# ОТЧЁТ №10803

#### Об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости,

расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

по состоянию на 20 июня 2018 года

Исполнитель оценки: ЗАО «НКК «СЭНК»

Заказчик: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ

недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"

Собственник объекта оценки: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ

недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под

управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал"

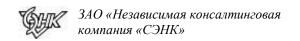
Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-

Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных

лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев

Дата составления отчета: 21 июня 2018 года

Казань – 2018



В соответствии с заданием на оценку №8379/10-18 от 14 мая 2018 г. к договору №8379 от 26.02.2016г. специалистами ЗАО «НКК «СЭНК» произведена оценка объектов недвижимости, находящихся по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59, для целей принятия управленческих решений. Оценка проведена по состоянию на 20 июня 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 (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59, по состоянию на дату оценки — 20 июня 2018 года, составляет округленно:

24 347 000 руб. с учетом НДС. Сумма прописью: Двадцать четыре миллиона триста сорок семь тысяч рублей.

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Встроенное нежилое помещение	31,4	1 225 000	1 038 136
2	Встроенное нежилое помещение	44,0	1 716 000	1 454 237
3	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	590,7	21 406 000	18 140 678
	Итого:		24 347 000	20 633 051

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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

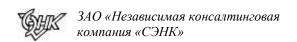
Если по оценке или нашим рассуждениям возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Actor

Генеральный директор ЗАО «НКК «СЭНК»

А.В. Миннахметова

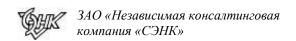




### Содержание и объем работ

Часть 1.	Общие сведения	5
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2.	Задание на оценку	
1.3.	Сведения о заказчике оценки	7
1.4.	Сведения об оценщике и исполнителе	8
1.5.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при	
	ии оценки	
1.6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	
1.7.	Определение вида оцениваемой стоимости	
1.8.	ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.	
1.9.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	
Часть 2.	Описание оцениваемых объектов недвижимости 1	18
2.1.	Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов,	
•	венные права и наличие обременений, связанных с Объектами оценки	
2.2.	РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ	
2.3.	Фотографии объекта оценки	
2.4.	Анализ наиболее Эффективного использования	
Часть 3.	Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оцень 2	
3.1	Этапы анализа рынка	
3.2	Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов,	. 2)
	номика, данные за 1 квартал 2018 года)	. 30
3.3	Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)	
3.4	Итоги социально-экономического развития Республики Татарстан в 2017 год	
(АНАЛИЗ ВН	НЕШНИХ ФАКТОРОВ)	
3.5	Анализ рынка коммерческой недвижимости в Республике Татарстан	
3.6	Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении	
СТОИМОСТІ		
3.7	Предложения о продаже и сдаче в аренду недвижимости, аналогичной	
	МОЙ	
3.8	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА	. 60
Часть 4.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения	
цоходного,	, затратного и сравнительного подходов к оценке б	<b>51</b>
4.1.	Теоретическая часть	
4.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДО	
	65	
4.3.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)	. 79
4.4.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	. 80
4.5.	Согласование результатов оценки	
4.6.	Разбивка итоговой стоимости по каждому объекту	. 98
	Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимо	
имущества	a9	<b>19</b>
	Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ	
цостаточно	ости и достоверности10	<b>)</b> 0

-	ние. Копии документов, использованных для оценки. Копии оценщика и исполнителя оценки	104
	сат оценки	103
6.2	ПРОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ	100
ХАРАКТЕРИС	ГИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	100
6.1	Документы, устанавливающие количественные и качественные	



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

	т. г. Основные факты и вывооы
Порядковый номер Отчета об оценке	10803
Основание для проведения оценки	Задание на оценку №8379/10-18 от 14 мая 2018 г. к договору №8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки.
	Заