и ожидалось, в конце года ускорился рост оплаты труда в социальном секторе. С сентября наблюдается увеличение темпов роста заработной платы в отраслях, условно относящихся к социальному сектору (образование, здравоохранение, культура)5 . Это связано с повышением заработной платы отдельным категориям работников, для оплаты труда которых установлены целевые показатели на федеральном уровне (медицинские работники, научные сотрудники, преподаватели высших учебных заведений).

Рис. 20. Темп роста реальной заработной платы обновил локальный максимум…

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 21. … на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 5. Показатели рынка труда

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	5,4	5,4	3,1	4,3	3,4	1,8	0,8	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,6	0,6		1,0				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	8,0	8,3	6,6	7,4	7,7	6,5	7,9	5,1
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,7	1,0		1,2				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-0,3	-1,7	-0,8	-0,4	-2,9	-0,6	-5,8	-3,2
в % к предыдущему месяцу (SA)		0,3	-1,2		1,3				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,7	0,0	-1,9	-0,6	-0,1	-2,2	1,4	-4,8	-1,2

[5] Официальная статистика не содержит в явном виде данных об оплате труда в частном и государственном секторе.

(продолжение Таблицы 5)

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016	2015
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,6	-0,3	-1,0	-0,6	-0,9	-0,3	0,1	0,0
млн. чел. (SA)	76,1	76,2	76,2	-	76,2	-	-		
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-0,4	0,0	-0,8	-0,4	-0,5	0,1	0,1	-0,4
млн. чел. (SA)	72,1	72,3	72,3	-	72,1	-	-		
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,6	-5,5	-5,9	-5,5	-5,0	-8,9	-6,0	-0,5	7,4
млн. чел. (SA)	4,0	3,9	3,9	-	4,0	-	-		
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,5	65,6	65,6	65,3	65,5	65,3	65,6	65,7	65,3
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,2/5,2	5,1/5,1	5,1/5,2	5,0/5,3	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-	5,6/-

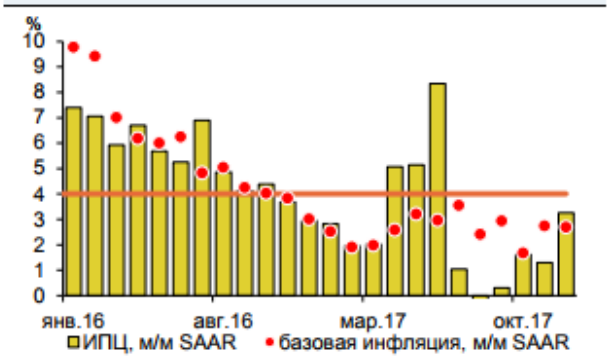
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Инфляция

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5 % г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый.

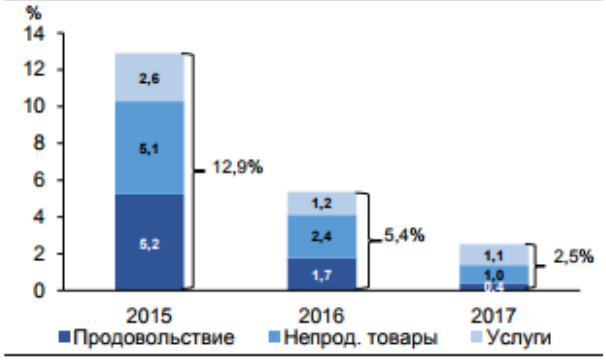
По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка. Снижение темпов продовольственной инфляции до 1,1 % г/г в 2017 году с 4,6 % годом ранее было обусловлено хорошим урожаем как в 2016/2017, так и в 2017/2018 сельскохозяйственных годах, а также благоприятной конъюнктурой мировых рынков продовольствия. В сегменте непродовольственных товаров рост цен в прошлом году также замедлился до 2,8 % с 6,5 % в 2016 году, несмотря на постепенное восстановление потребительского спроса и ослабление рубля в мае–декабре (на 8,1 % в номинальном эффективном выражении). Сдерживающее влияние на инфляцию в сфере услуг (4,4 % в 2017 году против 4,9% годом ранее) оказали более умеренные темпы роста цен на коммунальные услуги при неизменном нормативном уровне индексации тарифов (4 % как в 2017, так и в 2016 году).

Рис. 22. Монетарная инфляция остается пониженной



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 23. В 2017 году наибольший вклад в инфляцию внесли услуги



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В декабре потребительская инфляция ускорилась в помесячном выражении под влиянием роста цен на продовольственные товары и бензин. Цены на плодоовощную продукцию и на остальное продовольствие в декабре увеличились по отношению к предыдущему месяцу (с поправкой на сезонность) после дефляции в ноябре. В условиях сохранения высоких цен на нефть в декабре подорожал бензин (на 1,4 % м/м по сравнению с 0,4 % м/м в ноябре). В результате месячный темп роста потребительских цен увеличился до 0,4 % м/м в декабре (0,2 % м/м в ноябре и октябре), с устранением сезонности – до 0,3 % м/м SA (0,1 % м/м SA в ноябре и октябре).

Вместе с тем динамика показателей инфляции, очищенных от волатильных компонентов, свидетельствует о сохранении пониженного инфляционного давления в российской экономике. Монетарная инфляция6 в помесячном выражении с коррекцией на сезонность в декабре сохранилась на уровне ноября (0,2 % м/м SA). Годовые темпы монетарной инфляции также не изменились (2,6 % г/г, 2,7 % м/м SAAR) и остаются существенно ниже целевого ориентира Банка России (4 %). Последний раз этот показатель превысил целевой уровень в 4% в октябре 2016 года.

В январе, по оценке Минэкономразвития России, инфляция в терминах последовательных приростов составит 0,4–0,5 % м/м, в годовом выражении – 2,3–2,5 % г/г.

Таблица 6. Индикаторы инфляции

	дек.17	ноя.17	окт.17	сен.17	2016	2015	2014
Индекс потребительских цен							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,7	3,0	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,1	0,1	0,0	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,1	1,6	2,0	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	-0,7	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	-0,2	0,0	-0,3	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,8	3,1	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,3	4,2	4,2	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,1	-0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовый индекс потребительских цен (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,5	2,8	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,6	2,7	2,9	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,3	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

В ноябре–декабре банковский сектор продолжил функционировать в условиях структурного профицита ликвидности. Основной приток ликвидности в банковский сектор формировался по счетам расширенного правительства, что связано с использованием средств Резервного фонда и ФНБ в качестве источника финансирования дефицита федерального бюджета. Ликвидность поступала в банковский сектор и в результате реализации Банком России мер по повышению финансовой устойчивости кредитных организаций. Приток средств в банковскую систему по счетам расширенного правительства за период с начала 2017 г. составил 3,7 трлн. руб., из которых 1,8 трлн. руб. пришлось на декабрь.

Одновременно продолжился устойчивый приток средств на банковские депозиты. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц достиг в ноябре 12,9 % 3mma SAAR после 10–11 % в предыдущие месяцы. Темп роста депозитов физических лиц тоже ускорился до 7,5 % 3mma SAAR в ноябре после 5–6 % в предыдущие месяцы.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставки по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года снизились с 6,8 % в сентябре до 6,3 % в октябре. Ставки по кредитам нефинансовым организациям на срок до 1 года снизились с 10,0 % в сентябре до 9,8 % в октябре, на срок свыше 1 года – с 10,2 % до 9,8 %.

Рис. 24. Устойчивый приток средств на депозиты в банках продолжился…

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 25. … как и снижение ставок по банковским операциям

Источник: Банк России , расчеты Минэкономразвития России

Снижение долгосрочных доходностей ОФЗ приостановилось. Главным образом это обусловлено тем, что в ожидания участников рынка уже заложено снижение на длинном горизонте ключевой ставки Банка России до озвученных регулятором среднесрочных ориентиров. Другим фактором, сдерживающим снижение ставок на длинном конце кривой доходности, вероятно, стало некоторое снижение интереса нерезидентов к государственным ценным бумагам. Так, за октябрь доля нерезидентов в ОФЗ снизилась с 33,2 % до 32,7 %. По предварительным данным Банка России, в ноябре спрос иностранных инвесторов на ОФЗ был ниже, чем в октябре.

Динамика показателей кредитной активности была позитивной. Кредит экономике (населению и нефинансовым организациям) в ноябре увеличился на 2,6 % г/г после 1,9 % г/г в октябре с исключением валютной переоценки. Сокращение кредитов нефинансовым организациям по отношению к соответствующему периоду предыдущего года замедлилось до -0,5 % г/г после -0,9 % г/г в предыдущем месяце. В терминах последовательных приростов корпоративный кредитный портфель в ноябре увеличился на 0,3 % м/м после нулевого роста в октябре. По сопоставимому кругу кредитных организаций прирост с начала года составил 3,2 % (без учета сопоставимого круга – рост на 1,3 %). Таким образом, в финансово устойчивом сегменте банковского сектора наблюдается последовательное увеличение кредитного портфеля, что в дальнейшем должно оказать поддержку экономическому росту.

Годовой темп роста портфеля жилищных кредитов в ноябре составил 11,7 % г/г (после 13,1 % г/г в октябре). Рост потребительских кредитов (за исключением жилищных) ускорился до 8,1 % г/г в ноябре (7,9 % г/г месяцем ранее). Темп роста потребительских кредитов за январь–ноябрь составил 2,2 % г/г. Вместе с тем аннуализированный темп роста за скользящие 3 месяца с учетом коррекции на сезонность превысил в ноябре 17 %. Данные темпы роста существенно превышают темп роста номинальных заработных плат, что говорит об их неустойчивости.

Рис. 26. Кредитная активность показала позитивную динамику

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 27. Последовательные темпы прироста потребительского кредитования стремительно ускоряются

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 7. Показатели банковского сектора

	ноя.17	окт.17	9м17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	8,25	8,25	8,5	8,5	8,5	9,0	9,0	9,8	10,0
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,8	11,0	10,2	10,2	10,4	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам		9,9	11,2	10,5	10,1	10,6	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		6,3	7,1	6,8	6,8	6,9	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	2,6	1,9	-0,5	1,4	2,3	1,0	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	11,7	13,1	11,6	12,6	13,9	12,3	11,1	11,1	13,0
Потребительские кредиты, % г/г*	8,1	7,9	0,9	4,8	5,9	4,8	1,0	-3,0	-9,4
Кредиты организациям, % г/г*	-0,5	-1,0	-2,4	-1,0	-0,4	-1,3	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г		70,3	25,6	41,2	45,0	39,3	32,5	3,2	29,9

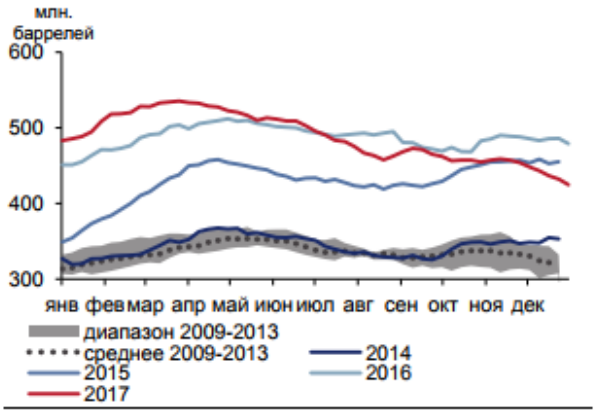
Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России
** с исключением валютной переоценки*

Глобальные рынки

Нефтяные котировки с начала ноября устойчиво превышают уровень 60 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре выросла до 62,5 долл. США за баррель с 56,4 в октябре и 51,2 в 3кв17. В декабре нефтяные котировки закрепились на достигнутых уровнях (63,8 долл. США за баррель в среднем за месяц).

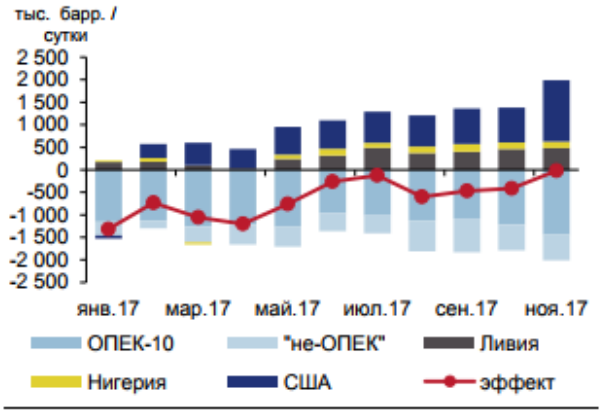
Высокая дисциплина выполнения соглашения ОПЕК+ (91 % в январе–ноябре) способствовала дальнейшему снижению запасов нефти. Коммерческие запасы нефти в США в октябре–ноябре возобновили снижение после временного роста в конце августа – начале сентября из-за ураганов, которые привели к приостановке работы нефтеперерабатывающих заводов в южных штатах.

Рис. 28. Запасы сырой нефти в США возобновили снижение…



Источник: Минэнерго США, Baker Hughes

Рис. 29. …несмотря на рост добычи в США

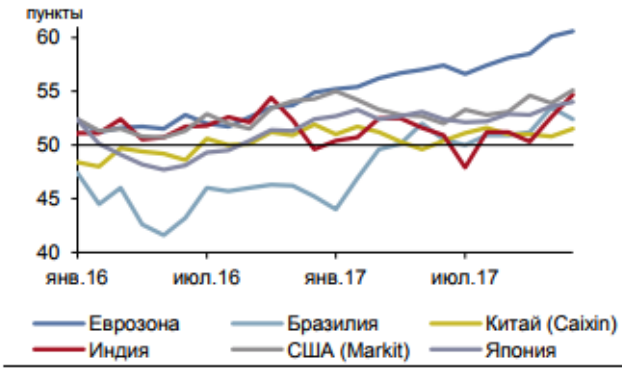


Источник: МЭА,ОПЕК, расчеты Минэкономразвития России

Дальнейшую поддержку ценам на нефть в декабре оказало продление соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи. На заседании 30 ноября страны – участницы приняли решение продлить действие соглашения на 9 месяцев, до конца 2018 года. Совокупное сокращение добычи сохранилось на уровне 1,8 млн. баррелей в день, при этом Ливия и Нигерия – страны, ранее не включенные в соглашение, – заявили о намерении не наращивать выпуск выше уровней, достигнутых в 2017 году (1,0 и 1,8 млн. баррелей/сутки соответственно).

Восстановление мировой экономики также оказывает поддержку спросу на нефть. Глобальный индекс PMI обрабатывающих отраслей в декабре седьмой месяц подряд продемонстрировал рост (до 54,5) и продолжает указывать на перспективы расширения производства. При этом рост показателя имеет широкий географический охват. Индекс PMI уверенно превышает пороговый уровень 50 в большинстве развитых и в крупнейших развивающихся экономиках, в то время как в еврозоне показатель в последние месяцы находится на многолетних максимумах (более 60 в ноябре–декабре).

Рис. 30. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в крупнейших экономиках продолжает рост



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 31. Члены FOMC прогнозируют 3 повышения ставки в 2018 году

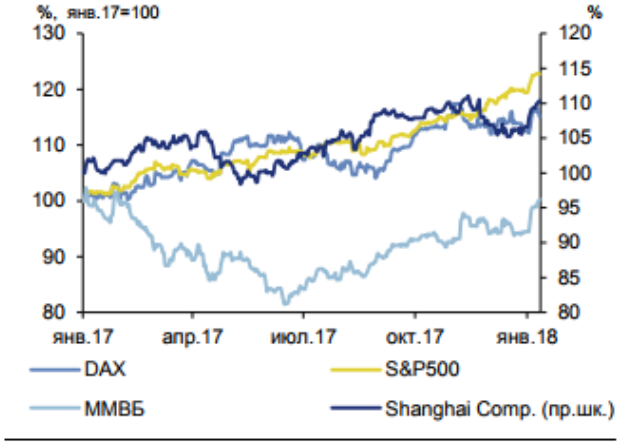
Источник: FOMC, расчеты Минэкономразвития России

В декабре ФРС США в очередной раз повысила ставку на 25 базисных пунктов. В 2017 году ставка выросла в общей сложности на 75 б.п., до 1,25–1,50 % годовых. Решение совпало с ожиданиями участников рынка: накануне заседания финансовые индикаторы сигнализировали о повышении ставки с вероятностью около 90%. Американский регулятор также подтвердил намерение продолжить ужесточение денежно-кредитной политики в будущем.

Вместе с тем нормализация денежно-кредитной политики в США пока не привела к снижению аппетита к риску на мировых финансовых рынках. Индекс волатильности акций VIX к

началу декабря снизился до рекордно низких уровней. Валютные курсы стран БРИКС в ноябре–декабре показали слабую волатильность относительно доллара США. В этих условиях индекс ММВБ с начала ноября прибавил около 1,3 % 7 , а российский CDS снизился до минимальных значений с 2013 года (менее чем 118 б.п. для 5-летних контрактов на 22 декабря).

Рис. 32. Рынки акций слабо отреагировали на повышение ставки ФРС США



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 33. Валюты стран – экспортеров сырья укрепились после продления сделки ОПЕК+

Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Оптимизм международных инвесторов также поддерживался новостями о прогрессе в области налоговой реформы в США. После одобрения обеими палатами Конгресса закон о налоговой реформе был подписан президентом США 22 декабря. Главными новациями закона стали снижение ставки налога на прибыль корпораций с 35 до 21 % и изменение режима налогообложения доходов, полученных американскими компаниями за рубежом. Рынки ожидают, что благодаря смягчению фискальной политики принятые меры приведут к повышению темпов роста экономики США в краткосрочной перспективе, хотя эксперты расходятся в количественных оценках их эффекта.

Курс рубля в ноябре–декабре стабилизировался. В номинальном эффективном выражении рубль в декабре укрепился на 0,1 % после ослабления в ноябре на 1,7 %. Средний курс российской валюты по отношению к доллару США в ноябре составил 58,9 (ослабление на 2,0 % по отношению к октябрю). В декабре курс рубля к доллару США оставался стабильным (58,3 в среднем за месяц).

По мере исчерпания временных факторов (наиболее выраженно проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май– декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть было главным образом обусловлено проводимыми Правительством РФ операциями на валютном рынке (объем покупок иностранной валюты составил ~14 млрд. долл. США за 2017 год).

Об эффекте структурных реформ в макроэкономической политике

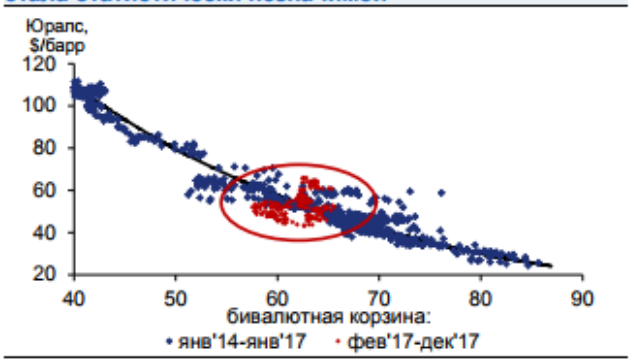
Прошедший год ознаменовался завершением процесса макроэкономической стабилизации после двойного шока для платежного баланса, сформировавшегося в 2014 году (снижение цен на энергоносители и введение санкций). Инфляция опустилась до рекордно низкого значения в 2,5 % и впервые оказалась ниже целевого значения Банка России, бюджетный дефицит снизился до уровня в 1,5 % ВВП, экономика вернулась к росту.

За последние три года Россия реализовала целый блок структурных реформ в макроэкономической политике. Первое – переход к таргетированию инфляции. Второе – отказ от политики управления валютным курсом и переход к его свободному плаванию. Третье – адаптация бюджета к низким ценам на нефть и введение бюджетного правила с ценой отсечения 40 долл.

США за баррель (в ценах 2017 года). Четвертое – полноценное введение механизма, снижающего влияние волатильности цен на нефть на внутреннюю экономику.

Благодаря механизму операций Правительства Российской Федерации на валютном рынке российская экономика при цене нефти в 65 долл. США за баррель живет в условиях де-факто 48 долл. США за баррель. Это существенно снизило возможный краткосрочный позитивный эффект на экономику – вклад активного роста нефтяных цен в динамику ВВП 2017 года составил всего 0,3 п.п. Однако такая политика обеспечивает защиту экономики от колебаний внешнеэкономической конъюнктуры и тем самым способствует более высоким темпам экономического роста в долгосрочной перспективе.

Рис. 34. Корреляция курса рубля с ценами на нефть стала статистически незначимой



Источник: Bloomberg, Argus, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 35. Произошло снижение волатильности курса рубля до минимальных уровней

Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Одним из напрямую видимых эффектов проведенных реформ стало изменение корреляции валютного курса и цен на нефть: так, например, с апреля 2017 года при росте цен на нефть на 25 % номинальный эффективный курс рубля снизился на 8,1 %. Другая особенность – это снижение волатильности обменного курса до многолетних минимумов.

Однако изменения не касаются исключительно валютного рынка. Главный результат реализованных структурных реформ – формирование долгосрочного периода низкой волатильности всех ключевых экономических показателей: инфляции, темпов роста экономики, заработных плат.

Таким образом, экономическая динамика в 2018 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4 %;
- экономика продемонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2 %;
- федеральный бюджет закончит 2018 год с профицитом около 1% ВВП;
- Фонд национального благосостояния прибавит около 50 млрд. долл. США.

Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201815011

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 матча 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.

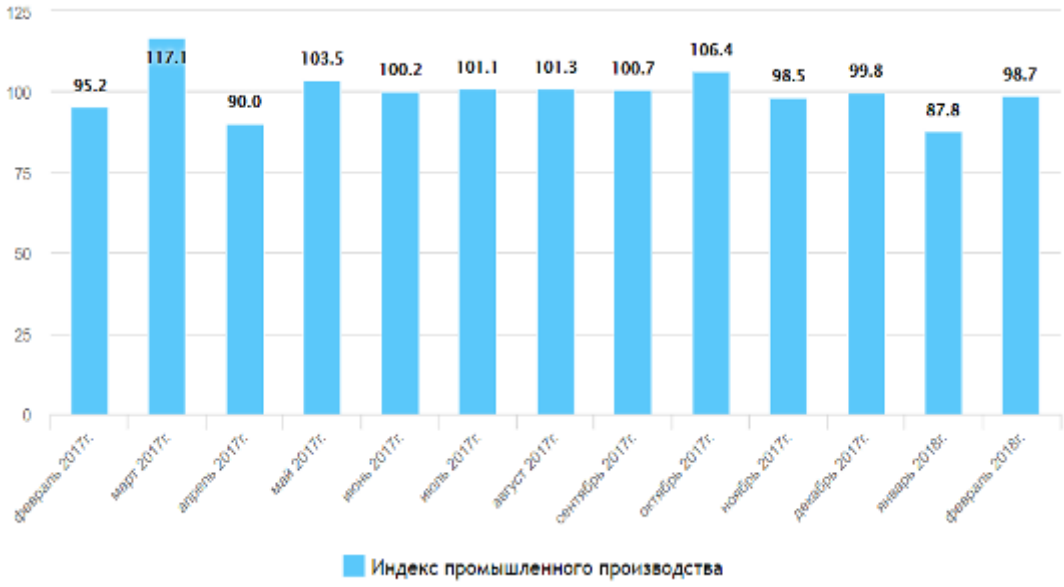
3.4. Социально-экономическое положение Республики Татарстан за январь-февраль 2018 года

Основные макроэкономические показатели в январе-феврале 2018 г.

	В январе-феврале 2018 года	В % к январю-февралю 2017 года
Индекс промышленного производства, %	100,8	100,8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства, млн. руб.	405 014,1	108,9
Оборот организаций, млн. руб.	851 834,3	113,4
Продукция сельского хозяйства, млн. руб.	24 500,8	100,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. руб.	24 137,0	101,2
Ввод жилья, тыс. кв. м.	690,1	147,2
Грузооборот автотранспорта, млн. ткм	564,9	102,0
Оборот розничной торговли, млн. руб.	132 224,3	106,2
Объем платных услуг населению, млн руб.	44 338,8	98,5
Индекс потребительских цен	102,0	102,0
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 число следующего месяца, млн. руб.	13,3	117,6
Численность зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел.	13,0	84,8

Индекс промышленного производства, Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами организаций промышленного производства до 2017г. - по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Начиная с января 2017г. - по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».

Индекс промышленного производства в % к предыдущему месяцу*



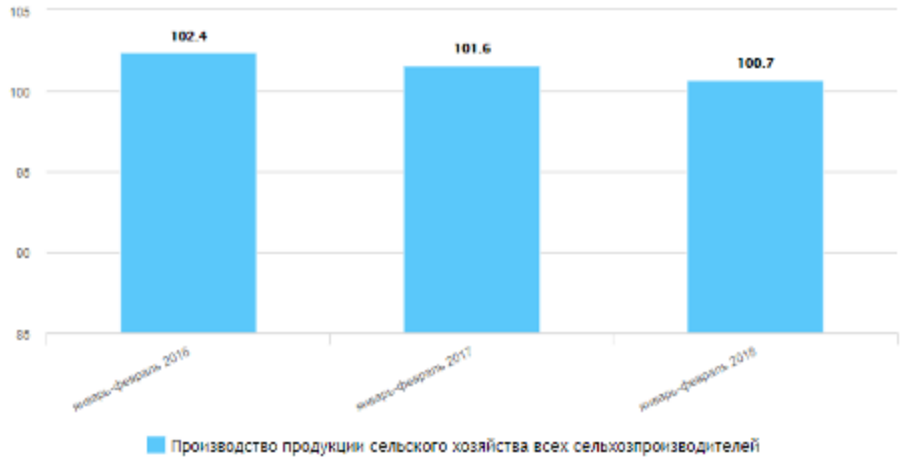
Индекс промышленного производства по видам деятельности* в январе-феврале 2018 года в % к январю-февралю 2017 года

	В % к январю-февралю 2017 года
В целом по РТ	100,8
Добыча полезных ископаемых – всего	98,5
Добыча сырой нефти и природного газа	98,4
Обрабатывающие производства	102,0
Производство пищевых продуктов	116,9
Производство напитков	94,1
Производство текстильных изделий	127,4
Производство одежды	88,8
Производство кожи и изделий из кожи	98,1
Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	107,7
Производство кокса и нефтепродуктов	104,1
Производство химических веществ и химических продуктов	99,3
Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	82,5
Производство резиновых и пластмассовых изделий	102,4
производство резиновых изделий	114,9
производство изделий из пластмасс	98,6
Производство прочей неметаллической минеральной продукции	106,9

Производство металлургическое	100,8
Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	80,4
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	94,4
Производство электрического оборудования	81,1
Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	116,2
Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	109,4
Производство прочих транспортных средств и оборудования	94,9
Производство мебели	138,4
Производство прочих готовых изделий	85,0
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	107,9
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	92,4

* - До 2017г. - по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». Начиная с января 2017г. - по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

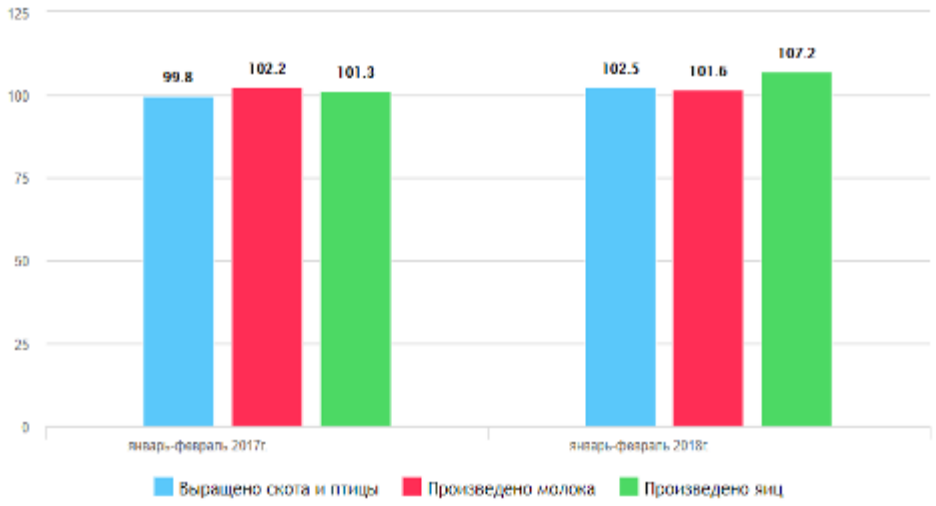
Динамика производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей нарастающим итогом с начала года, в % к соответствующему периоду прошлых лет



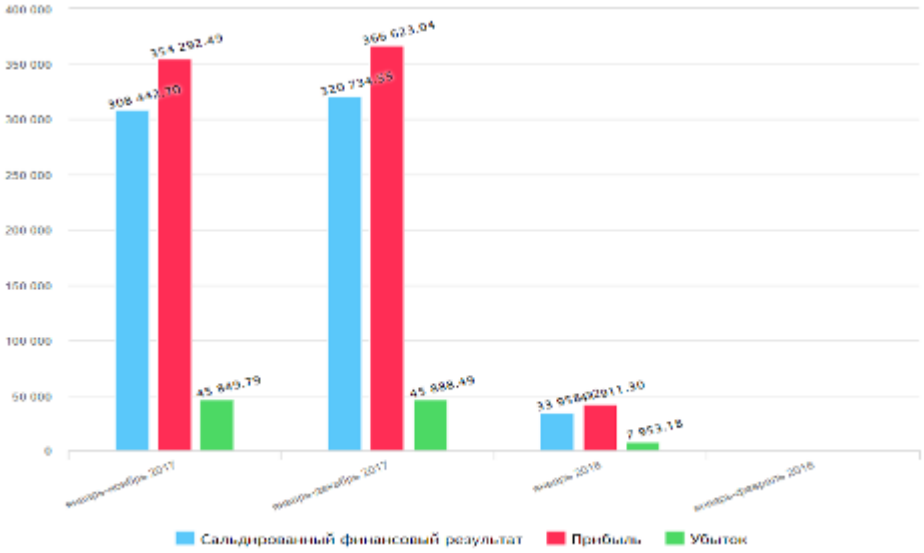
Производство основных видов продукции животноводства в январе-ноябре 2017 года

Мясо (скот и птица в живом весе), тыс. т.	79,1
Молоко, тыс. т.	259,6
Яйца, млн.шт	178,4

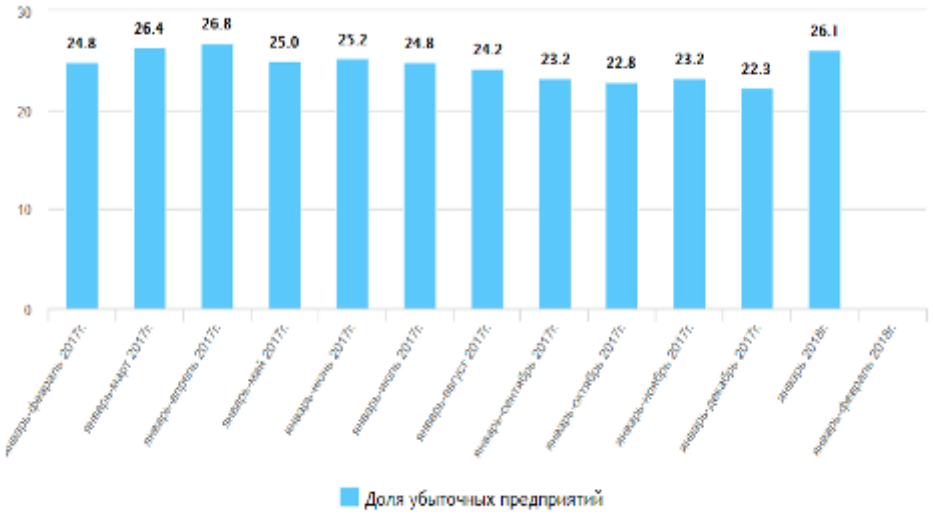
Производство основных видов продукции животноводства в январе-ноябре 2016 и 2017 годов в % к аналогичному периоду прошлого года.



Сальдированный финансовый результат крупных и средних предприятий, организаций и его составляющие, млн.руб. (нарастающим итогом с начала года)



Изменение доли убыточных предприятий нарастающим итогом с начала года, в %



Источник информации: https://open.tatarstan.ru/reports/categories/10172207/reports/28317

3.5. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объект оценки представляет собой встроенные помещения;

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

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

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

В непосредственной близости от объекта оценки социальная инфраструктура развита достаточно.

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

Интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта оценки - высокая.

Экологическое состояние района местоположения объекта – удовлетворительное.

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

Далее Оценщик провел анализ рынка коммерческой недвижимости г. Казань.

3.6. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Казани по состоянию на 01.03.2018 года.

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г. Казани

тыс.руб. за кв.м

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	30-60 (мин.22, макс.180)*	30-70 (мин.20, макс.160)*	7-15 (макс.38)*
Вахитовский	40-90 (макс.180)*	50-100 (мин.27, макс.200)*	9-19 (макс.45)*
Кировский	30-70 (макс.90)*	30-65 (мин.8, макс.100)*	10-19 (мин.4, макс.48)*
Московский	39-70 (мин.14, макс.100)*	39-100 (мин.19, макс.200)*	9-18 (мин.4, макс.60)*
Ново-Савиновский	40-100 (макс.180)*	40-100 (макс.200)*	15-21 (макс.48)*
Приволжский	45-70 (мин.17, макс.100)*	45-90 (мин.17, макс.200)*	10-17 (мин.6, макс.46)*
Советский	35-80 (мин.18, макс.100)*	40-100 (мин.21,макс.200)*	15-22 (мин.5, 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 (макс.650)*	400-700 (макс.1500)*	90-250 (макс.400)*
Вахитовский	500-900 (макс.1500)*	650-1500 (макс.2500)*	160-250
Кировский	400-600 (макс.700)*	450-700 (макс.1500)*	120-200 (макс.300)*
Московский	400-800 (макс.1200)*	500-1000 (макс.1500)*	150-300 (макс.400)*
Ново-Савиновский	500-900 (макс.1500)*	650-1500 (макс.2000)*	150-300
Приволжский	400-700	500-800 (макс.1500)*	100-350
Советский	400-850 (макс.1000)*	500-1000 (макс.1500)*	100-450 (макс.550)*

**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 (мин.1,9, макс.18)*
Кировский	7,25-12,4	5-8	1,5-3,5	1,3-10 (макс.18)*
Московский	8-10	5-18	3-5	1,9-5 (макс.6,6)*
Ново-Савиновский	9,3-11,7	6-20	3-5	4,1-5,6
Приволжский	10-12	4-16	2-4	1,1-8 (макс.10)*
Советский	8-10	4-16	1,8-4	1,2-5,2 (макс.10)*

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

Источник информации: Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2018 г., разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан».

3.7. Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости

Влияние на стоимость коммерческой недвижимости оказывают следующие факторы:

- Месторасположение;
- Площадь строений;
- Этаж;
- Техническое состояние;
- Тип объекта.

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

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

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие значения коэффициентов:

Показатель	**Среднее значение**	**Расшир.интервал**	
		Мин.	**Макс.**
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м. к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м.	**0,85**	0,84	0,86
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв.м. к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м.	**0,81**	0,80	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв.м. к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв.м.	**0,85**	0,79	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв.м. к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв.м.	**0,81**	0,74	0,87

- **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 Арендной ставке
1 этаж	1,0
2,3,4,5 этажи	0,86
Цоколь	0,82
Подвал	0,73

Коэффициенты указаны в соответствии с исследованием «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1)

- **Внутриквартальное местоположение.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды внутриквартально расположенных объектов к ценам аренды/ продажи объектов на красных линиях:

Показатель	Среднее значение	Расшир.интервал	
		Мин.	Макс.
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	**0,80**	0,73	0,88

При оценке внутриквартально расположенных объектов следует применять скидку 20% относительно аналогов на 1 линиях. И наоборот, при оценке объекта на 1 линии следует применять премию 25% (т.к. 1/0,8 = 1,25) 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 0,9 относительно объектов на красной линии (0,9 соответствует скидке 11%, в то время как коэффициенту 0,8 соответствует скидка 20%).

- **Состояние отделки**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие значения:

Показатель	Среднее значение	Расшир.интервал	
		Мин.	Макс.
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	**0,77**	0,71	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта, с отделкой требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	**0,85**	0,79	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	**1,22**	1,13	1,31

- **Тип объекта**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие значения корректировок:

Показатель	Среднее значение	Расшир.интервал	
		Мин.	Макс.
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	**0,89**	0,88	0,9
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	**0,92**	0,91	0,92

- **Состав арендной ставки.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие значения корректировок:

Показатель	Среднее значение	Расшир.интервал	
		Мин.	Макс.
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	**1,20**	1,12	1,29

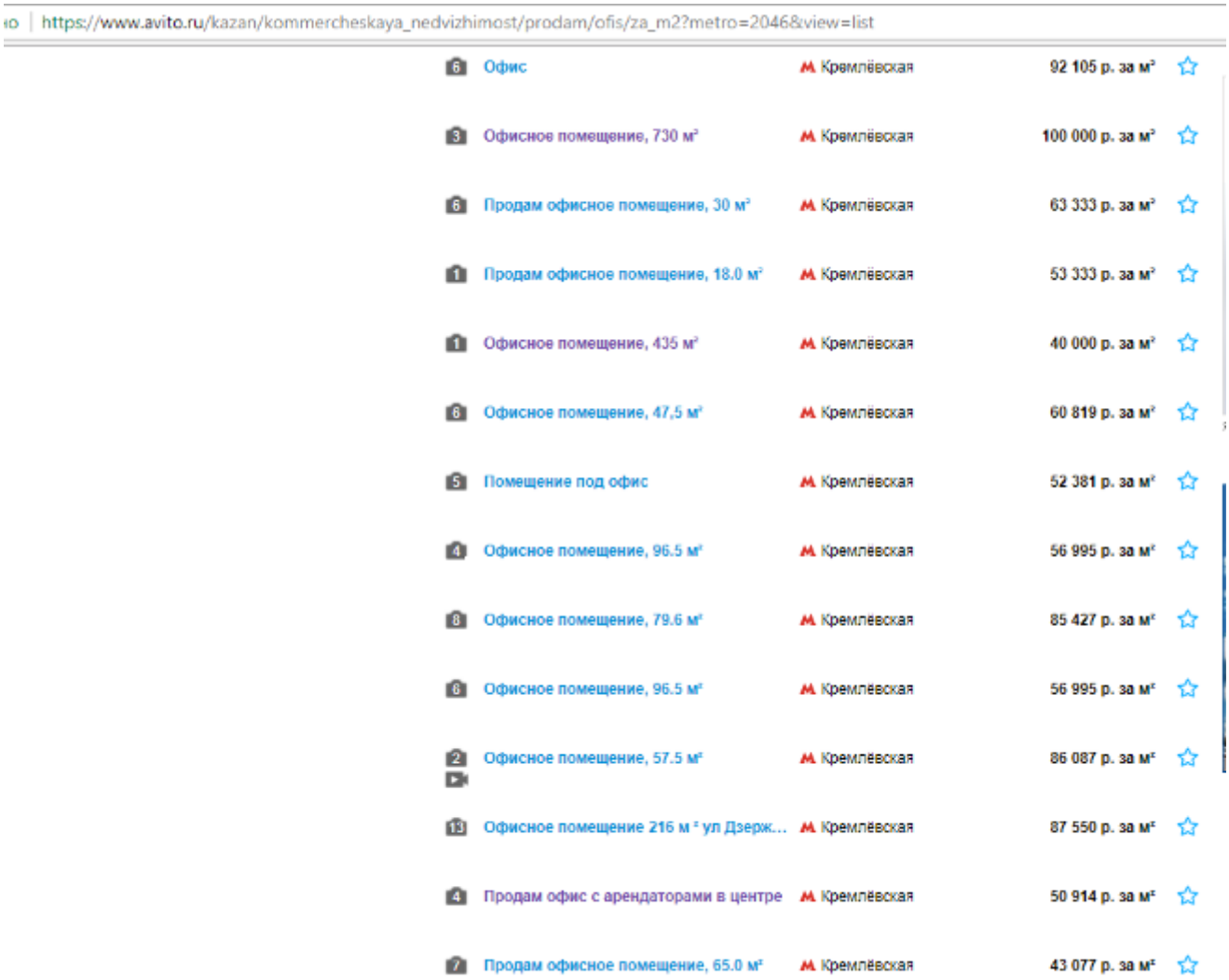
3.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений.

Оценщик на основе материалов сети Интернет (https://www.avito.ru) провёл анализ цен продажи офисных помещений, расположенных в центре города Казани (Вахитовский район).

Предложения о продаже офисных помещений в Вахитовском районе города Казани (центр)

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/ofis/za_m2?metro=2046&view=list

15	Офис 340 кв.м на Московской Сегодня 10:34	Кремлёвская	43 824 р. за м²
8	Офисное помещение, 65 м² Сегодня 14:38	Кремлёвская	74 923 р. за м²
	Офисное помещение, 2000 м² Сегодня 12:30	Кремлёвская	55 000 р. за м²
10	Офис 309 м² Сегодня 09:29	Кремлёвская	110 485 р. за м²
16	Офисное помещение Продам ул Глад... Вчера 19:54	Кремлёвская	64 423 р. за м²
7	Продам офисное помещение, 18 м² Вчера 19:39	Кремлёвская	52 778 р. за м²
9	Офисное помещение, 71 м² Вчера 13:25	Кремлёвская	77 465 р. за м²
14	Офисное помещение, 700.8 м² Вчера 09:02	Кремлёвская	48 944 р. за м²
2	Офисное помещение, 45 м²	Кремлёвская	44 444 р. за м²
12	Офисное помещение, 31 м²	Кремлёвская	138 710 р. за м²
7	Помещение свободного назначения 4...	Кремлёвская	60 000 р. за м²
5	Офис 17.9 м²	Кремлёвская	78 212 р. за м²
9	Офисное помещение, 84 м²	Кремлёвская	122 619 р. за м²
6	Офисное помещение, 50 м²	Кремлёвская	50 000 р. за м²
7	Офис 131 кв.м. на Дзержинского, 5	Кремлёвская	91 603 р. за м²
5	Офисное помещение 24 м², ул Моско...	Кремлёвская	75 000 р. за м²



Цены предложений на офисные помещения в Вахитовском районе города Казани составляют от 40 000 до 138 000 руб. за 1 кв.м. Данный диапазон связан с различием в местоположении, площади, также на стоимость оказывают влияние такие факторы как: этаж расположения, техническое состояние зданий, внутриквартальное расположение.

Предложения о сдаче в аренду

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam/v_mesyats?view=list&metro=2046

3	Свободного назначения 203 м² Сегодня 11:05	Кремлёвская	142 100 р. в месяц
1	Офисное помещение, 37 м² Вчера 11:25	Кремлёвская	25 900 р. в месяц
2	Офисное помещение, 13 м² Вчера 11:06	Кремлёвская	6 500 р. в месяц
2	Сдам кабинет Вчера 10:37	Кремлёвская	6 000 р. в месяц
1	Офисное помещение, 12.5 м² Вчера 10:23	Кремлёвская	6 875 р. в месяц
7	Офисное помещение, 71 м² Вчера 10:23	Кремлёвская	12 000 р. в месяц
14	Помещения свободного назнач, от 28... Вчера 10:23	Кремлёвская	140 000 р. в месяц
1	Офисное помещение, 32.9 м² Вчера 10:23	Кремлёвская	18 095 р. в месяц
8	Сдается в аренду офисное помещение Вчера 09:09	Кремлёвская	700 р. в месяц
2	Офисное помещение, 9.5 м² Вчера 08:55	Кремлёвская	7 125 р. в месяц
5	Торговое помещение, 15 м²	Кремлёвская	15 000 р. в месяц
4	Помещение свободного назначения, 1...	Кремлёвская	25 000 р. в месяц
20	Бизнес центр «Парус»	Кремлёвская	20 000 р. в месяц
10	Свободного назначения 30 м²	Кремлёвская	25 000 р. в месяц
18	Офисное помещение, 22.4 м²	Кремлёвская	18 990 р. в месяц
11	Помещение в самом центре со своей ...	Кремлёвская	332 500 р. в месяц
12	Офисное помещение, 32 м²	Кремлёвская	22 400 р. в месяц

Ставки аренды на офисные помещения в Вахитовском районе города Казани составляют 500-1 000 руб. кв.м. в мес.

3.9. Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной оцениваемой

Продажа

№	Адрес (г.Казань)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Этаж	Цена за 1 кв.м	Расположение внутри квартала	Состояние отделки	Источник информации	Контактные данные
1	ул.Лево-Булачная, д.24/20	7 300 000	84,8	1 этаж	86 085	1 линия	стандартная	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/170627550/	8-987-290-53-79
2	ул.Дзержинского, д.5	6 500 000	83,0	1 этаж	78 313	1 линия	стандартная	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/172603182/	8-843-208-67-10 "Недвижимость и закон"
3	ул.Московская, д.15	5 500 000	96,5	3 этаж	56 995	1 линия	черновая	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/166605306/	8-903-305-47-63
4	ул.Лево-Булачная, д.24/20	13 000 000	228,4	цоколь , 1 этаж	56 918	1 линия	стандартная	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_228_m_1028211399	Людмила 8-985-610-00-60

Аренда

№	Адрес (г.Казань)	Цена аренды, руб./мес./кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Расположение внутри квартала	Отделка	Коммунальные платежи	Источник информации	Контактные данные
1	ул.Московская, д.15	650	192,8	4 этаж	1 линия	стандартная	включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_192.8_m_940964096	8-843-245-49-13
2	ул.Лево-Булачная, д.56/2	700	48	3 этаж	1 линия	стандартная	включены	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/165569041/	8-843-208-67-16
3	ул.Николая Столбова, д.2	700	21,9	6 этаж	1 линия	стандартная	включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14_1479766988	8-843-221-67-89
4	ул Право-Булачная, 33	605	37,4	3 этаж	1 линия	стандартная	отдельно	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_13_m_do_675_m_998266359	8-917-912-06-06

3.10. Основные выводы из анализа рынка

Наш анализ показывает, что цены предложений на помещения офисного назначения в районе расположения объекта оценки составляют от 56 918 до 86 085 руб. за 1 кв.м.

Цены предложений по сдаче в аренду помещений, аналогичных объекту оценки, в районе расположения объекта оценки составляют 605-700 руб. за 1 кв.м. в мес.

Основная мотивация сделок – приобретение объектов недвижимости для ведения бизнеса, размещения офиса.

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

4.1. Теоретическая часть

Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

Право собственности

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

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

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

Принципы оценки недвижимости

Принципы, основанные на представлении пользователя

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

Принципы, связанные с землей, зданиями и сооружениями

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

Принципы, связанные с рыночной средой

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

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

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ)

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

Понятие наиболее эффективного 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 наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

а) для участка земли как свободного;

б) для участка земли с существующими улучшениями.

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

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

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

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

При определении вариантов наиболее эффективного 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.

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

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

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Третий этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

МСФО не предусматривают специальных методов оценки К методам расчета можно отнести следующее:

- доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

- сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

- затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Таким образом, в соответствии с МСФО, для определения справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости, применяются 3 фундаментальных подхода:

• затратный подход;

• сравнительный подход;

• доходный подход.

Четвертый этап заключается в согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Пятый этап – составление письменного отчета об оценке и предоставление его заказчику.

Подходы к оценке

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.

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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.

При сравнительном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование.

Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

1. методы оценки по приведенной стоимости;
2. модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
3. метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

Основные положения сравнительного подхода и их учет в отчете об оценке

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

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

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	
При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.	Соблюдена описанная техника метода
При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Не применялись
Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения: • 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 недвижимостью;	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
• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	
Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования	Другие расчетные показатели не определялись

Выбор метода для оценки

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

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

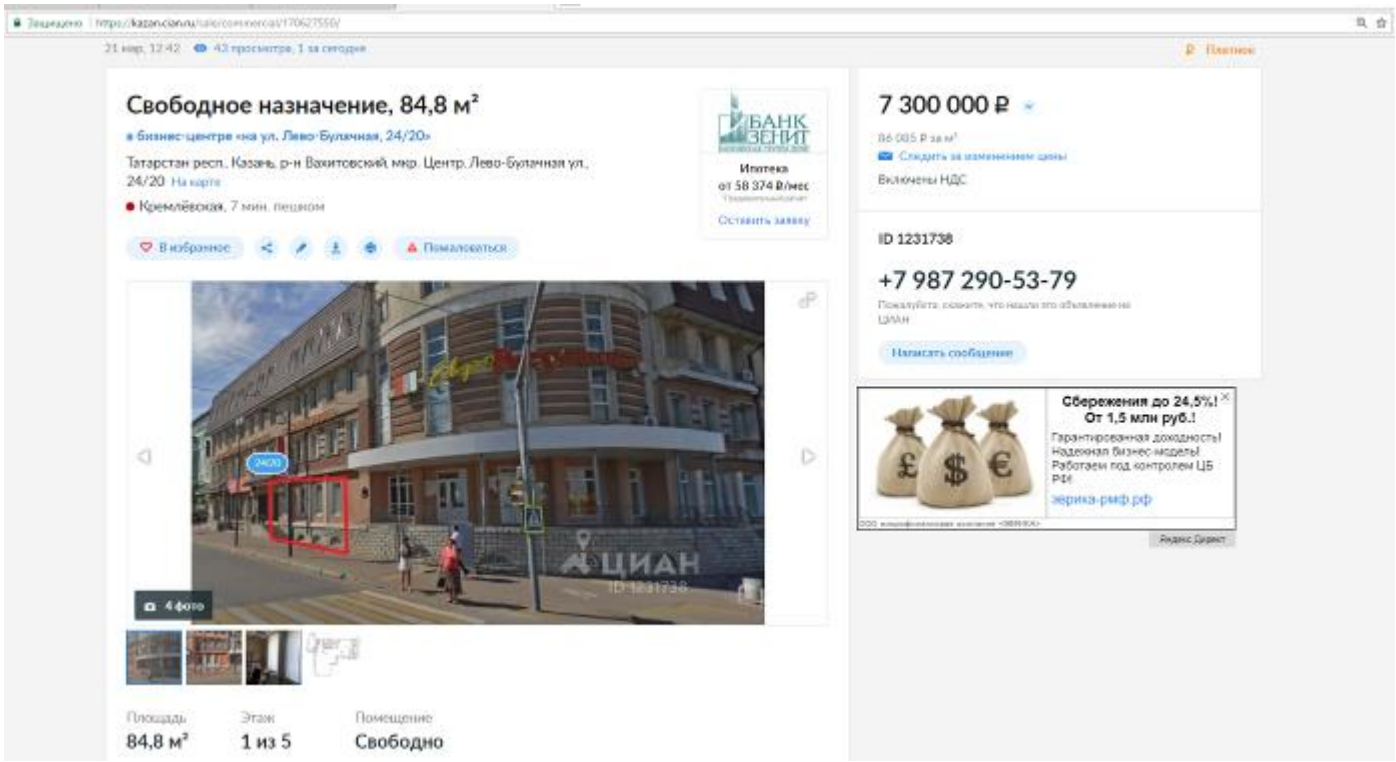
Объекты-аналоги для оценки объектов оценки

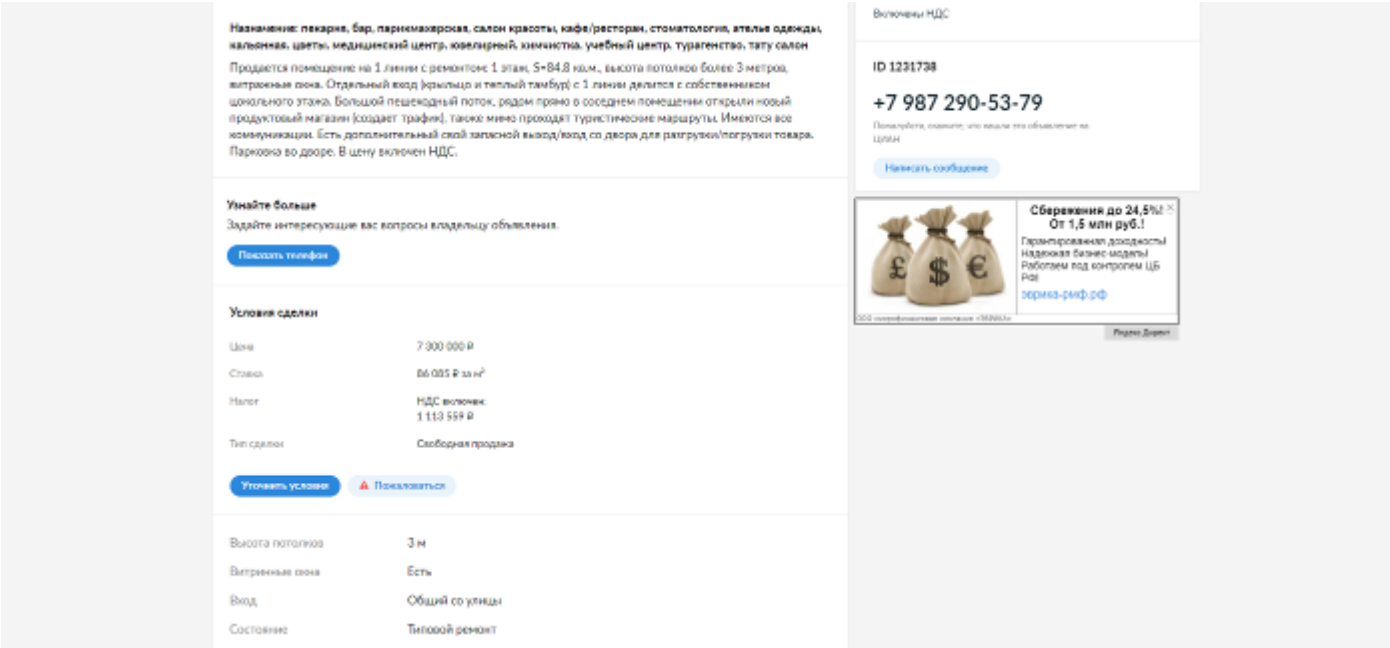
В качестве аналогов мы подобрали встроенные помещения, предназначенные под офисы, находящиеся в центре города Казани (Вахитовский район), расположенные рядом с объектами оценки либо сравнимом местоположении, схожие с объектами оценки по основным характеристикам.

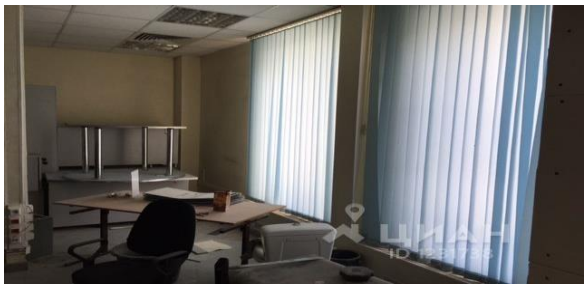
№	Адрес (г.Казань)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Этаж	Цена за 1 кв.м	Расположение внутри квартала	Состояние отделки	Источник информации	Контактные данные
1	ул.Лево-Булачная, д.24/20	7 300 000	84,8	1 этаж	86 085	1 линия	стандартная	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/170627550/	8-987-290-53-79
2	ул.Дзержинского, д.5	6 500 000	83,0	1 этаж	78 313	1 линия	стандартная	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/172603182/	8-843-208-67-10 "Недвижимость и закон"
3	ул.Московская, д.15	5 500 000	96,5	3 этаж	56 995	1 линия	черновая	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/166605306/	8-903-305-47-63
4	ул.Лево-Булачная, д.24/20	13 000 000	228,4	цоколь , 1 этаж	56 918	1 линия	стандартная	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_228_m_1028211399	Людмила 8-985-610-00-60

Скриншоты объявлений

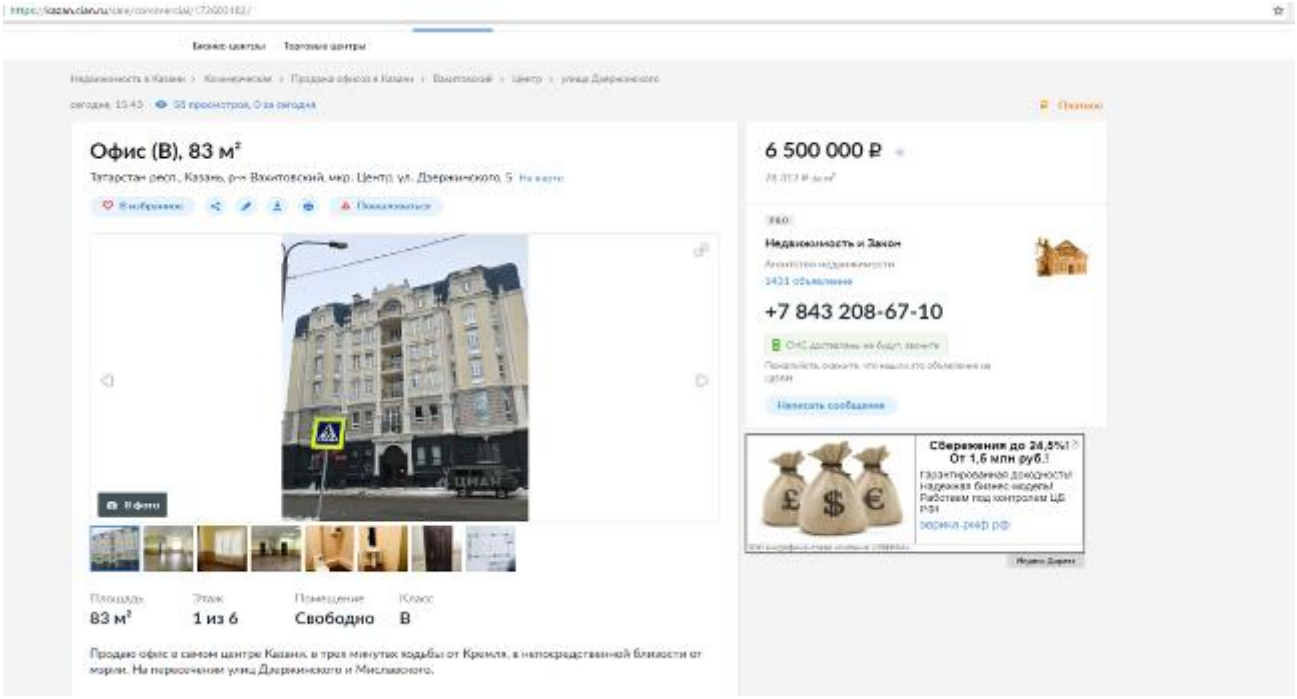
Аналог 1

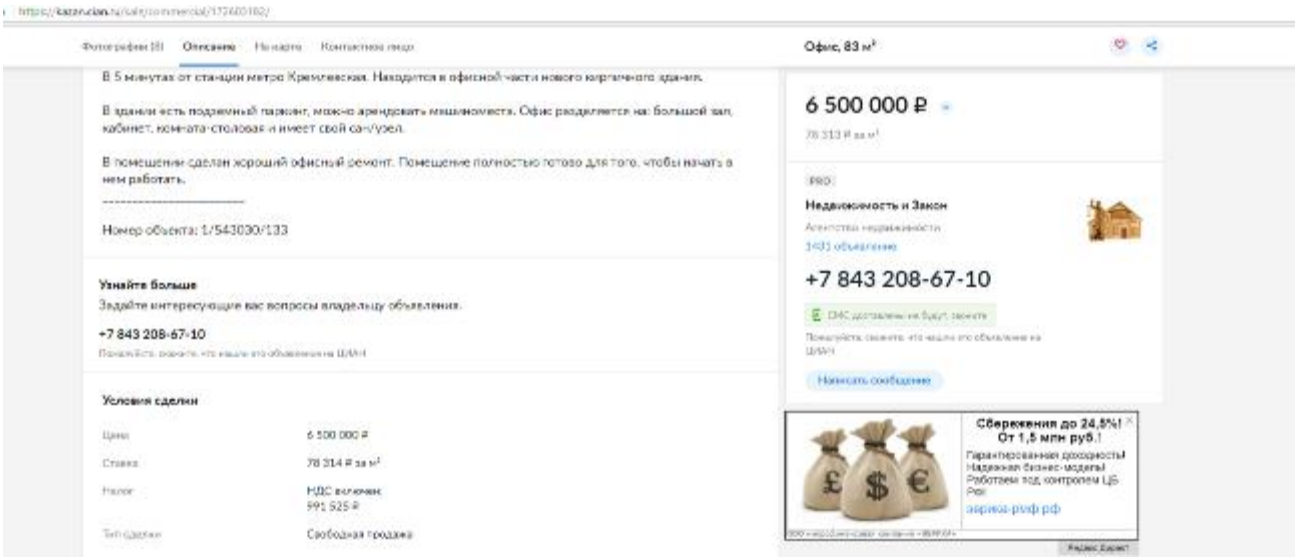




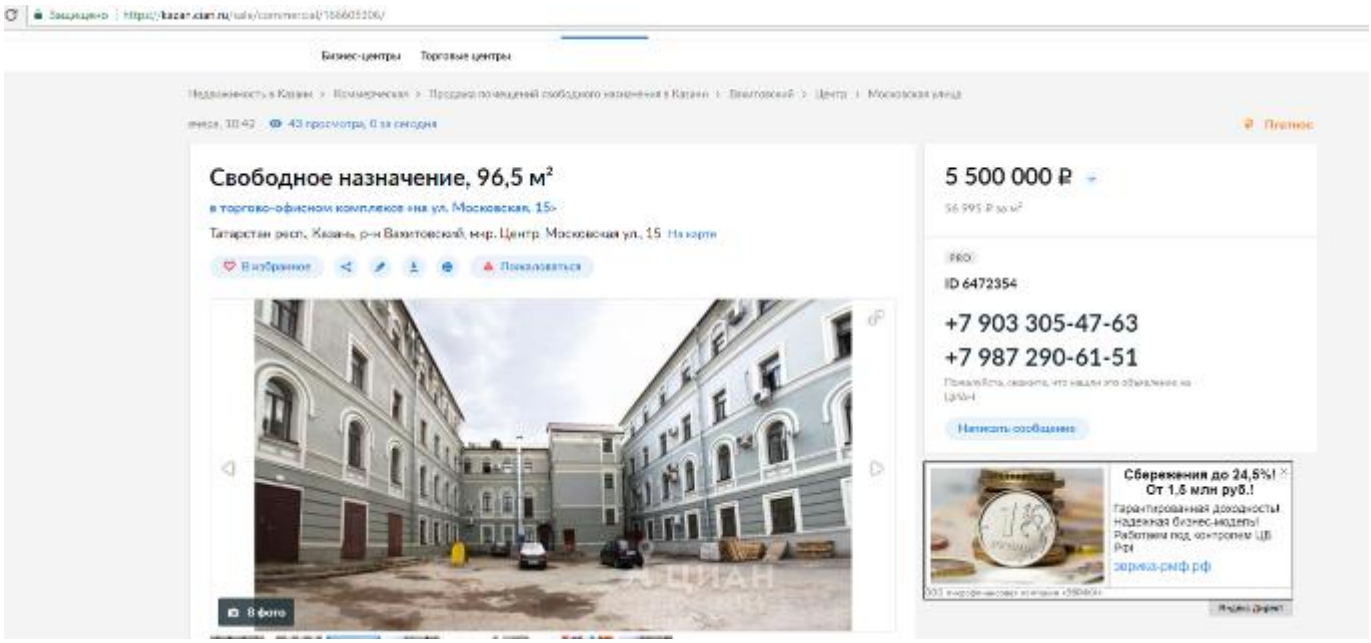


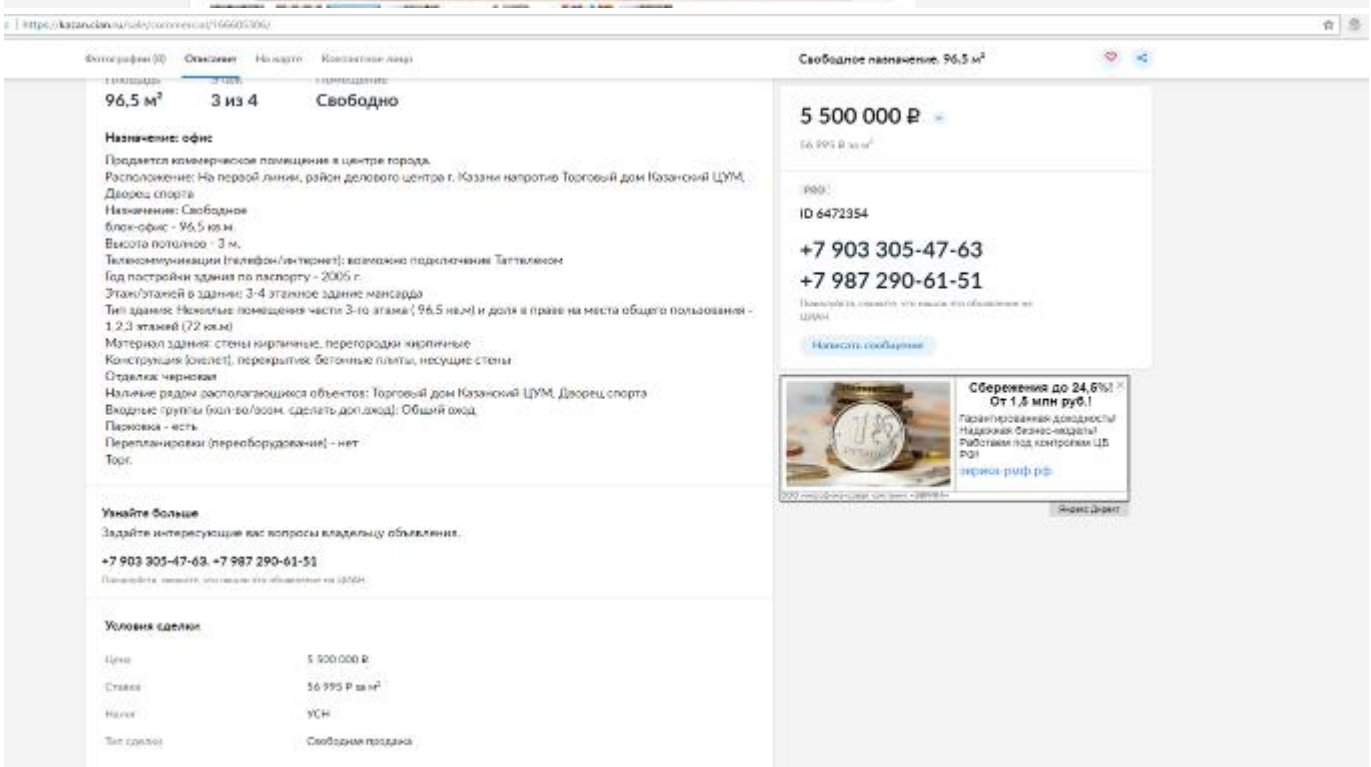
Аналог 2


Офис (В), 83 м²
6 500 000 ₽
+7 843 208-67-10
Площадь
83 м²
Этаж
1 из 6
Помещение
Свободно
Класс
В

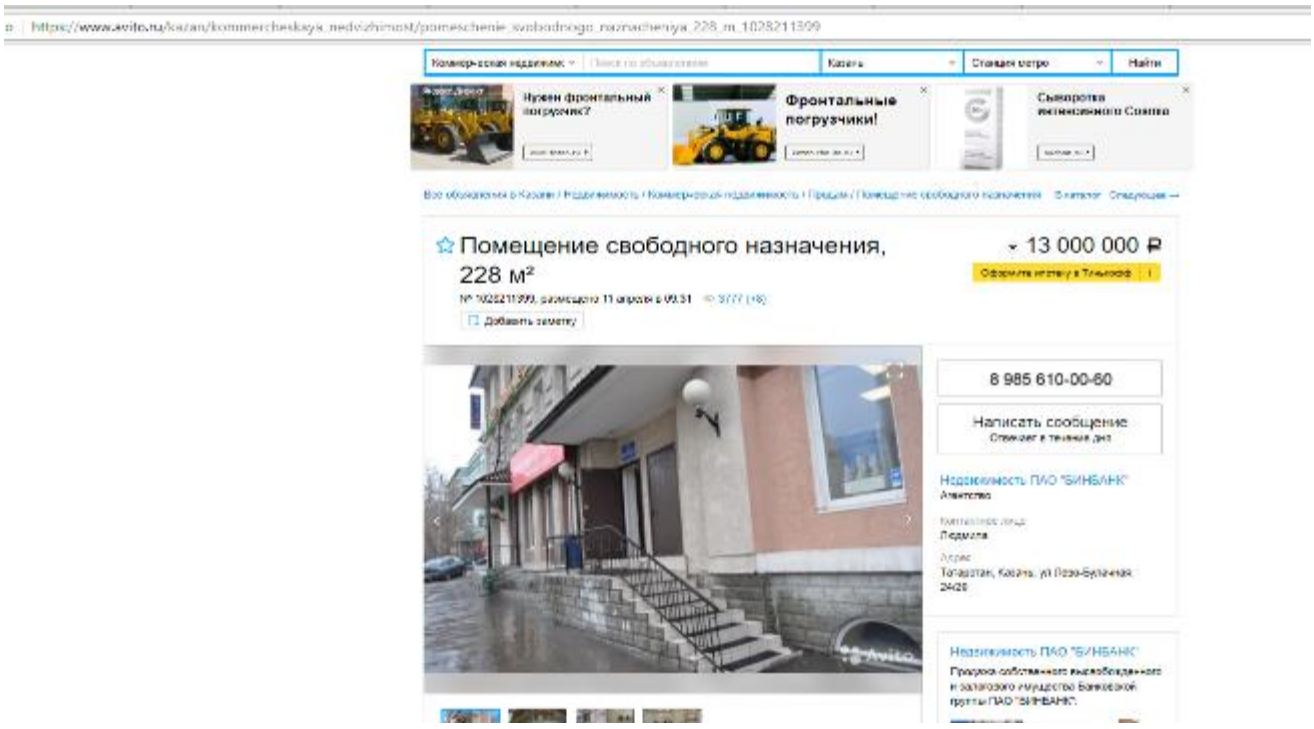

Офис, 83 м²
6 500 000 ₽
+7 843 208-67-10
Узнайте больше
Условия сделки

Аналог 3


Бизнес-центры
Торговые центры
Свободное назначение, 96,5 м²
в торгово-офисном комплексе «на ул. Московская, 15»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, Московская ул., 15
5 500 000 ₽
ID 6472354
+7 903 305-47-63
+7 987 290-61-51
Написать сообщение
Сбережения до 24,5%!
От 1,5 млн руб.!
Гарантированная доходность!
Надежная бизнес-модель!
Работаем под контролем ЦБ РФ!
зерика-рмф.рф
8 фото

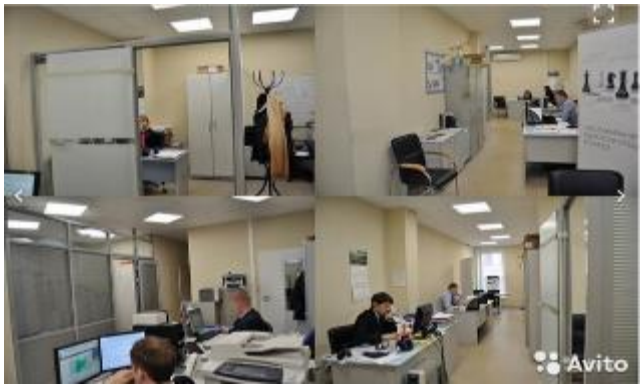

Свободное назначение, 96,5 м²
96,5 м²
3 из 4
Свободно
Назначение: офис
Продается коммерческое помещение в центре города.
Расположение: На первой линии, район делового центра г. Казани напротив Торговый дом Казанский ЦУМ, Дворец спорта
Назначение: Свободное
блок-офис - 96,5 кв.м.
Высота потолков - 3 м.
Телекоммуникации (телефон/интернет): возможно подключение Таттелеком
Год постройки здания по паспорту - 2005 г.
Этаж/этажей в здании: 3-4 этажное здание мансарда
Тип здания: Нежилые помещения части 3-го этажа (96,5 кв.м) и доля в праве на места общего пользования - 1,2,3 этажей (72 кв.м)
Материал здания: стены кирпичные, перегородки кирпичные
Конструкция (скелет), перекрытия: бетонные плиты, несущие стены
Отделка: черновая
Наличие рядом располагающихся объектов: Торговый дом Казанский ЦУМ, Дворец спорта
Входные группы (кол-во/возм. сделать доп.вход): Общий вход
Парковка - есть
Перепланировки (переоборудование) - нет
Торг.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 903 305-47-63, +7 987 290-61-51
Условия сделки
Цена
5 500 000 ₽
Ставка
56 995 ₽ за м²
Налог
УСН
Тип сделки
Свободная продажа
5 500 000 ₽
ID 6472354
+7 903 305-47-63
+7 987 290-61-51
Написать сообщение
Сбережения до 24,5%!
От 1,5 млн руб.!
Гарантированная доходность!
Надежная бизнес-модель!
Работаем под контролем ЦБ РФ!
зерика-рмф.рф

Аналог 4

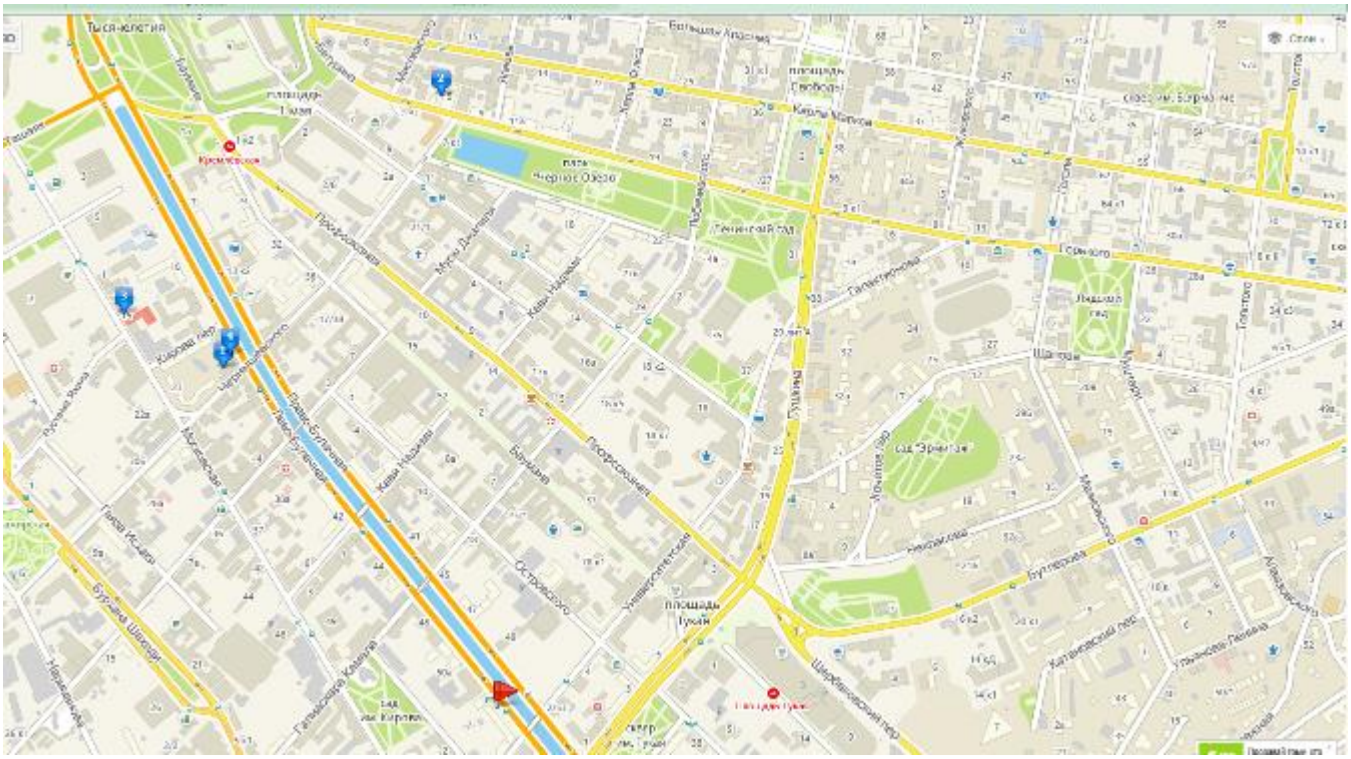

Помещение свободного назначения, 228 м²
13 000 000 ₽
8 985 610-00-60
Написать сообщение

Насосы Komatsu в наличии!
Гидромотор МГП 315
Запчасти для погрузчиков Komatsu

SBINBANK
Avito



Карта расположения объекта оцени и аналогов



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

Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вторая группа элементов сравнения:

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

– Внутриквартальное расположение.
– Состояние отделки.

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– **Корректировка на торг.**

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

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) 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	5,9%	14,1%	**10,0%**

Для расчетов принято среднее значение из доверительного интервала.

– **Корректировка на площадь строений.**

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

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие значения корректировок на масштаб:

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

Тогда выполняется следующее соотношение:

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

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

Поэтому корректировка произведена по формуле

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

Корректировка к удельной цене аналога в процентах.

$x_{оо}$ – площадь объекта оценки;

x_A – площадь аналога.

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

Согласно исследованию ««Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1), имеют место следующие значения корректировок:

Этаж	Коэффициент
1 этаж	1
2 и выше этажи	0,86
Цоколь	0,82
Подвал	0,73

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

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

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

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

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

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

– **Корректировка на внутриквартальное местоположение.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие значения отношения цен продажи / аренды внутриквартально расположенных объектов к ценам аренды/ продажи объектов на красных линиях:

Показатель	**Среднее значение**	**Расшир.интервал**	
		Мин.	**Макс.**
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	**0,80**	0,73	0,87

При оценке внутриквартально расположенных объектов следует применять скидку 20% относительно аналогов на 1 линиях. И наоборот, при оценке объекта на 1 линии следует применять премию 25% (т.к. 1/0,8 = 1,25) к аналогам, расположенным внутриквартально.

В данном случае введение корректировки на внутриквартальное расположение не требуется, все объекты расположены на 1-ой линии.

– **Корректировка на состояние отделки.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие корректирующие коэффициенты на состояние отделки офисно-торговых объектов:

Показатель	**Среднее значение**	**Расшир.интервал**	
		Мин.	**Макс.**
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	**0,79**	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта, с отделкой требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	**0,85**	0,80	0,90
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	**1,22**	1,14	1,31

– **Другие корректировки.**

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

– **Взвешивание скорректированных цен аналогов.**

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

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

Таблицы корректировок.

Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		86 085	78 313	56 995	56 918
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб.		77 476	70 482	51 295	51 226
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		160,2	84,8	83,0	96,5	228,4
Корректировка	%		-6%	-6%	-5%	4%
Скорректированная цена	руб.		72 827	66 253	48 730	53 275
Корректировка №3						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		1 этаж	1 этаж	1 этаж	3 этаж	цоколь , 1 этаж
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	0,86	0,90
Корректировка	%		0%	0%	16%	11%
Скорректированная цена	руб.		72 827	66 253	56 527	59 135
Корректировка №4						
Внутриквартальное расположение						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Скорректированная цена	руб.		72 827	66 253	56 527	59 135
Корректировка №5						
Состояние отделки						
Состояние отделки		стандартная	стандартная	стандартная	черновая	стандартная
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	0,79	1,00
Корректировка	%		0%	0%	27%	0%
Скорректированная цена	руб.		72 827	66 253	71 789	59 135
Корректировка №6						
Тип объекта						
Тип объекта		встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		72 827	66 253	71 789	59 135
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			6,0%	6,0%	48,0%	15,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			16,667	16,667	2,083	6,667
Веса, принимаемые к расчету			39,60%	39,60%	4,95%	15,84%
Скорректированная цена	руб.		72 827	66 253	71 789	59 135
Средневзвешенное значение		**68 003**				

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		86 085	78 313	56 995	56 918
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная цена	руб.		77 304	70 325	51 181	51 112
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		339,1	84,8	83,0	96,5	228,4
Корректировка	%		-13%	-13%	-12%	-4%
Скорректированная цена	руб.		67 254	61 183	45 039	49 068
Корректировка №3						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		2 этаж	1 этаж	1 этаж	3 этаж	цоколь , 1 этаж
Коэффициент		0,86	1,00	1,00	0,86	0,90
Корректировка	%		-14%	-14%	0%	-5%
Скорректированная цена	руб.		57 838	52 617	45 039	46 615
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.		57 838	52 617	45 039	46 615
Корректировка №5						
Состояние отделки						
Состояние отделки		1 линия	стандартная	стандартная	черновая	стандартная
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	0,79	1,00
Корректировка	%		0%	0%	27%	0%
Скорректированная цена	руб.		57 838	52 617	57 200	46 615
Корректировка №6						
Тип объекта						
Тип объекта		встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		57 838	52 617	57 200	46 615
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			27,0%	27,0%	39,0%	9,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			3,704	3,704	2,564	11,111
Веса, принимаемые к расчету			17,57%	17,57%	12,16%	52,70%
Скорректированная цена	руб.		57 838	52 617	57 200	46 615
Средневзвешенное значение		**50 928**				

Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		86 085	78 313	56 995	56 918
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб.		77 476	70 482	51 295	51 226
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		39,4	84,8	83,0	96,5	228,4
Корректировка	%		8%	8%	9%	19%
Скорректированная цена	руб.		83 674	76 121	55 912	60 959
Корректировка №3						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		цоколь	1 этаж	1 этаж	3 этаж	цоколь , 1 этаж
Коэффициент		0,82	1,00	1,00	0,86	0,90
Корректировка	%		-18%	-18%	-5%	-9%
Скорректированная цена	руб.		68 613	62 419	53 116	55 473
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.		68 613	62 419	53 116	55 473
Корректировка №5						
Состояние отделки						
Состояние отделки		стандартная	стандартная	стандартная	черновая	стандартная
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	0,79	1,00
Корректировка	%		0%	0%	27%	0%
Скорректированная цена	руб.		68 613	62 419	67 457	55 473
Корректировка №6						
Тип объекта						
Тип объекта		встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.	встр. пом.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		68 613	62 419	67 457	55 473
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			26,0%	26,0%	41,0%	28,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			3,846	3,846	2,439	3,571
Веса, принимаемые к расчету			28,07%	28,07%	17,80%	26,06%
Скорректированная цена	руб.		68 613	62 419	67 457	55 473
Средневзвешенное значение		**63 244**				

Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

Считается, что превышение значения ОВК 30% указывает на то, что подобранный для оценки аналог слишком сильно отличается от оцениваемого объекта. Величина 30% является количественным сигналом для возникновения сомнения в качестве подобранного аналога: сильные различия указывают на то, что подобранный для сравнения объект недвижимости не является по большому счету аналогом объекта оценки.

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

Показатель совокупной корректировки некоторых объектов-аналогов превышает 30%.

Это связано с тем, что предлагаемые на рынке помещения офисного назначения, как правило, представляют собой помещения небольшой площади и, в связи с этим, имеет место значительная корректировка на площадь. Без учета указанной корректировки показатель совокупной корректировки находится в пределах 30%. Подобранные объекты-аналоги являются оптимальными, что подтверждается статистическим анализом, приведенным далее в отчете.

Статистическая обработка объектов аналогов

Нежилые помещения 1-го этажа.

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	86 085	72 827
2	78 313	66 253
3	56 995	71 789
4	56 918	59 135

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	21,4%	9,3%
Асимметрия	0,32	-1,34
Эксцесс	-8,06	-0,94
Стандартное отклонение	14 915	6 280
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	47 205	58 082
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	91 951	76 920

Нежилые помещения 2-го этажа.

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	86 085	57 838
2	78 313	52 617
3	56 995	57 200
4	56 918	46 615

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	21,4%	9,7%
Асимметрия	0,32	-1,41
Эксцесс	-8,06	-0,67
Стандартное отклонение	14 915	5 186
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	47 205	45 789
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	91 951	61 346

Нежилые помещения – цоколь.

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	86 085	68 613
2	78 313	62 419
3	56 995	67 457
4	56 918	55 473

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	21,4%	9,4%
Асимметрия	0,32	-1,39
Эксцесс	-8,06	-0,54
Стандартное отклонение	14 915	5 983
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	47 205	54 515
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	91 951	72 466

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 1,5 стандартных отклонения названо нами **минимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дешевле данной величины объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Значение, равное выборочному среднему плюс 1,5 стандартных отклонения названо нами **максимально допустим значением** цены за 1 кв.м. Аналоги, которые оказались дороже данной величины объявляются выбросами и исключаются из рассмотрения.

Результат анализа: выбросы отсутствуют.

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

Результат анализа: вариация в норме.

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

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

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

Результат анализа: асимметрия в норме.

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 до проведения корректировок превышает норму. Это связано с тем, что распределение итоговой стоимости неравномерно, имеет место несколько близких значений. После проведения корректировок эксцесс в норме, полученные итоговые величины оптимальны, что подтверждено коэффициентом вариации.

Вывод о стоимости по сравнительному подходу

№ п/п	Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
1	Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17	160,2	68 003	10 894 081
2	Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а, 17	339,1	50 928	17 269 685
3	Помещения цокольного этажа №№ 14-20	39,4	63 244	2 491 814
	Итого:			**30 655 579**

4.3. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом (отказ от использования затратного подхода)

Основные положения затратного подхода и их учет в отчете об оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом

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	Все положения метода выполнены.
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	Метод не применялся.
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 административных помещений развит и довольно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений об аренде объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки и не сильно от него отличающихся. Данный метод – наиболее простой из методов доходного подхода, позволяющий на основе довольно простой модели, рассмотреть и изучить конъюнктуру рынка.

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

Метод капитализации дохода обычно применяется при оценке недвижимости на устойчивых рынках (либо равномерно растущих, либо равномерно падающих). Выбранный метод не подошел бы, если бы на рынке недвижимости наблюдались либо ожидались существенные скачки объемов предложений, цен на недвижимость, либо ставок доходности.

Однако, рынок недвижимости в г. Казани уже давно является довольно устойчивым. Поэтому, на наш взгляд, имеются все условия для применения 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

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

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

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

Аналоги (предложения по аренде)

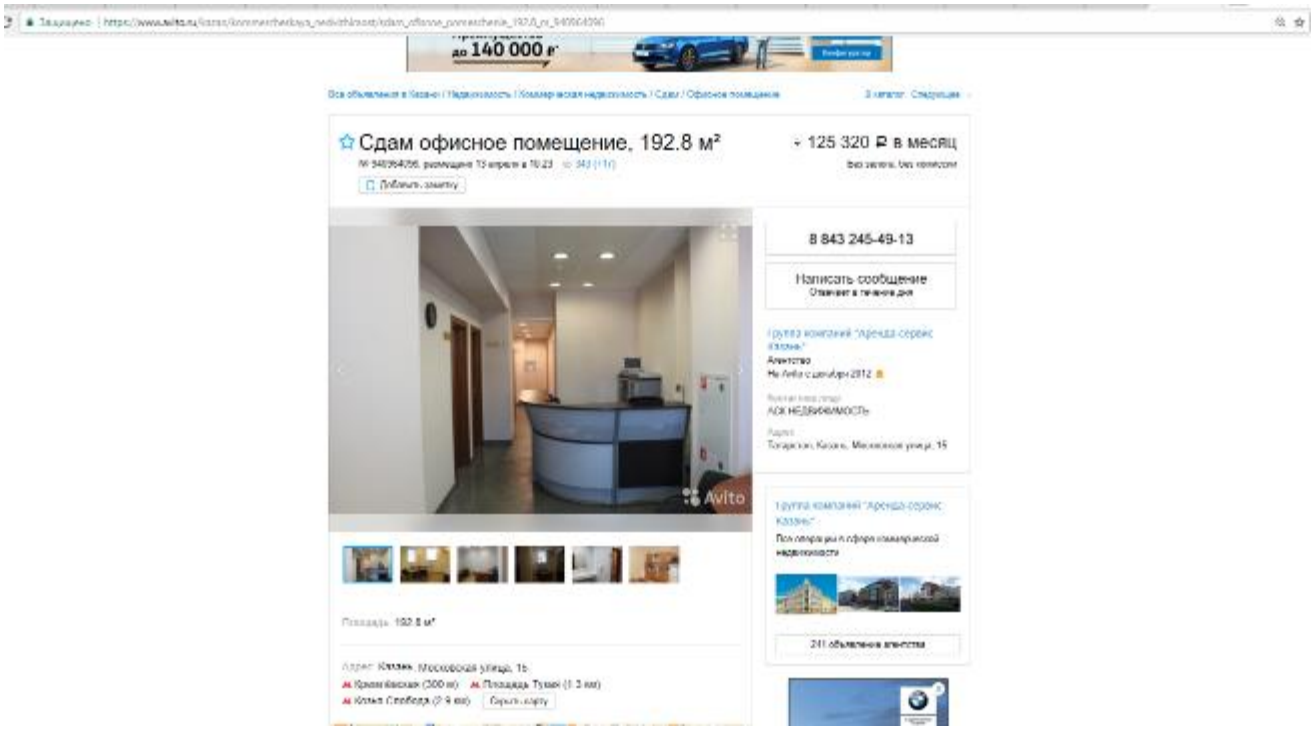
Все объекты представляют собой встроенные офисно-торговые помещения, находящиеся в районе расположения объекта оценки в центре города Казани (Вахитовский район).

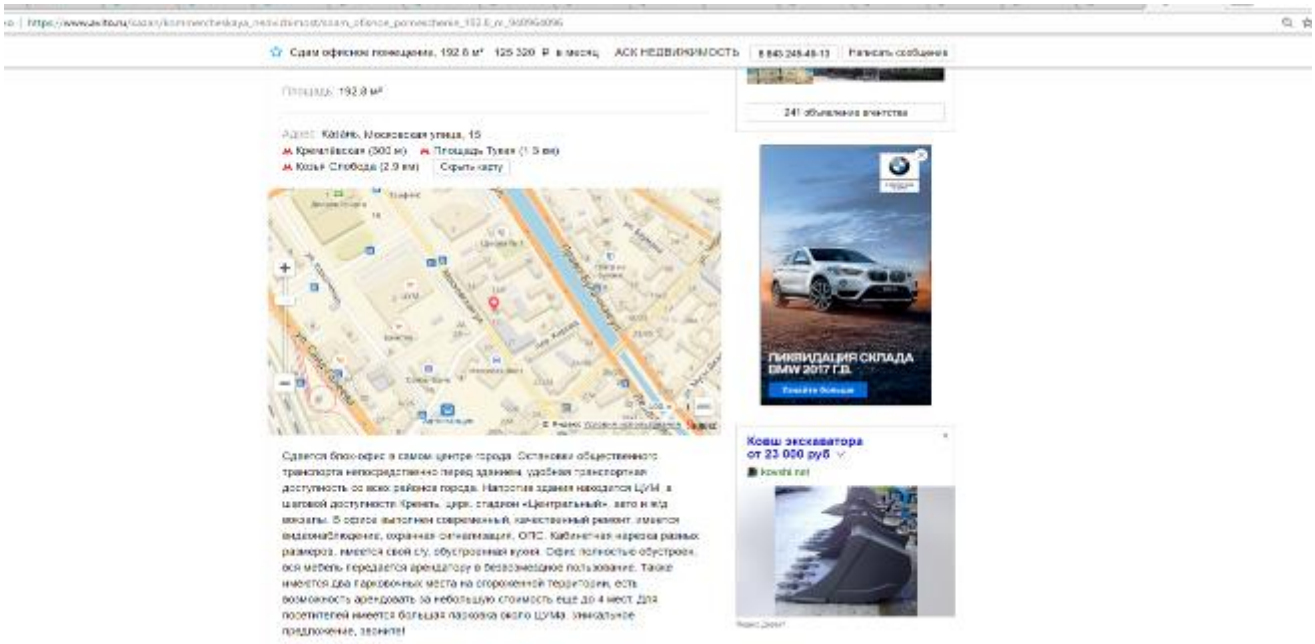
№	Адрес (г.Казань)	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Расположение внутри квартала	Отделка	Коммунальные платежи	Источник информации	Контактные данные
1	ул.Московская, д.15	650	192,8	4 этаж	1 линия	стандартная	включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_192.8_m_940964096	8-843-245-49-13
2	ул.Лево-Булачная, д.56/2	700	48	3 этаж	1 линия	стандартная	включены	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/165569041/	8-843-208-67-16
3	ул.Николая Столбова, д.2	700	21,9	6 этаж	1 линия	стандартная	включены	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14_1479766988	8-843-221-67-89
4	ул Право-Булачная, 33	605	37,4	3 этаж	1 линия	стандартная	отдельно	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_13_m_do_675_m_998266359	8-917-912-06-06

Характеристики, не указанные в объявлении (в скриншотах), уточнялись по телефонам, указанным в объявлениях.

Скриншоты объявлений о сдаче в аренду

Аналог 1





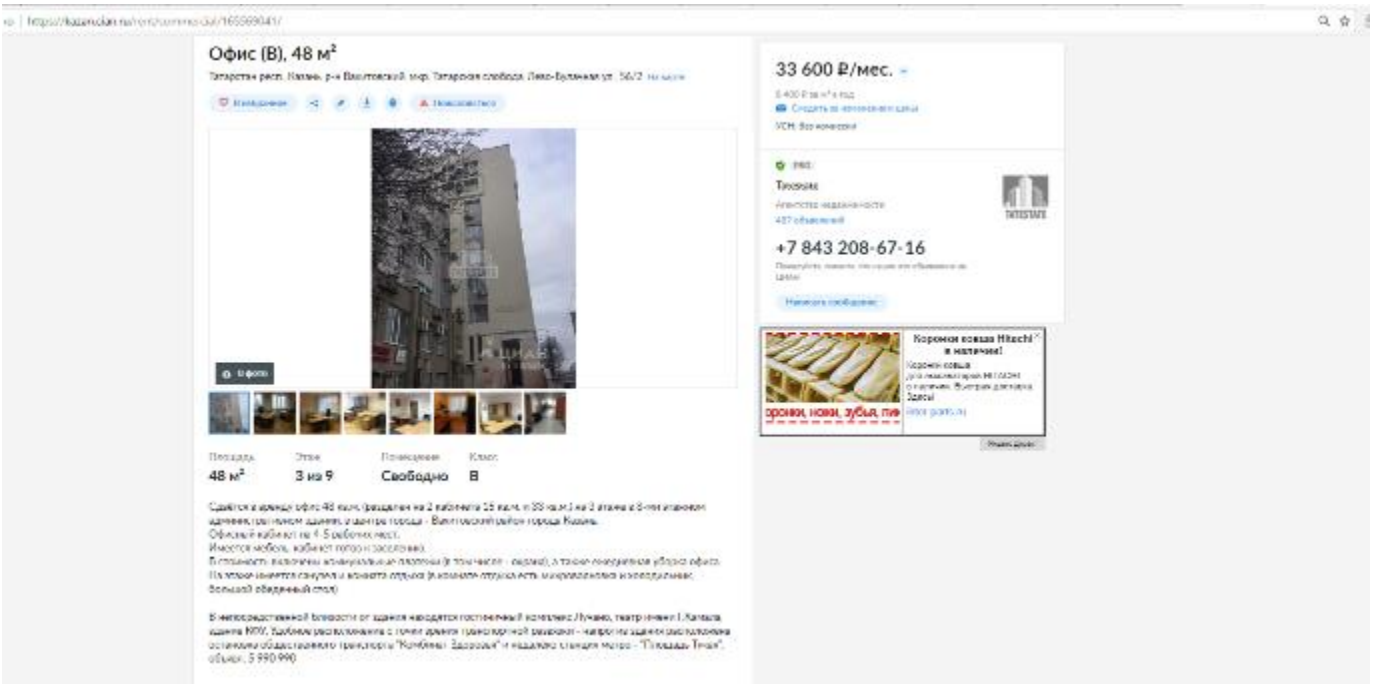
Avito

Avito

Avito

Avito

Аналог 2

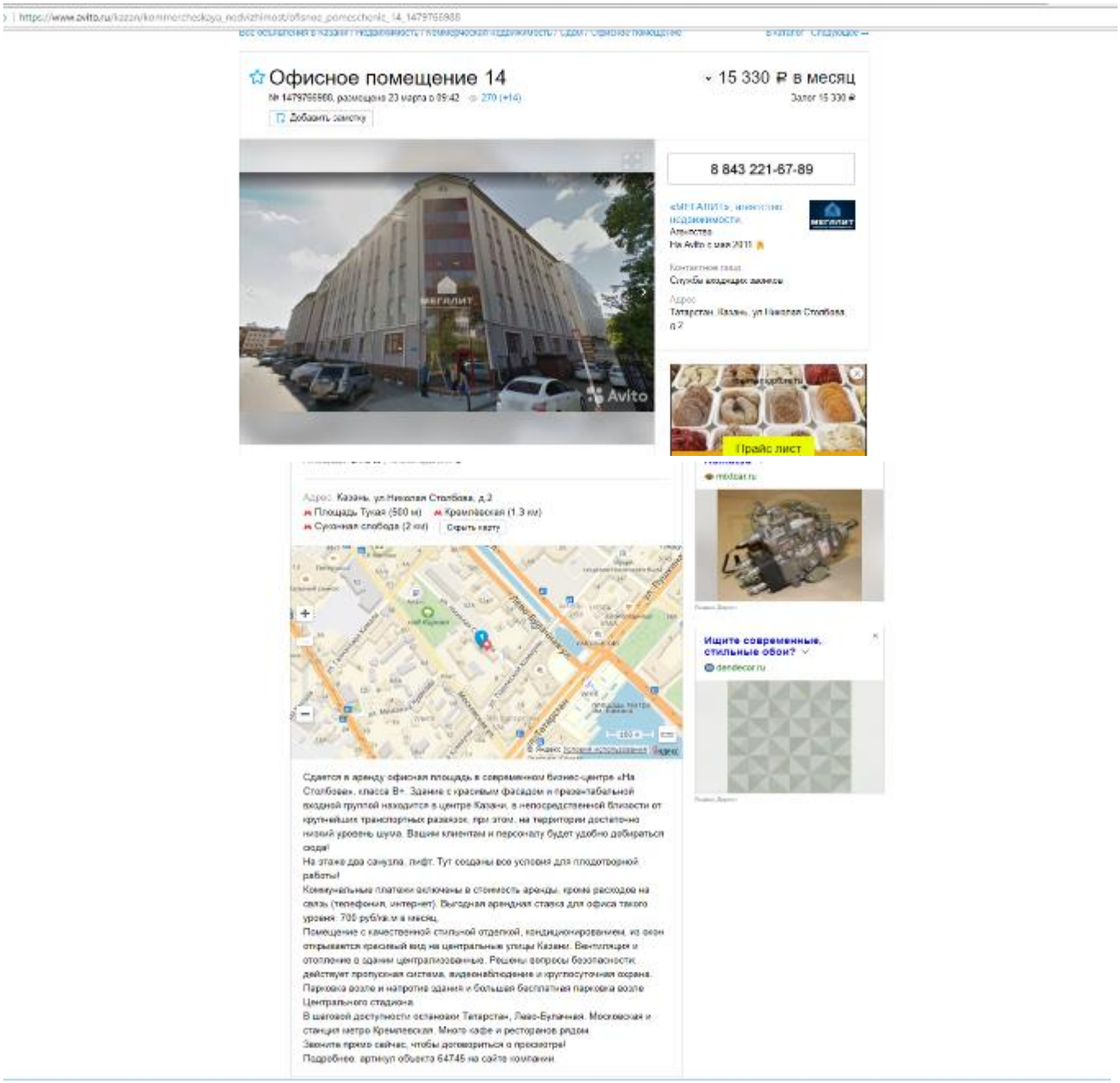

Офис (В), 48 м²
33 600 ₽/мес.
+7 843 208-67-16
48 м²
3 из 9
Свободно
В

ЦИАН
ID 1106497

ЦИАН

ЦИАН
ID 1106497

Аналог 3

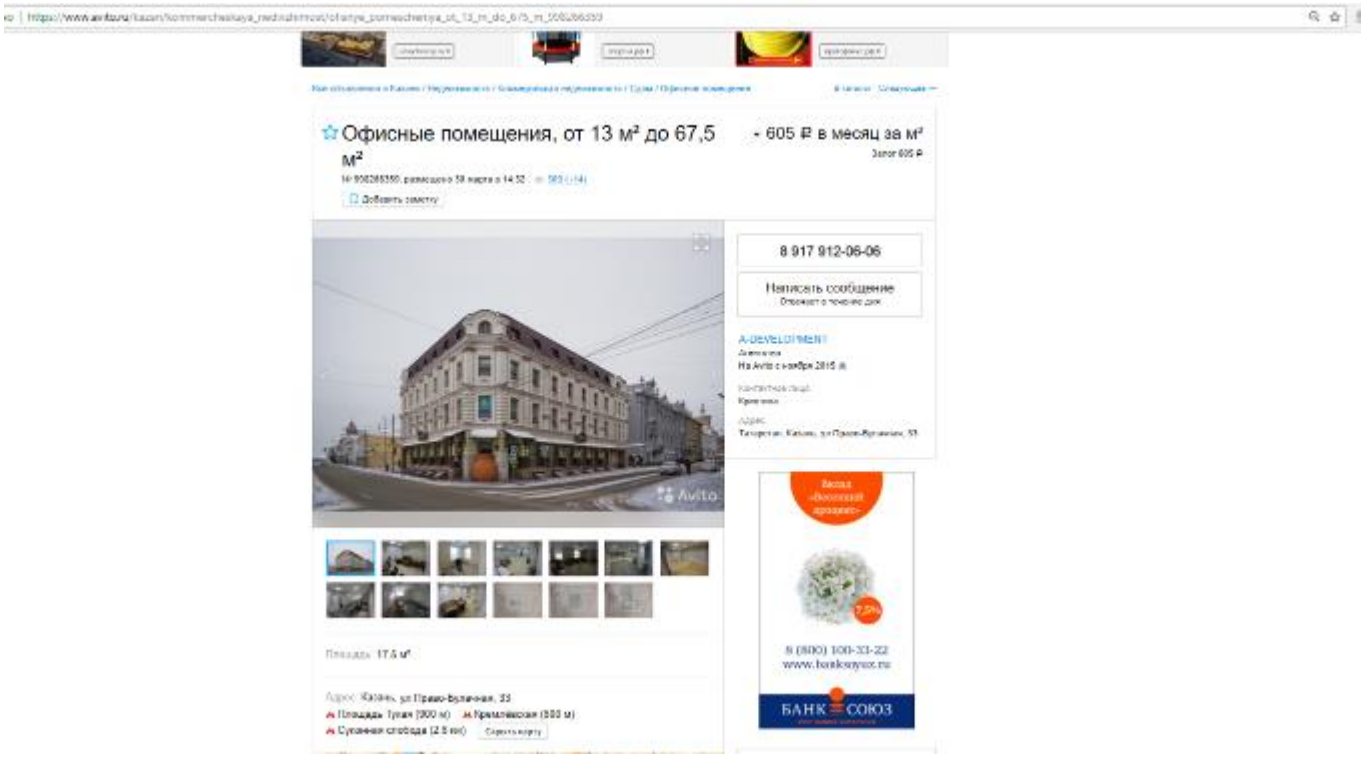

Офисное помещение 14
15 330 ₽ в месяц
8 843 221-67-89
Прайс лист
Ищите современные, стильные обои?

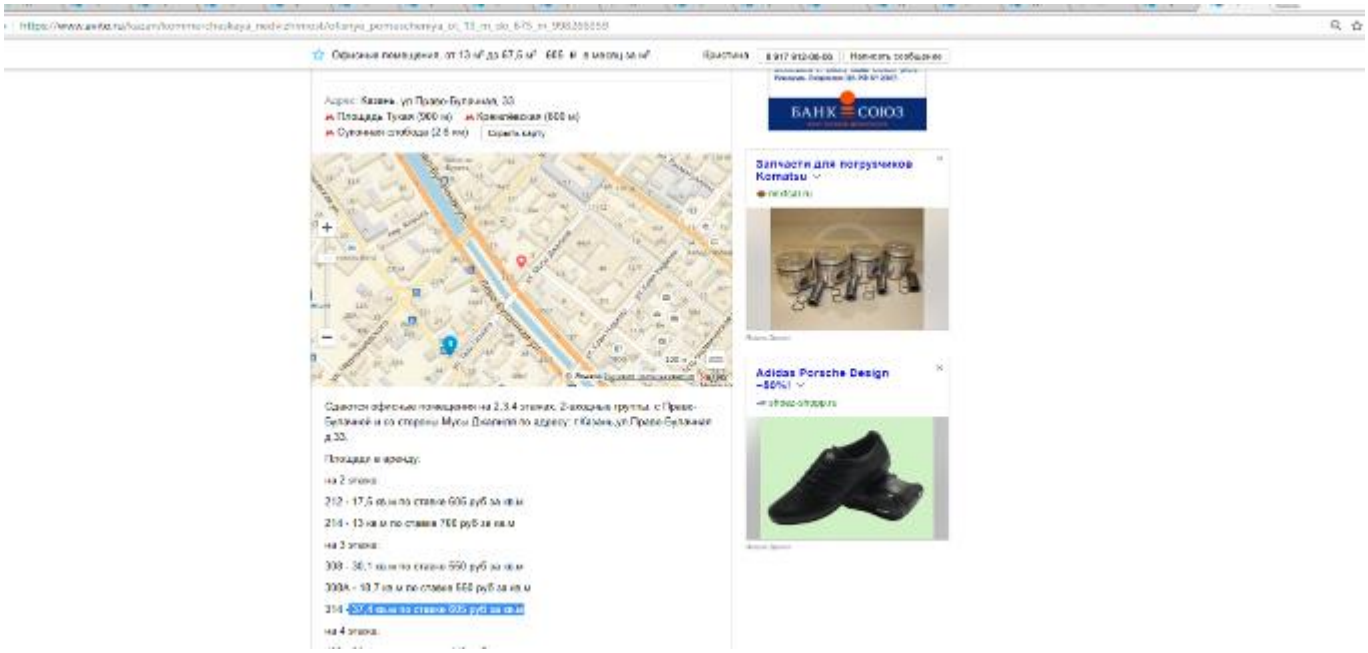
МЕГАЛИТ
Avito

МЕГАЛИТ
Avito

6 ЭТАЖ
ЛЕСТНИЦА
ЛЕСТНИЦА
РЕСЕПШН
ХОЛЛ
КОРИДОР
КОРИДОР
КАБИНЕТ
КАБИНЕТ
С/У
С/У
ГАРДЕРОБ
КАБИНЕТ
ПЕРЕГОВОРНАЯ
КАБИНЕТ
КАБИНЕТ
КАБИНЕТ
КАБИНЕТ
КАБИНЕТ
КАБИНЕТ
КАБИНЕТ
Avito

Аналог 4


Офисные помещения, от 13 м² до 67,5 м²
- 605 ₽ в месяц за м²
8 917 912-06-06
Написать сообщение
A-DEVELOPMENT
Avito
БАНК СОЮЗ


БАНК СОЮЗ
Запчасти для погрузчиков Komatsu
Adidas Porsche Design

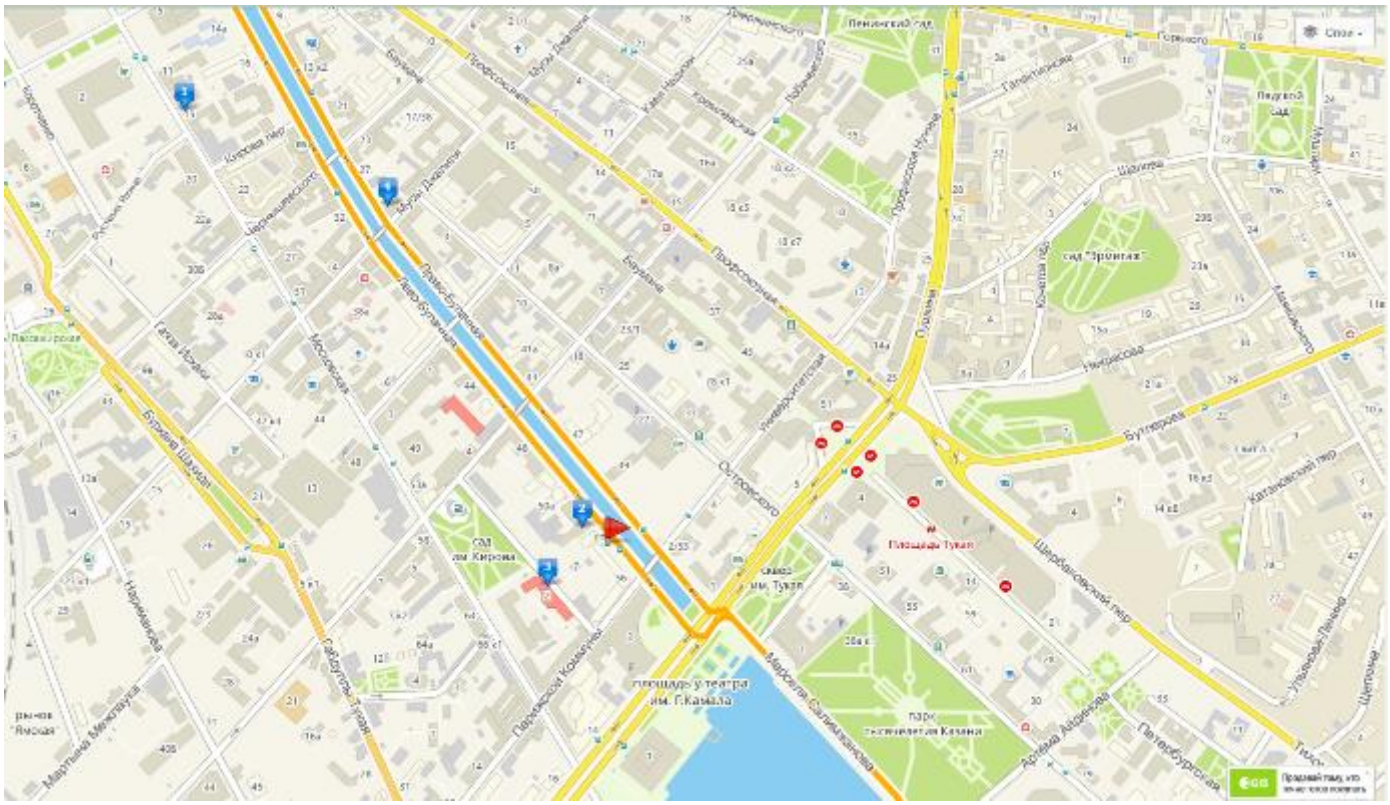
Avito

Avito

Avito

Avito

Карта расположения объекта оценки и аналогов



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

Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

– **Корректировка на торг.**

Корректировка подразумевала снижение ставки аренды на 4,7% при сдаче в аренду объектов офисно-торгового назначения.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие значения скидок на торг (скидка на арендные ставки):

Возможные скидки на торг

Показатель	**Расшир. интервал**	
	Мин.	Макс.
Скидка на арендные ставки офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных объектов недвижимости на активном рынке	4,9%	12%

Для расчетов принято минимальное значение из расширенного интервала активного рынка, равное 4,9%, так как рынок аренды реагирует быстрее на изменения на рынке недвижимости.

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

Согласно исследованию ««Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1), имеют место следующие значения корректировок на этаж расположения при сдаче в аренду офисно-торговых объектов:

Этаж	Коэффициент
1 этаж	1
2 и выше этажи	0,86
Цоколь	0,82
Подвал	0,73

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– **Корректировка на внутриквартальное местоположение.**

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– **Корректировка на состояние отделки.**

Корректировка полностью аналогична такой же корректировке из сравнительного подхода.

– **Корректировка на состав арендной ставки.**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие значения корректировок на состав арендной ставки:

Показатель	Среднее значение	Расшир.интервал	
		Мин.	Макс.
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	**1,20**	1,12	1,29

– **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. Далее рассчитаны коэффициенты соответствия объекту оценки – обратные

значения к показателям совокупной корректировки. Далее для каждого аналога рассчитан весовой коэффициент, который прямо пропорционален коэффициенту соответствия объекту оценки.

Стоимость 1 кв.м в составе объекта оценки равна средневзвешенному значению скорректированных цен аналогов.

Таблицы корректировок

Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.

Элемент сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**
Ставка аренды аналога (за 1 кв.м)	руб.		650	700	700	605
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-4,9%	-4,9%	-4,9%	-4,9%
Скорректированная цена	руб.		618	666	666	575
Корректировка №2						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		1 этаж	4 этаж	3 этаж	6 этаж	3 этаж
Коэффициент этажности		1,00	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	%		16%	16%	16%	16%
Скорректированная цена	руб.		717	773	773	667
Корректировка №3						
Внутриквартальное расположение						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		717	773	773	667
Корректировка №4						
Отделка						
Состояние отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		717	773	773	667
Корректировка №5						
Коммунальные платежи						
Коммунальные платежи			включены	включены	включены	отдельно
Коэффициент		1,00	1,20	1,20	1,20	1,00
Корректировка	%		-17%	-17%	-17%	0%
Скорректированная цена	руб.		598	644	644	667
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			32,7%	32,7%	32,7%	16,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			3,061	3,061	3,061	6,250
Веса, принимаемые к расчету			19,83%	19,83%	19,83%	40,50%
Скорректированная цена	руб.		598	644	644	667
Средневзвешенное значение		**644**				

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ставка аренды аналога (за 1 кв.м)	руб.		650	700	700	605
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-4,9%	-4,9%	-4,9%	-4,9%
Скорректированная цена	руб.		618	666	666	575
Корректировка №2						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		2 этаж	4 этаж	3 этаж	6 этаж	3 этаж
Коэффициент этажности		0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		618	666	666	575
Корректировка №3						
Внутриквартальное расположение						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		618	666	666	575
Корректировка №4						
Отделка						
Состояние отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		618	666	666	575
Корректировка №5						
Коммунальные платежи						
Коммунальные платежи			включены	включены	включены	отдельно
Корректировка	%		-17%	-17%	-17%	0%
Скорректированная цена	руб.		515	555	555	575
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			21,6%	21,6%	21,6%	4,9%
Коэффициент соответствия объекту оценки			4,6	4,6	4,6	20,4
Веса, принимаемые к расчету			13,51%	13,51%	13,51%	59,47%
Скорректированная цена	руб.		515	555	555	575
Средневзвешенное значение		**561**				

Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Ставка аренды аналога (за 1 кв.м)	руб.		650	700	700	605
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-4,9%	-4,9%	-4,9%	-4,9%
Скорректированная цена	руб.		618	666	666	575
Корректировка №2						
Ситуационное расположение внутри здания						
Этаж		цоколь	4 этаж	3 этаж	6 этаж	3 этаж
Коэффициент этажности		0,82	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	%		-5%	-5%	-5%	-5%
Скорректированная цена	руб.		587	633	633	546
Корректировка №3						
Внутриквартальное расположение						
Расположение внутри квартала		1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		587	633	633	546
Корректировка №4						
Отделка						
Состояние отделки		стандарт	стандарт	стандарт	стандарт	стандарт
Коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		587	633	633	546
Корректировка №5						
Коммунальные платежи						
Коммунальные платежи			включены	включены	включены	отдельно
Корректировка	%		-17%	-17%	-17%	0%
Скорректированная цена	руб.		489	528	528	546
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			21,7%	21,7%	21,7%	5,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			4,6	4,6	4,6	20,0
Веса, принимаемые к расчету			13,64%	13,64%	13,64%	59,09%
Скорректированная цена	руб.		489	528	528	546
Средневзвешенное значение		**533**				

Пояснение относительно размера общей валовой коррекции аналогов

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

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

Объекты могут различаться по площади (что сразу сказывается на ставке аренды 1 кв.м), местоположением, техническим состоянием/уровнем отделки и т.д.

На наш взгляд, все подобранные для оценки аналоги действительно можно рассматривать как аналоги для объекта оценки, несмотря на повышенные значения ОВК некоторых из них.

Проведенный ниже статистический анализ покажет, что подобранная для оценки выборка аналогов является однородной.

Статистическая обработка объектов аналогов

1 этаж

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	650	598
2	700	644
3	700	644
4	605	667

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	6,9%	4,5%
Асимметрия	-1,07	-1,57
Эксцесс	-2,99	3,83
Стандартное отклонение	46	29
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	572	580
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	755	696

2 этаж

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	650	515
2	700	555
3	700	555
4	605	575

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	6,9%	4,6%
Асимметрия	-1,07	-1,57
Эксцесс	-2,99	3,83
Стандартное отклонение	46	25
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	572	500
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	755	600

Цоколь

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	650	489
2	700	528
3	700	528
4	605	546

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	6,9%	4,6%
Асимметрия	-1,07	-1,71
Эксцесс	-2,99	4,06
Стандартное отклонение	46	24
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	572	475
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	755	571

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

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

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

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

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

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

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

Т.е. фактически среднее арифметическое значений выборки.

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

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

Результат анализа: Выбросов не обнаружено.

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

Результат анализа: Вариация в норме

Асимметрия – отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии.

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

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

Результат анализа: Асимметрия в норме.

Эксцесс – отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса.

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

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

Результат анализа: Эксцесс превышает норму. 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 ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объектов оценки, нежилых помещений 1-го этажа) составляет 644 руб. с учетом НДС за 1 кв.м полезной площади в месяц.

При такой ставке мы подразумеваем, что коммунальные платежи уплачиваются отдельно.

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объектов оценки, нежилых помещений 2-го этажа) составляет 561 руб. с учетом НДС за 1 кв.м полезной площади в месяц. При такой ставке мы подразумеваем, что коммунальные платежи уплачиваются отдельно.

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объектов оценки, нежилых помещений цоколя) составляет 533 руб. с учетом НДС за 1 кв.м полезной площади в месяц. При такой ставке мы подразумеваем, что коммунальные платежи уплачиваются отдельно.

Определение потенциального валового дохода

Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.

Наименование	**Величина (руб./%)**
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	546
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	160,2
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	87 469
ПВД, руб. в год	**1 049 628**

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17.

Наименование	**Величина (руб./%)**
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	475
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	339,1
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	161 073
ПВД, руб. в год	**1 932 876**

Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

Наименование	**Величина (руб./%)**
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	452
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	39,4
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	17 809
ПВД, руб. в год	**213 708**
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,9%

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

Определение поправок на возможную недозагрузку площадей

При сдаче объекта недвижимости в аренду всегда возникают риски недозагрузки площадей (и недополучения платежей по аренде). Такое возможно вследствие неполной сдачи площадей в аренду: арендаторы могут меняться (порою довольно часто), а на поиск новых всегда необходимо какое-то время.

Кроме того, возможны случаи, когда арендаторы вследствие возникающих у них кассовых разрывов или более серьезных финансовых проблем не способны вовремя уплачивать арендные платежи (либо не способны уплатить их вовсе). Все эти факторы учитывает коэффициент недозагрузки площадей и недополучения арендных платежей.

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-2-5) имеют место следующие показатели недозагрузки:

Показатель	**Расшир. интервал**		**Среднее**
	Мин.	Макс.	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости	6,5%	15,6%	**11,1%**

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 11,1% (среднее значение).

Операционные расходы

После определения поступлений от аренды, определим расходы, связанные с 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 – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-2-5) имеют место следующие показатели уровня операционных расходов:

Показатель	**Расшир. интервал**		**Среднее**
	Мин.	Макс.	
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные объекты недвижимости	12,0%	23,7%	17,8%

По мнению оценщика, этот коэффициент составляет 17,8% (среднее значение)

Чистый эксплуатационный доход

Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.

Наименование	Величина (руб./%)
ПВД, руб. в год	**1 049 628**
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,9%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	933 119
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	186 834
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	746 285

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17.

Наименование	Величина (руб./%)
ПВД, руб. в год	**1 932 876**
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,9%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	1 718 327
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	344 052
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	1 374 275

Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

Наименование	Величина (руб./%)
ПВД, руб. в год	**213 708**
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,9%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	189 986
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	38 040
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	151 946

Определение ставки капитализации

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

1. Метод кумулятивного построения.

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

on – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);

of – норма возврата капитала.

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

– **Безрисковая ставка**

Безрисковая ставка взята равной 7,07%. (Средний срок погашения принимаем 5 лет). Это доходность рынка ГКО-ОФЗ в России на дату оценки. Источник: https://www.conomy.ru/stavki-gko

– **Риск инвестиционного менеджмента**

Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью большой площади. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости (www.appraiser.ru).

Площадь объекта недвижимости, м2				
до 500	500-1000	1000-5000	5000-10000	свыше 10000
1%	2%	3%	4%	5%

Исходя из данных таблицы, премия за инвестиционный менеджмент для оцениваемых объектов помещений, расположенных на первом и втором этажах объекта принята равной -2%, для помещений, расположенных на цокольном этаже – 1,0%.

– **Риск вложения в недвижимость**

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

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

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

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

Таблица расчета риска вложения в недвижимость

Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17; помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17

Факторы риска / Уровень риска	**Низкий**	**Умерен.**	**Средний**	**Повыш.**	**Высокий**
	2%	**4%**	**6%**	**8%**	**10%**
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв.-складская	специализи-рованная
			x		
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000
		x			
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт
		x			
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное
	x				
Количество наблюдений	1	2	1	0	0
Взвешеннй итог	2%	8%	6%	0%	0%
			Итог		16%
			Количество факторов		4
Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость					**4,00%**

Помещения цокольного этажа №№ 14-20

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

– **Риск низкой ликвидности**

Риск низкой ликвидности можно выразить следующими соображениями.

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

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

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

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

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

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

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

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

$$R_{зд} = R*(1+R)^t$$

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

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

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

Типичное время экспозиции оцениваемого объекта составляет на наш взгляд равно 6 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 13,07%(1,2 этаж) и 11,57% (цоколь), следовательно, риск низкой ликвидности равен 0,83% и 0,65% соответственно.

Таблица рисков по типам помещений представлена ниже (п.1 – помещения 1-го и 2-го этажей, п.2 – помещения цокольного этажа).

№ п/п	Безрисковая ставка	РИСКИ			Ставка дисконти-рования
		Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	
1	7,07%	2,0%	4,00%	0,83%	13,90%
2	7,07%	1,0%	3,50%	0,65%	12,22%

– **Вывод о размере ставки дисконтирования**

№ п/п	Ставка дискон-тирования	Прогноз темпа роста цен на офисно -торговую недвижимость	**Ставка дисконтирования реальная**
1	13,90%	3,6%	**10,30%**
2	12,22%	3,6%	**8,62%**

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-2-5) темп роста цен на офисно-торговую недвижимость в ближайшие 5 лет составит, в среднем 3,6 % в год.

Переход от номинальной ставки к реальной осуществляется по формуле Гордона и означает предположение, что доходы от сдачи имущества в аренду будут расти каждый год на условии стабильного долгосрочного прироста. Формула Гордона имеет вид:

$$PV = \frac{D_0(1+g)}{r-g}$$, где:

PV – текущая стоимость объекта,

g – ежегодный рост цен,

r - норма доходности.

Соответственно ставка дисконта принимает вид:

$$R = r - g$$

Реальная текущая ставка дисконтирования, составила для помещений 1-ого и 2-ого этажей - 10,30%, для цоколя - 8,62%.

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.

Наименование	**Ставка (пом. 1 и 2 этажей)**	**Ставка (пом. цок. этажа)**	**Источник сведений**
Норма амортизации, лет	1,0%	1,0%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	100,0	100,0	НСС = 100% / НА
Реальная ставка дисконтирования	10,30%	8,62%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	20%	20%	Приблизительно, исходя из внешнего и внутреннего осмотра
Остаточный срок службы объекта оценки	80,0	80,0	ОССОО = НСС * (100% - ФИОО) / 100%
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,00%	0,01%	НВК, по методу Инвуда
Ставка капитализации (метод кумулятивного построения)	10,30%	8,63%	СК = СД + НВК

2. Метод рыночной экстракции.

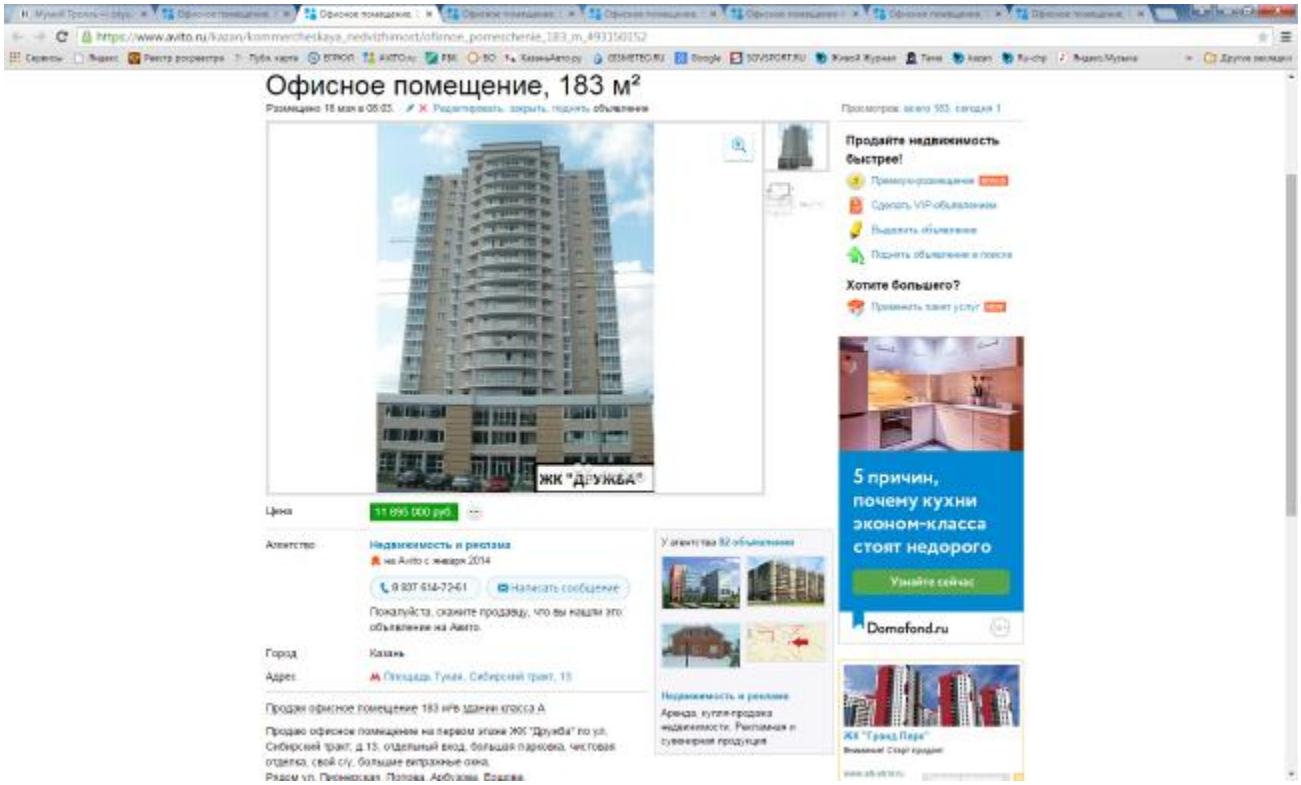
Метод рыночной экстракции

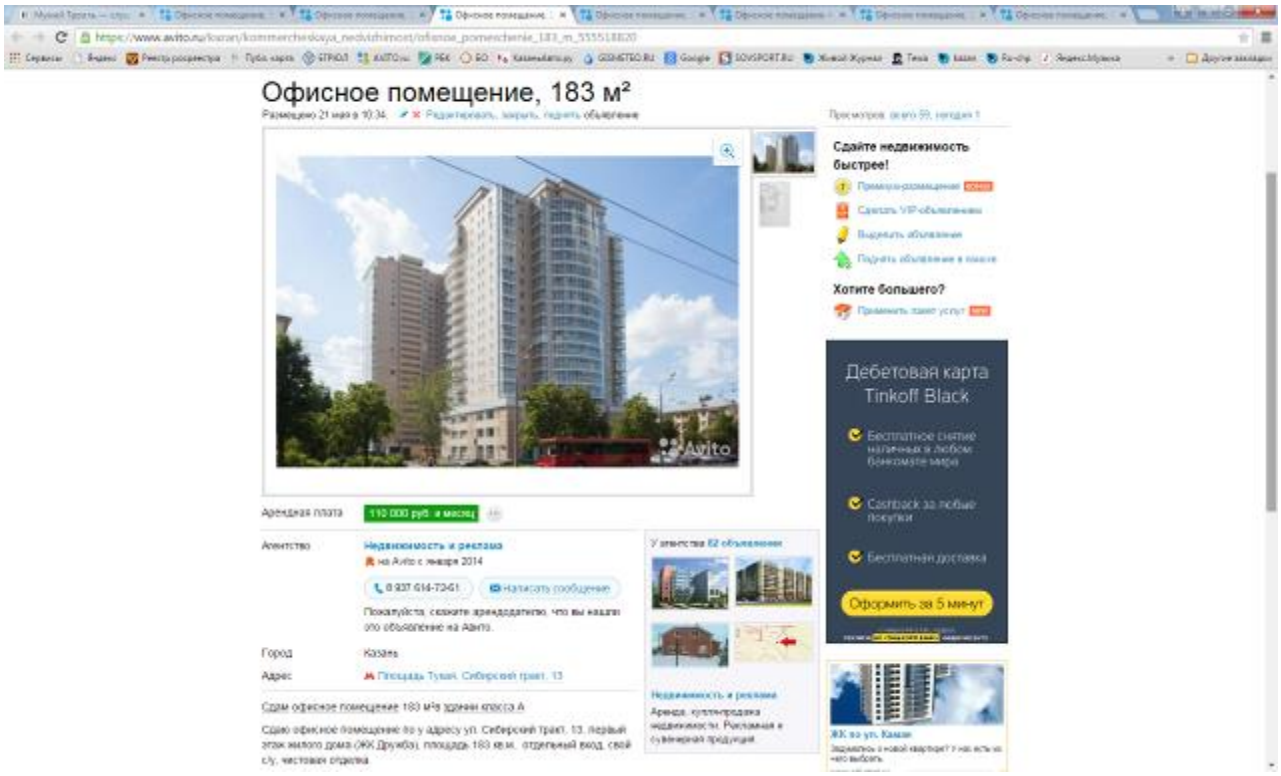
Для применения этого метода мы подобрали 5 аналогов – 5 встроенных помещения среднего класса, расположенных в городе Казани, которые одновременно выставлены и на продажу и в аренду (анализ 2015-2016гг.).

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

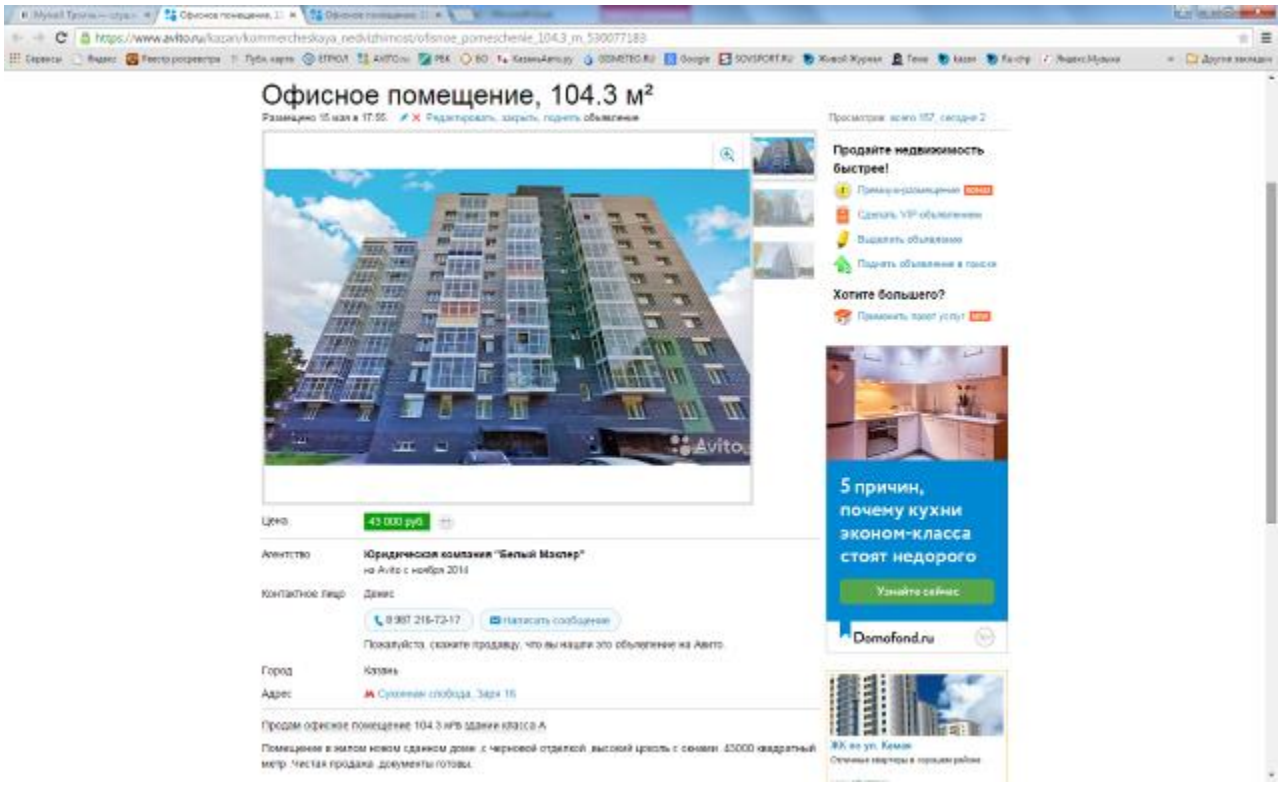
– **Скриншоты предложений**

Пара аналогов №1

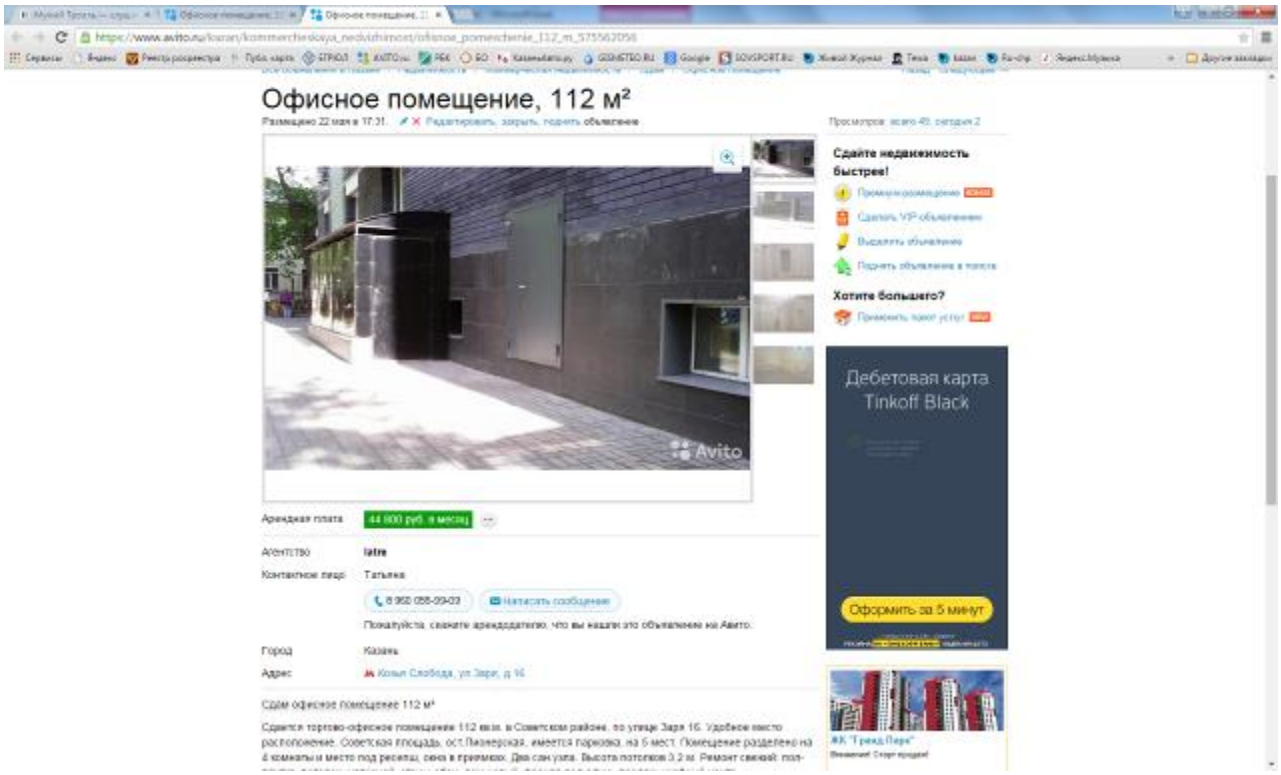




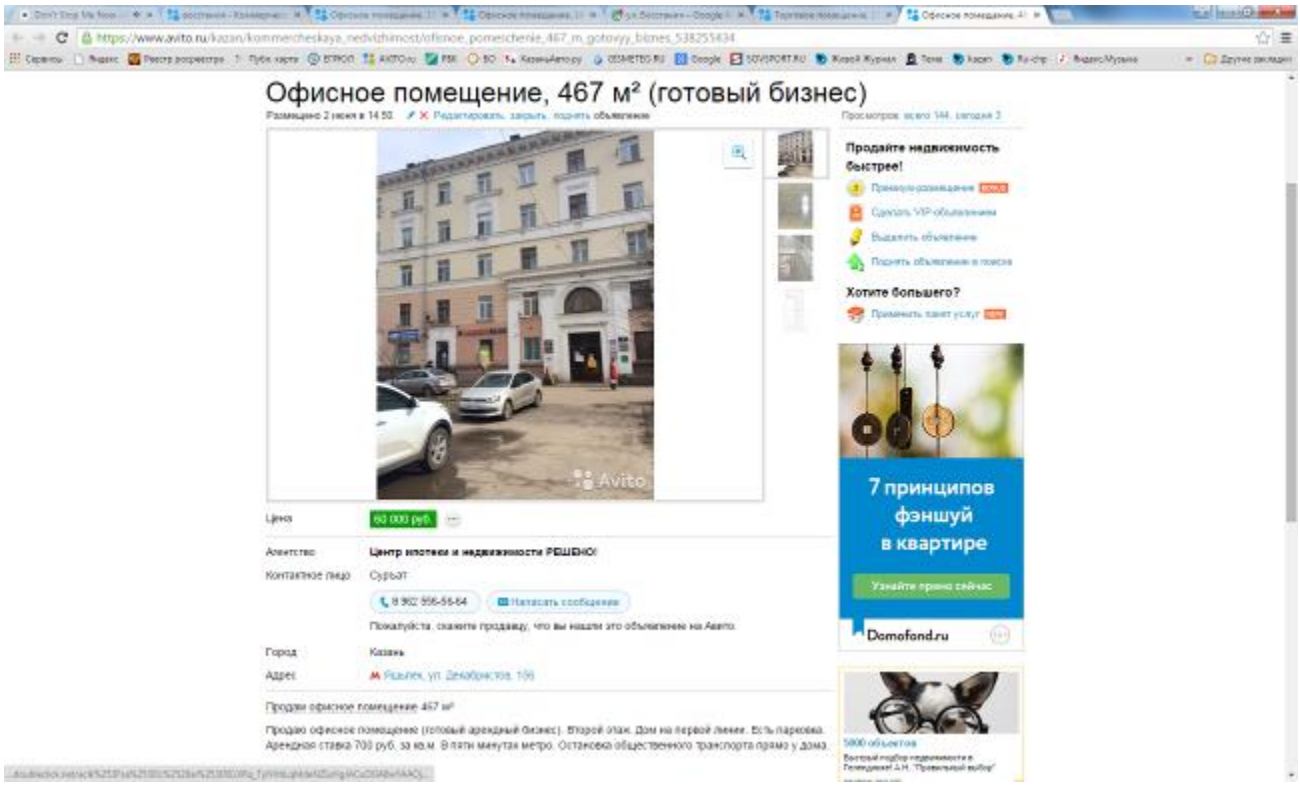
Пара аналогов №2



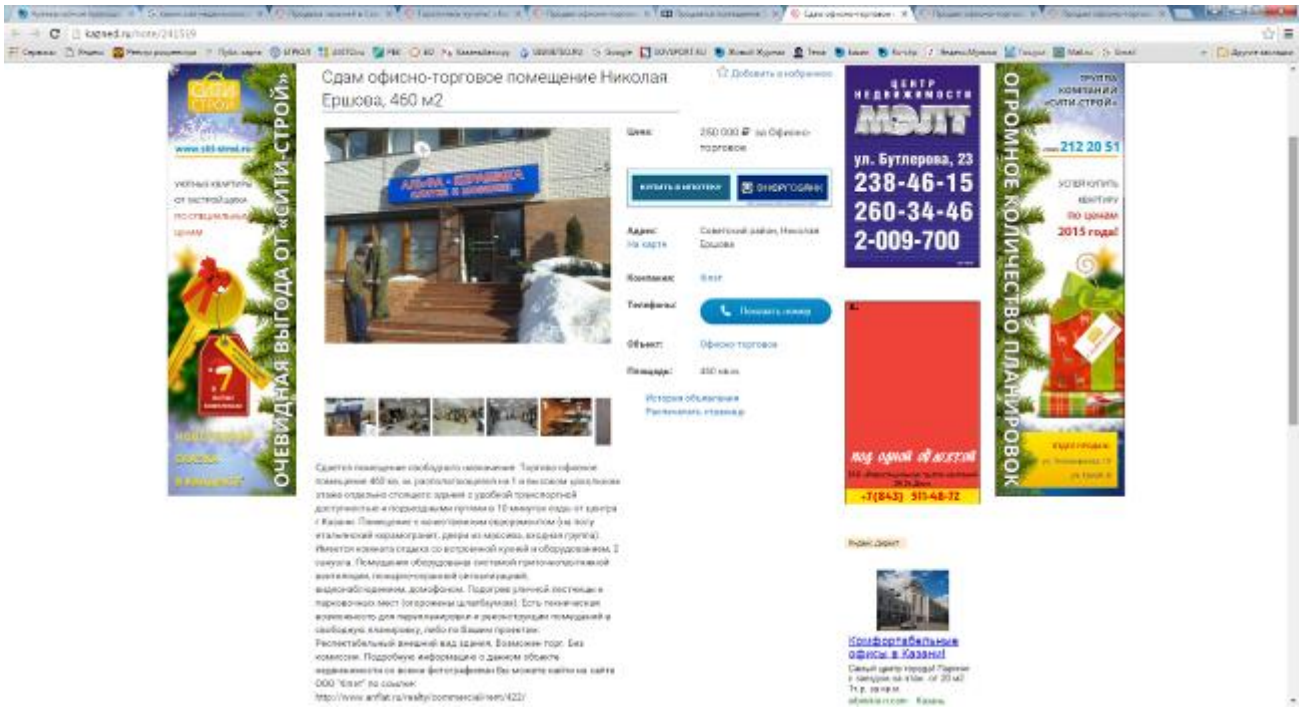
Площадь уточнена по телефону – 112 кв.м.

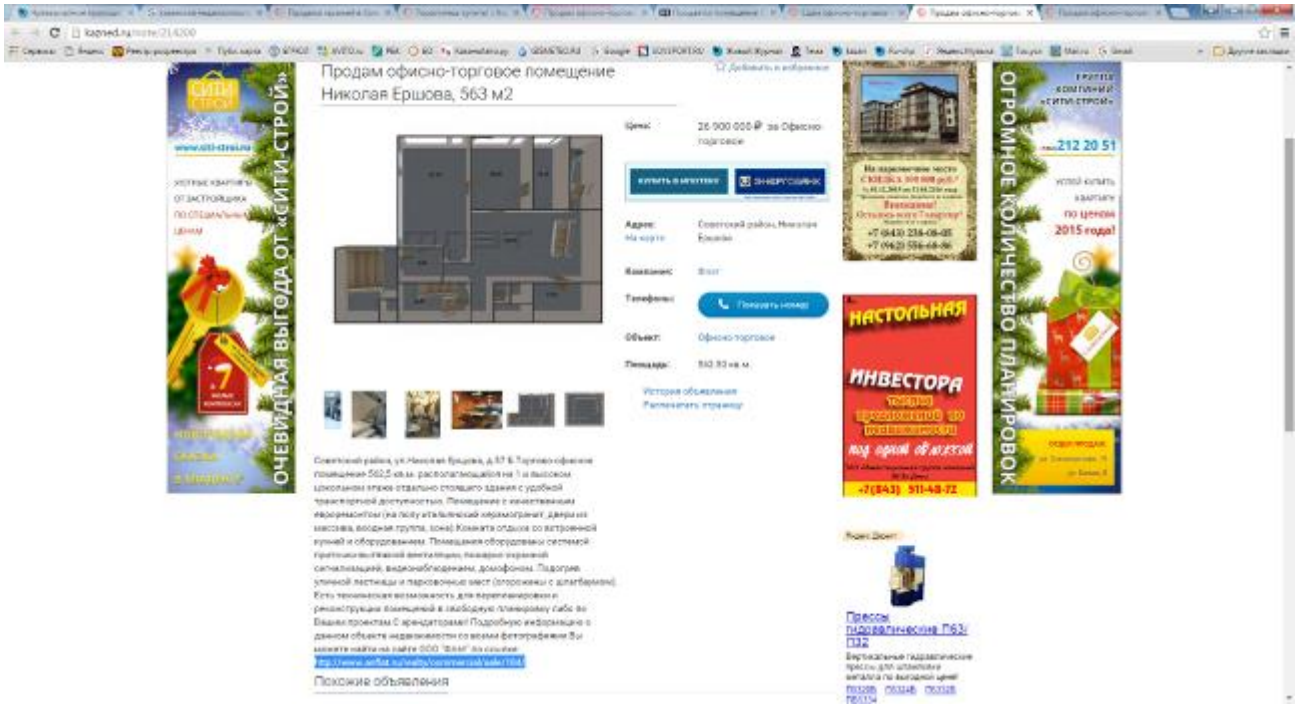


Пара аналогов №3

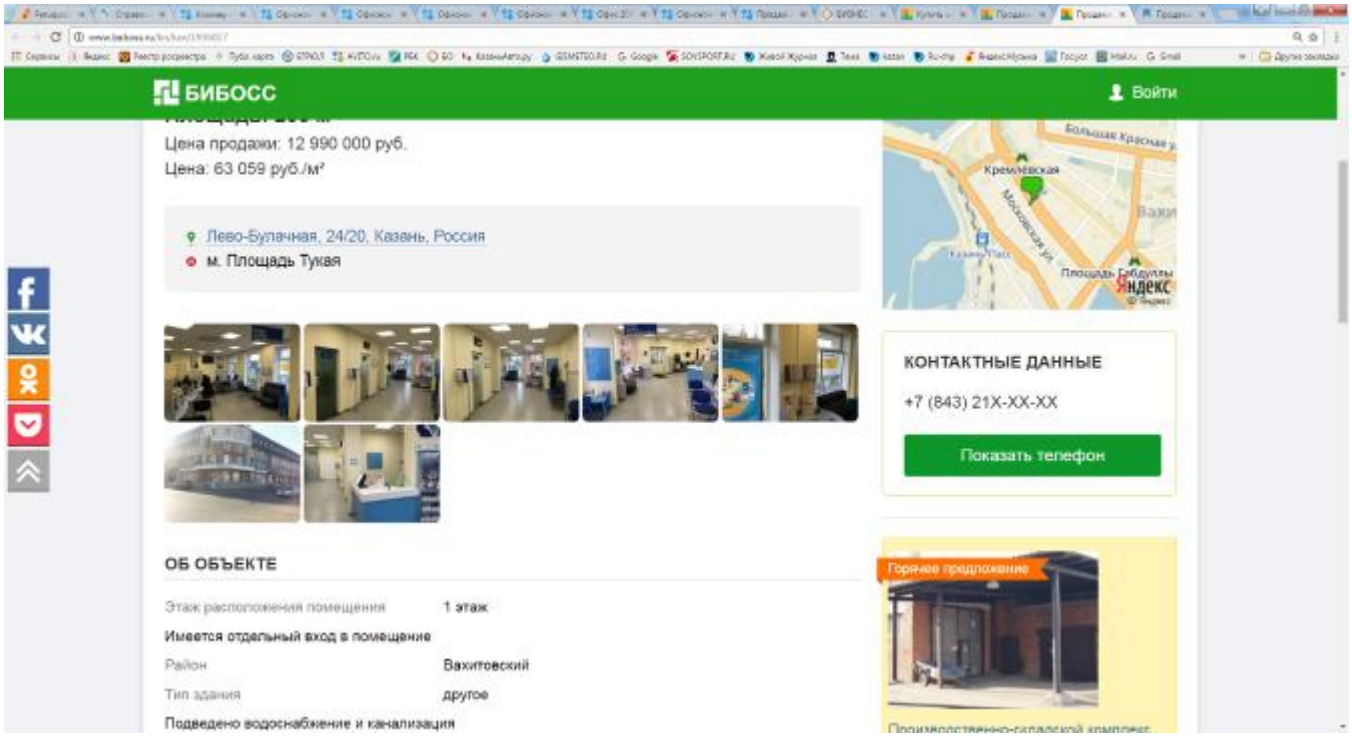


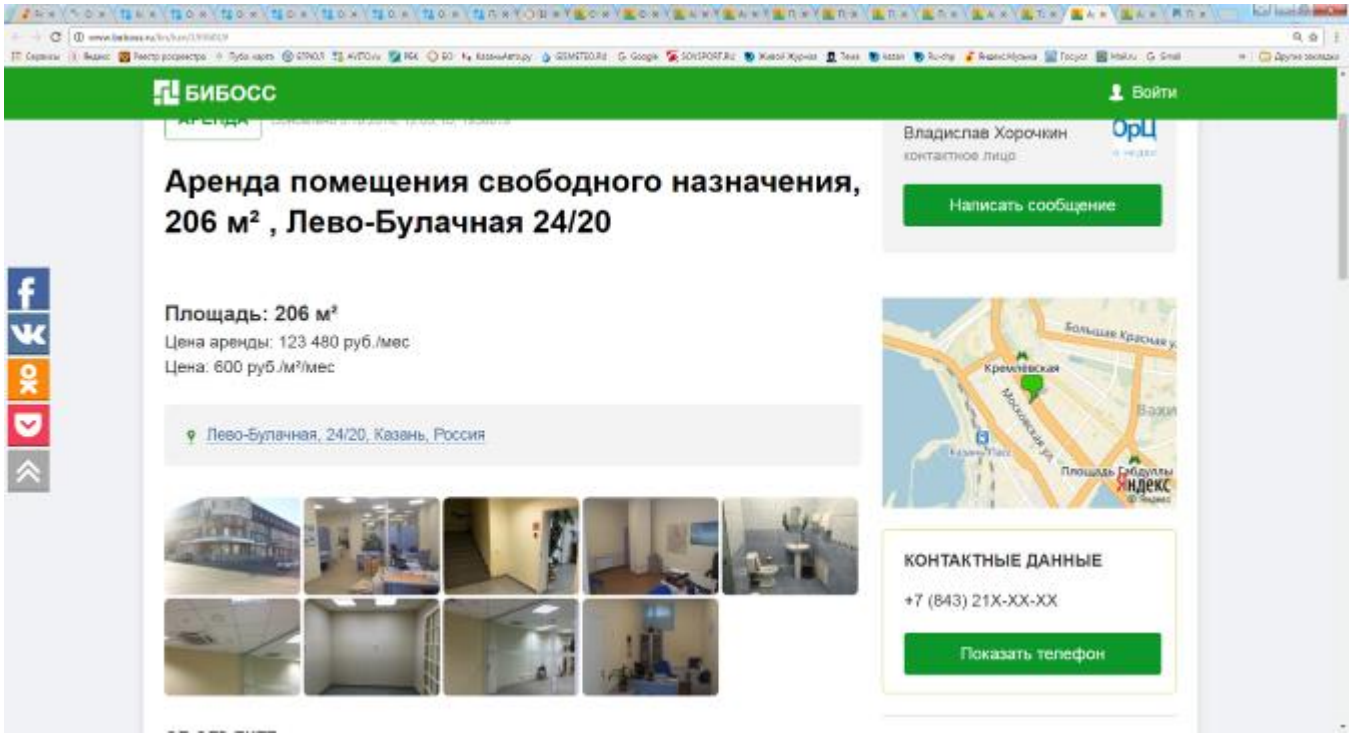
Пара аналогов №4





Пара аналогов №5





– **Процесс расчета**

Цены продажи далее для расчетов будут скорректированы:

- на торг: скидка для цены продажи составила 10%, обоснование аналогичной скидки приведено в сравнительном подходе.
- Предлагаемые ставки аренды также скорректированы на торг: скидка для цены предложения составила 4,9%, как и при применении аналогичной скидки при расчете рекомендуемой ставки аренды для объекта оценки.
- Далее для объектов недвижимости рассчитан годовой ПВД: ставка аренды с учетом торга умножена на 12. Эффективный валовый доход (ЭВД) рассчитан как 82,2% от ПВД: ПВД за вычетом операционных расходов. Заполняемость объектов принята равной 88,9%.

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

№	Город	Цена продажи	Площадь, кв.м	Аренда	Скидка на торг, % (продажа)	Скор-ная цена, руб./кв.м	Скидка на торг, % (аренда)	Недозаг-ка, %	Операц. расходы, %
1	г. Казань, ул. Сибирский тракт, 13	65 000	183	601	10,0%	**58 500**	4,9%	11,1%	17,8%
2	г. Казань, ул. Заря, 16	43 000	112	400	10,0%	**38 700**	4,9%	11,1%	17,8%
3	г. Казань, ул. Декабристов, д. 89в	71 019	87	600	10,0%	**63 918**	4,9%	11,1%	17,8%
4	г. Казань, ул. Н.Ершова, 57Б	47 780	563	543	10,0%	**43 002**	4,9%	11,1%	17,8%
5	г. Казань, Лево-Булачная 24/20	63 058	206	600	10,0%	**56 752**	4,9%	11,1%	17,8%

Итоговая ставка капитализации была принята равной среднему значению:

№	Город	Скидка на торг, % (продажа)	Скор-ная цена, руб./кв.м	Скидка на торг, % (аренда)	Недозаг-ка, %	Операц. расходы, %	Скор-ная ставка ар.	Ставка, %
1	г. Казань, ул. Сибирский тракт, 13	10,0%	**58 500**	4,9%	11,1%	17,8%	418	8,6%
2	г. Казань, ул. Заря, 16	10,0%	**38 700**	4,9%	11,1%	17,8%	278	8,6%
3	г. Казань, ул. Декабристов, д. 89в	10,0%	**63 918**	4,9%	11,1%	17,8%	417	7,8%
4	г. Казань, ул. Н.Ершова, 57Б	10,0%	**43 002**	4,9%	11,1%	17,8%	377	10,5%
5	г. Казань, Лево-Булачная 24/20	10,0%	**56 752**	4,9%	11,1%	17,8%	417	8,8%

Проведем статистический анализ:

Показатель	Все аналоги
Число аналогов	5
Коэффициент вариации	11,2%
Асимметрия	1,91
Эксцесс	3,86
Стандартное отклонение	1,0%
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	7,4%
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	10,4%

Выборка однородна, выбросы отсутствуют.

В качестве итоговой было принято среднее значение ставки капитализации 8,90%.

Вывод об итоговой ставке капитализации

Таким образом, среднее значение полученных расчетов ставки капитализации составит:

	Ставка (пом. 1 и 2 этажей)	Ставка (пом. цок. этажа)	Источник сведений
Ставка капитализации по методу кумулятивного построения	10,30%	8,63%	Кумулятивное построение
Ставка капитализации по методу рыночной экстракции	8,90%	8,90%	Метод рыночной экстракции
Среднее значение ставки капитализации	**9,60%**	**8,77%**	

Расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации.

Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	546
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	160,2
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	87 469
ПВД, руб. в год	**1 049 628**
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,9%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	933 119
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	186 834
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	746 285
Ставка капитализации (R)	9,60%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	7 773 802
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу без учета НДС, руб.	7 773 802
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	**9 173 086**

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17.

Наименование	**Величина (руб./%)**
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	475
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	339,1
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	161 073
ПВД, руб. в год	**1 932 876**
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,9%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	1 718 327
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	344 052
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	1 374 275
Ставка капитализации (R)	9,60%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	14 315 365
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу без учета НДС, руб.	14 315 365
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	**16 892 131**

Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес. (без НДС)	452
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	39,4
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	17 809
ПВД, руб. в год	**213 708**
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,9%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	189 986
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	38 040
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	151 946
Ставка капитализации (R)	8,77%
Капитализированный чистый операционный доход, руб.	1 732 566
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу без учета НДС, руб.	1 732 566
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	**2 044 428**

Вывод о стоимости по доходному подходу

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Стоимость по доходному подходу, руб.
1	Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17	160,2	57 260	9 173 086
2	Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а, 17	339,1	49 815	16 892 131
3	Помещения цокольного этажа №№ 14-20	39,4	51 889	2 044 428
	Итого:			**28 109 645**

Часть 5. Согласование результатов оценки

5.1. Описание процедуры согласования

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В данном случае при согласовании используется взвешивание результатов, как наиболее распространенный и общепринятый способ согласования. В то же время при взвешивании результатов оценки Оценщики применили метод экспертных оценок.

Метод экспертных оценок основан на личных суждениях Оценщиков о весомости того или иного подхода. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

5.2. Обоснование выбора использованных весов.

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

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

Доходная модель оказывается точной в случае точного прогноза развития будущих событий

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Затратный подход позволяет определить затраты на восстановление нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Затратный подход может оказаться точен в случаях, когда физический износ либо другие виды износа объекта оценки невысоки. Иногда, в случае полного отсутствия вторичного рынка и рынка аренды, затратный подход остается единственным подходом, могущим дать ценовой ориентир. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Однако при этом подходе наиболее полно учитывается стоимость прав на земельный участок под зданием. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Затратный подход для определения стоимости нежилых помещений не применялся. (см. п.4.1 настоящего отчета).

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.

Выбор весов для оценочных подходов, согласование результатов

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

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

Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17.

Подход	**Результат, руб.**	**Вес**	**Р*В**
Сравнительный	10 894 081	50,00%	5 447 040
Затратный	Не применялся		
Доходный	9 173 086	50,00%	4 586 543
Итого:			10 033 583
Округленно:			**10 034 000**

Возможные границы интервала стоимости

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), после проведения процедуры согласования приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Оценщиком в п. 4.2. настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок.

Согласно проведенному статистическому анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила 9,3%.

По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляют: от (округленно): 9 101 000 руб. с учетом НДС до (округленно): 10 967 000 руб. с учетом НДС.

Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17.

Подход	Результат, руб.	Вес	Р*В
Сравнительный	17 269 685	50,00%	8 634 842
Затратный	Не применялся		
Доходный	16 892 131	50,00%	8 446 065
Итого:			17 080 907
Округленно:			**17 081 000**

Возможные границы интервала стоимости

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), после проведения процедуры согласования приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Оценщиком в п. 4.2. настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному статистическому анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила 9,7% . По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляют: от (округленно):15 424 000 руб. с учетом НДС до (округленно): 18 738 000 руб. с учетом НДС.

Помещения цокольного этажа №№ 14-20.

Подход	Результат, руб.	Вес	Р*В
Сравнительный	2 491 814	50,00%	1 245 907
Затратный	Не применялся		
Доходный	2 044 428	50,00%	1 022 214
Итого:			2 268 121
Округленно:			**2 268 000**

Возможные границы интервала стоимости

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), после проведения процедуры согласования приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Оценщиком в п. 4.2. настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному статистическому анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила 9,4%.

По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объекта оценки. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляют: от (округленно): 2 055 000 руб. с учетом НДС до (округленно): 2 481 000 руб. с учетом НДС.

Часть 6. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению рыночная стоимость объектов оценки, находящихся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Лево-Булачная, д.56 по состоянию на дату оценки – 7 мая 2018 года составляет округленно:

29 383 000 руб. с учетом НДС

Сумма прописью: Двадцать девять миллионов триста восемьдесят три тысячи рублей

В том числе по объектам:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС)
1	Встроенные помещения 1-го этажа №№1-7, 13, 13А, 14,15,15А,16,17	160,2	10 034 000	8 503 390
2	Помещения 2-го этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17	339,1	17 081 000	14 475 424
3	Помещения цокольного этажа №№ 14-20	39,4	2 268 000	1 922 034
	Итого:		**29 383 000**	**24 900 848**

Часть 7. Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности

7.1. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документы в распоряжении у оценщика

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

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377662 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377660 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377663 от 25.12.2009 г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения второго этажа №№1-12,12а, 13,13а, 13б, 14,14а, 15, 16,16а, 17 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения цокольного этажа №№14-20 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения первого этажа №№1-7, 13, 13а, 14,15,15а,16,17 по состоянию 12.03.09г.
- Справка о балансовой стоимости №0412/3 от 12.04.2018г.

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 объектов оценки также не выявлено подозрений в достоверности предоставленной документации.

Достаточность документов

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

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

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

Технические характеристики существующих объектов недвижимости перепроверялись через общедоступные интернет-сервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_information_online). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, не выявлено.

7.2. Прочие материалы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ.
- ФСО 1,2,3,7.
- МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011, который практически соответствует требованиям МСО 2013, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО, Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
- Стандарты СРО «РОО».
- Материалы об объектах аналогах, использованных в рамках сравнительного подхода, в сети интернет: объявления о продаже недвижимости на сайтах: https://www.avito.ru/kazan, https://kazan.cian.ru. Ссылки на конкретные объявления указаны в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.
- Материалы в сети интернет, использованные при анализе рынка объекта оценки: http://tatarstan.ru, http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201815011, https://open.tatarstan.ru/reports/categories/10172207/reports/28317.
- Материалы в сети интернет: справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://rosreestr.ru.
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте www.2gis.ru).
- Фотоснимки объектов оценки. Источник: ЗАО «НКК «СЭНК».
- Аналитические статьи по оценке стоимости, позволившие выстроить отдельные этапы расчетов стоимости объекта оценки.
- «Справочник оценщика недвижимости – 2017 . Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1).
- «Справочник оценщика недвижимости – 2017 . Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017 год, под ред. Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-2-5).

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 СРО «РОО» взята с официального сайта СРО «РОО».

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

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

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

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

Достаточность использованной информации

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

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

Сертификат оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Генеральный Директор ЗАО «НКК «СЭНК» _____ А.В. Миннахметова

Оценщик _____ Е.О. Ермолаева

Приложения

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

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377662 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377660 от 25.12.2009 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-АЕ №377663 от 25.12.2009 г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения второго этажа №№1-12,12а, 13,13а, 13б, 14,14а, 15, 16,16а, 17 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения цокольного этажа №№14-20 по состоянию 12.03.09г.
- Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные помещения первого этажа №№1-7, 13, 13а, 14,15,15а,16,17 по состоянию 12.03.09г.
- Справка о балансовой стоимости №0412/3 от 12.04.2018г.
- Копии документов оценщика и исполнителя оценки.

16-АЕ 377660

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: "25" декабря 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 03.12.2009 №ТБФ-И-11 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 03.12.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения цокольного этажа №14-20, назначение: нежилое, общая площадь 39,40 кв. м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная, д.56

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/403/2007-155

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/477/2009-158

Регистратор Тагирова С. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АЕ 377660

16-АЕ 377660

16-АЕ 377663

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: "25" декабря 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 03.12.2009 №ТБФ-И-11 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 03.12.2009 №2

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: Встроенные помещения 1-этажа №№ 1-7,13,13А,14,15,15А,16,17, назначение: нежилое, общая площадь 160,20кв.м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная, д.56

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/062/2007-181

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/477/2009-159

16-АЕ 377663

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Тагирова Г.Х. (подпись)

Серия 16-АЕ 377663

КОПИЯ ВЕРНА

16-АЕ 377662

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: "25" декабря 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 03.12.2009 №ТБФ-И-11 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 03.12.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения №№ 1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое, общая площадь 339,10кв.м, этаж 2,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная, д.56

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/169/2007-055

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/477/2009-160

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Тагирова С.В.

М.П. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АЕ 377662

КОП

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край	Татарстан
Район	
Город (др. поселение)	Казань
Район города	

Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные нежилые помещения цокольного этажа №№14-20

Район города	Вахитовский
Город	Казань
Улица (переулок), № дома	ул.Лево-Булачная ,д.56

Инвентарный номер	1590-н/п-8					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 12 марта 2009 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

пта иси	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)	
	ООО "АктивАР"	Свидетельство о гос.регистрации права 16-АА 591411,запись регистрации №16-16-01/403/2007-155 от 25.01.2008 г.		

II. Благоустройство здания (кв.м)

Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные	Литера
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
39,4	39,4											39,4				А1

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высо (м)
1	2	3	4	5
А1	нежилые помещения цокольного этажа №№14-20	6,55*9,77	64,0	3,20

) и исчис

адь м)	Высо (м)
	5
	3,20

IV. Описание здания (строения), сооружения.

тера по плану	Наименование	Характеристики конструктивных элементов					Физический износ	Примечание
		фундамент	стены	перекрытия	кровля	полы		
2	3	4	5	6	7	8	9	10
А1	нежилые помещения цокольного этажа №№14-20	ж/бетонный	кирпичные	ж/б плиты	мягкая	линолеум, плитка, в коридоре	9%	

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

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						климат. район	на группу капитальности	климат. район									
А1	нежилые помещения цокольного этажа №№1-4-20	28	93	м3	30,0	1,00			0,97 1,17	1,03 1,57			55,06	205		9	
														Итого:		8	

VI. Общая стоимость (в руб.)

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

Особые отметки:

и запрещения на 01.01.2000 г. : не зарегистрированы.

е землеотводных документов:

е разрешения на строительство :

е проектно-сметной документации:

ода в эксплуатацию :

чная балансовая стоимость,согласно справке заказчика, по состоянию на "01" января 2009 г. составляет 831 029,11 руб.

Паспорт выдан: 12.03 200 г.

начальника отдела кадастровой деятельности — подпись — Уланова Г.Н. фамилия

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

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

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

Экспликация к поэтажному

расположенного в городе (поселке) Казани

По улице (пе

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезони-ном)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения-жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта частей помещения	Общая площадь здания	производственные		складские		канцелярские		предприяти общественн питания	
						основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А1	цокольный этаж	14	коридор		4,1						4,1		
		15	хранилище		8,8					8,8			
		16	коридор		6,4						6,4		
12.03.2009 г.		17	лестница		7,9						7,9		
		18	оружейная		2,3					2,3			
		19	оружейная		3,3					3,3			
		20	архив		6,6					6,6			
			Итого :		39,4					21,0	18,4		

оставил инженер- инвентаризатор: Гумерова Г.Р.

12 марта 2009 г.

КОПИЯ

ому плану строения

е (переулку) Лево-Булачная ,д.56

дприятия ственного итания		печебно-санитарных учреждений		торговые		школьные		культурно-просветительские учреждения		на момент инвентаризации назначение помещений не установлено	Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенная или переоборудованная площадь	примечание (неотапливаемая площадь)
	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная			
	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
											2,90		

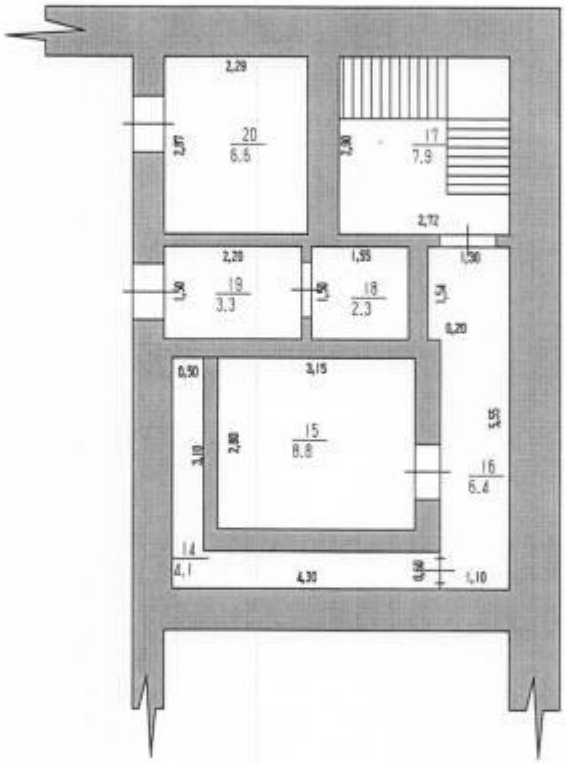
Проверил: Хабибуллина Г.Р.

12 марта 2009 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
гор. Казань р-н Вахитовский
ул. Лево-Булачная
дом N 56 литера А1

КОПИЯ

План цокольного этажа.



РГУП БТИ Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Отдел технической инвентаризации			
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Гумерова Г.Р.		12.03.2009 г.
Проверил	Хабибуллина Г.Р.		12.03.09
Копировал	Гумерова Г.Р.		12.03.2009 г.
масштаб 1:100			

КОПИЯ

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край	Татарстан
Район	
Город (др. поселение)	Казань
Район города	

Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные нежилые помещения первого этажа №№1-7,13,13а,14,15,15а,16,17

Район города	Вахитовский
Город	Казань
Улица (переулок), № дома	ул.Лево-Булачная ,д.56

Инвентарный номер	1590-н/п-13					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 12 марта 2009 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)	
	ООО "АктивАР"	Свидетельство о гос.регистрации права 16-АА 209388,запись регистрации №16-16-01/213/2007-059 от 14.06.2007 г.		

II. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные	Литера
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
160,2	160,2	160,2											160,2				А1

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5
А1	нежилые помещения первого этажа №№ 1-7, 13,13а,14,15,15а,16,17	(16,4*15,59)-(6,66*6,1)-(3,46*0,4)	213,7	3,05

IV. Описание здания (строения), сооружения.

Литера по плану	Наименование	Характеристики конструктивных элементов					Физический износ	Примечание
		фундамент	стены	перекрытие	крыша	пол		
2	3	4	5	6	7	8	9	10
А1	нежилые помещения первого этажа №№ 1-7, 13,13а,14,15,15а,16,17	ж/бетонный	кирпичные	ж/б плиты	мягкая	линолеум,плитка,ковролин	35%	

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

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес	на группу капитальности	климат. район									
А1	нежилые помещения первого этажа №№ 1-7, 13,13а,14,15,15а,16,17	28	93	м3	30,0	1,00			0,97	1,03			55,06	652		9	
									1,17	1,57							
														Итого:		x	

VI. Общая стоимость (в руб.)

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

Особые отметки:

ы запрещения на 01.01.2000 г. : не зарегистрированы.

а землеотводных документов:

а разрешения на строительство :

а проектно-сметной документации:

ка в эксплуатацию :

Остаточная балансовая стоимость,согласно справке заказчика, по состоянию на "01" января 2009 г. составляет 3 258 391,36 руб.

Паспорт выдан: "12" 03 200 г.

начальника отдела кадастровой деятельности подпись Уланова Г.Н. фамилия

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

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

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

Экспликация к поэтажн

расположенного в городе (поселке) Казани

По ул

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезони-ном)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчёта частей помещения	Общая площадь здания	производственные		складские		канцелярские	
						основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А1	I	1	лестничная клетка		15,5						15,5
		2	кабинет		17,4					17,4	
12.03.2009 г.		3	сан.узел		1,9						1,9
		4	сан.узел		3,0						3,0
		5	сан.узел		1,1						1,1
		6	сан.узел		1,2						1,2
		7	сан.узел		3,2						3,2
		13	коридор		13,7						13,7
		13а	коридор		2,8						2,8
		14	касса		31,0					31,0	
		15	коридор		34,1						34,1
		15а	коридор		2,6						2,6
		16	операционный зал		30,7					30,7	
		17	комната охраны		2,0					2,0	
			Итого:		160,2					81,1	79,1

Составил инженер- инвентаризатор: Гумерова Г.Р.

ому плану строения

ице (переулку) Лево-Булачная ,д.56

предприятия бщественного питания		лечебно-санитарных учреждений		торговые		школьные		культурно-просветительские учреждения		на момент инвентаризации назначение помещений не установлено	Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенная или переоборудованная площадь	примечание (неотапливаемая площадь)
основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная(подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)				
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
											2,75		

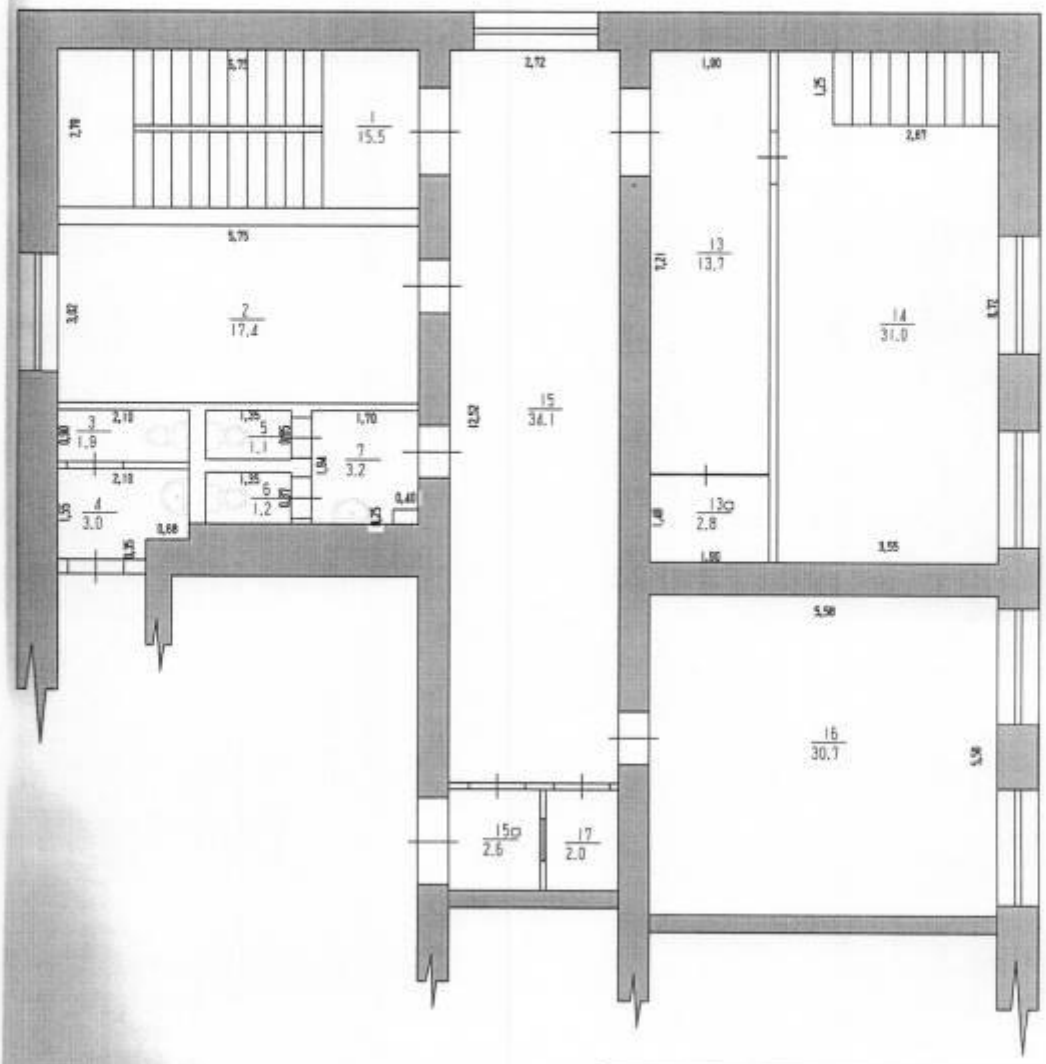
Проверил: Хабибуллина Г.Р.

"12" марта 2009г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
гор. Казань р-н Вахитовский
ул. Лево-Булачная
дом N 56 литера А1

КОПИЯ

План 1-го этажа.



РГУП БТИ Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ Отдел технической инвентаризации			
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Гумерова Г.Р.		12.03.2008 г.
Проверил	Хабибуллина Г.Р.		12.03.08
Копировал	Гумерова Г.Р.		12.03.2008 г.
масштаб 1:100			

КОПИЯ

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край	Татарстан
Район	
Город (др. поселение)	Казань
Район города	

Выписка из технического паспорта административного здания на встроенные нежилые помещения второго этажа №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17

Район города	Вахитовский
Город	Казань
Улица (переулок), № дома	ул.Лево-Булачная ,д.56

Инвентарный номер	1590-н/п-10					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 12 марта 2009 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)	
	ООО "АктивАР"	Свидетельство о гос.регистрации права 16-АА 209389,запись регистрации №16-16-01/213/2007-058 от 14.06.2007 г.		

II. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные	Литера	
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
339,1	339,1	339,1											339,1				А1	

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А1	нежилые помещения второго этажа №№ 1-12,12а,13,13а,13б,14, 14а,15,16,16а,17	(16,38*28,7)-(7,28*3,25)	446,4	3,05	1362

IV. Описание здания (строения), сооружения.

п/п	Литера по плану	Наименование	Характеристики конструктивных элементов					Физический износ	Примечание
			фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	А1	нежилые помещения второго этажа №№ 1-12,12а,13,13а,13б,14, 14а,15,16,16а,17	ж/бетонный	кирпичные	ж/б плиты	мягкая	линолеум,плитка, ковровое	0%	

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

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес	на группу капитальности	климат. районы									
А1	нежилые помещения второго этажа №№ 1-12,12а,13,13а,13б,14, 14а,15,16,16а,17	28	93	м3	30,0	1,00			0,97 1,17	1,03 1,37			55,06	1362		9	
														Итого:		х	

VI. Общая стоимость (в руб.)

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

Особые отметки:

есты и запрещения на 01.01.2000 г. : не зарегистрированы.

личие землеотводных документов:

личие разрешения на строительство :

личие проектно-сметной документации:

ст-ввода в эксплуатацию :

Остаточная балансовая стоимость,согласно справке заказчика, по состоянию на "01" января 2009 г. составляет 7 272 559,47 руб.

Паспорт выдан: "12" 03 200 г.

ам.начальника отдела кадастровой деятельности Уланова Г.Н.
.П.
подпись фамилия

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

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

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

Экспликация к поэтажн

расположенного в городе (поселке) Казани

По ул

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезони-ном)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения:жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта частей помещения	Общая площадь здания	производственные		складские		канцелярские		от
						основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
А1	II	1	лестничная клетка		15,4						15,4	
		2	кабинет		17,1					17,1		
12.03.2009 г.		3	сан.узел		1,1						1,1	
		4	сан.узел		1,2						1,2	
		5	сан.узел		3,2						3,2	
		6	сан.узел		1,1						1,1	
		7	сан.узел		1,1						1,1	
		8	сан.узел		2,1						2,1	
		9	сан.узел		3,3						3,3	
		10	коридор		16,0						16,0	
		11	кабинет		30,0					30,0		
		12	кабинет		25,3					25,3		
		12а	коридор		3,1						3,1	
		13	коридор		45,8						45,8	
		13а	лестничная клетка		18,4						18,4	
		13б	кабинет		9,6					9,6		
		14	кабинет		19,4					19,4		
		14а	кабинет		12,4					12,4		
		15	кабинет		14,6					14,6		
		16	кабинет		16,1					16,1		
		16а	кабинет		14,3					14,3		
		17	кабинет		63,6					63,6		
			Итого:		339,1					227,3	111,8	

Составил инженер- инвентаризатор: Гумерова Г.Р.

12 марта 2009 г.

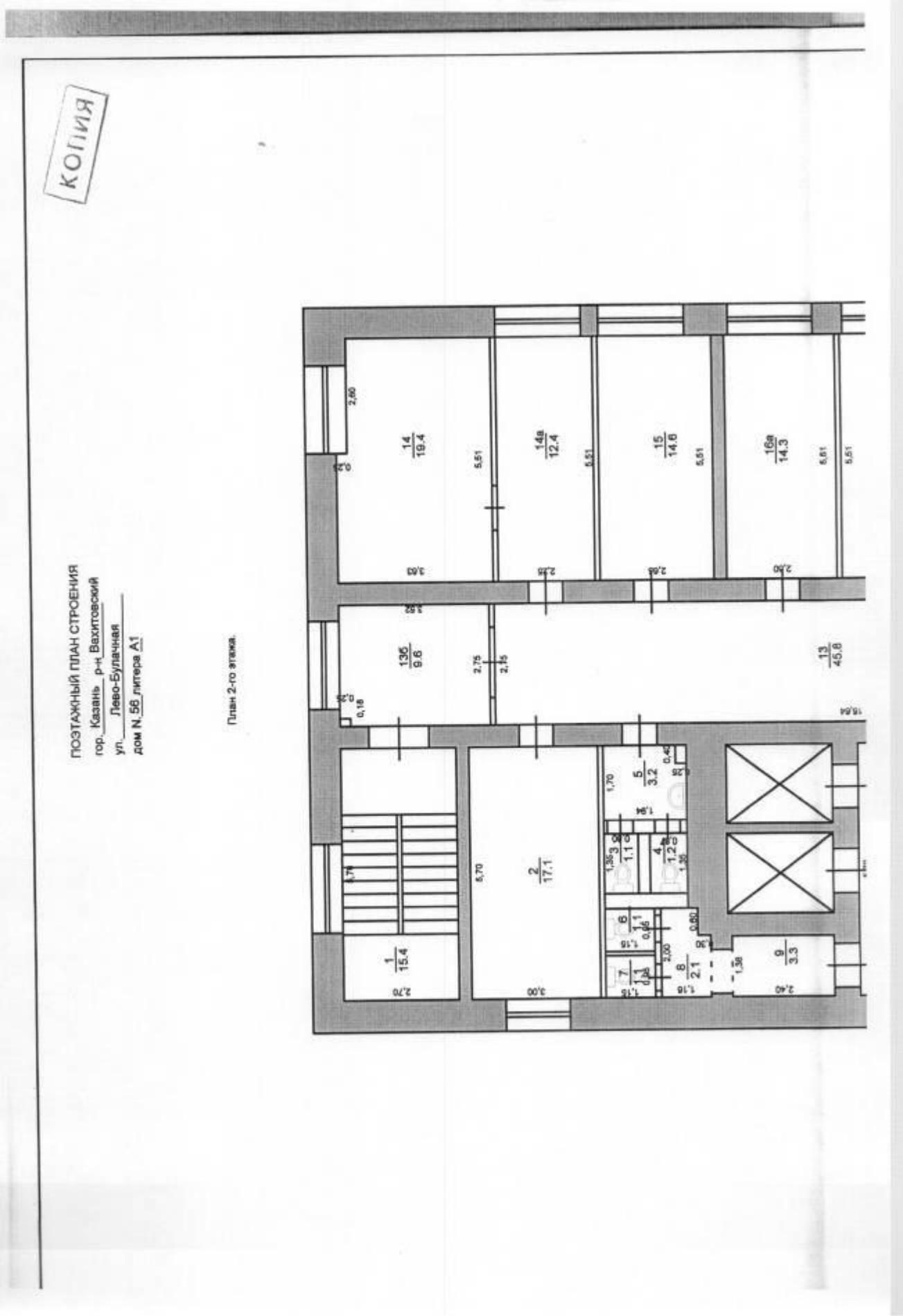
ıу плану строения

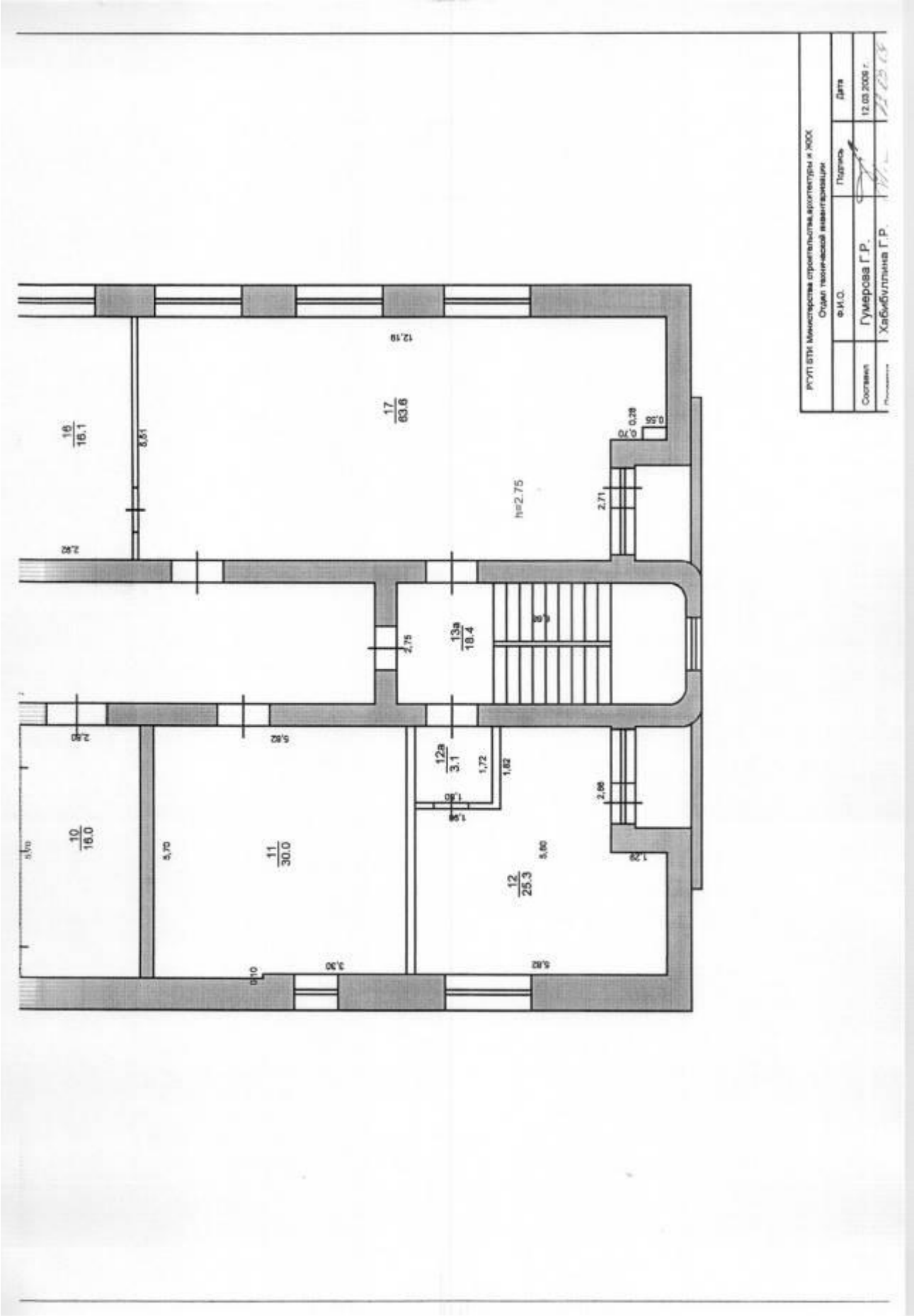
(переулку) Лево-Булачная ,д.56

риятия ренного ания	лечебно-санитарных учреждений		торговые		школьные		культурно-просветительские учреждения		на момент инвентаризации назначение помещений не установлено	Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенная или переоборудованная площадь	примечание (неотапливаемая площадь)
вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная(подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)				
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
										2,75		

Проверил: Хабибуллина Г.Р.

"12" марта 2019г.


КОПИЯ
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
гор. Казань р-н Вахитовский
ул. Лево-Булачная
дом N. 56 литера А1
План 2-го этажа.


РГУП БТИ Министерства строительства,архитектуры и ЖКХ
Отдел технической инвентаризации
Ф.И.О.
Подпись
Дата
Составил
Гумерова Г.Р.
12.03.2008 г.
Хабибуллина Г.Р.
10
16.0
11
30.0
12
25.3
12а
3.1
13а
18.4
17
83.6
18
16.1
h=2.75

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. № 0412/3
от 12.04.2018

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

В соответствии с Заданием на оценку № 8379/4-18 от 10 апреля 2018 г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов
на 7 мая 2018 года

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

1	1. Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое, общ. площадь 39,40 кв.м., кад. №16-16-01/403/2007-155, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	1 843 220
2	2. Встроенные помещения 1-го эт. №№I-7,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое, общ. площадь 160,20 кв.м., кад. №16-16-01/062/2007-181, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	8 455 085
3	3. Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое, общ. площадь 339,10 кв.м.. кад. №16-16-01/169/2007-055, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	14 420 339
		24 718 644

2. Обременения и ограничения прав – помещения 2-го этажа переданы в аренду.

Главный бухгалтер Горбунова Т.В.

Исполнитель
Вед. специалист
Кутепова С.А., тел. 567-41-98

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001313-1 «11» декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ермолаевой Елене Олеговне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «11» декабря 2017 г. № 33

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «11» декабря 2020 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Ермолаевой Елене Олеговне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „1" февраля 2013 г. по „15" февраля 2013 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Институте экономики, управления и права (г. Казань)

по программе „Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Объектный экономический анализ	104	отлично
Итоговый экзамен		

Прошел(а) стажировку в (на) не предусмотрено

выполнил(а) итоговую работу на тему не предусмотрено

Город Казань 15 февраля 2013

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 331/2013

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0087

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983636

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

в том, что он(а) с „01" августа 2006 г. по „18" февраля 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ „Московской (наименование) финансово-промышленной (образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) академии (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки (наименование программы дополнительного профессионального образования) „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „18" февраля 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ермолаевой (фамилия, имя, отчество) Елены Олеговны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование) стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город Москва год 2007

МПФ Гознака. 1996.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772403959790

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0820

Город

Москва

Дата выдачи

20 декабря 2016 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

ЕРМОЛАЕВА
Елена Олеговна

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	**72**	
Дисциплины по выбору	**32**	
Итоговый комплексный экзамен		**отлично**
Всего	**104**	

Итоговая работа на тему: **Нет**

М.П.

Руководитель

Секретарь

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ермолаевой Елены Олеговны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Ермолаева Елена Олеговна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 21 » декабря 2007 г. за регистрационным номером 002076

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18 декабря 2017 г.

Дата составления выписки 18 декабря 2017 г.

Исполнительный директор _____ С.Д. Заякин
(подпись)

М.П.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-079897/17

«08» декабря 2017 г.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Ермолаева Елена Олеговна** Паспортные данные: серия 9405, номер 677137, выдан ОВД Первомайского района г. Ижевска от 20.03.2006 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С **«01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.** 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. **10 710 (Десять тысяч семьсот десять) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **14.01.2018г.** 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.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 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.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. 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. 7.2. 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.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. 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. 8.2. 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. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. 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.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Ермолаева Елена Олеговна

От Страхователя: _____ Е. О. Ермолаева

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-080291/16

«15» декабря 2016 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Закрытое акционерное общество Независимая консалтинговая компания «СЭНК»**
Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Левобулачная, 24/1
ИНН: 1655040831
Телефон: (843) 526-00-00, факс: (843) 526-03-70

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

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

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«01» января 2017 года** по **«31» декабря 2019 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

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

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

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

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей.**
11.2. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **250 000 000,00 (Двести пятьдесят миллионов) рублей.**
11.3. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

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

Страхователь _____

Страховщик _____

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

2. За период с «01» апреля 2017г. по «30» июня 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2017 года;

3. За период с «01» июля 2017г. по «30» сентября 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2017 года;

4. За период с «01» октября 2017г. по «31» декабря 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2017 года;

5. За период с «01» января 2018г. по «31» марта 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2017 года;

6. За период с «01» апреля 2018г. по «30» июня 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2018 года;

7. За период с «01» июля 2018г. по «30» сентября 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2018 года;

8. За период с «01» октября 2018г. по «31» декабря 2018г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2018 года;

9. За период с «01» января 2019г. по «31» марта 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» декабря 2018 года;

10. За период с «01» апреля 2019г. по «30» июня 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «31» марта 2019 года;

11. За период с «01» июля 2019г. по «30» сентября 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» июня 2019 года;

12. За период с «01» октября 2019г. по «31» декабря 2019г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тысяч пятьсот и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «30» сентября 2019 года.

13.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.
Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты

Страхователь _____

Страховщик _____

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

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

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКК «СЭНК»

От Страхователя: _____Миннахметова А. В.

Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____Титова Е.В.

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

Страхователь _____

Страховщик _____

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 180

(Сто восемьдесят

) листов

Генеральный директор ЗАО «НКК «СЭНК» _____

А.В. Миннахметов

М.П.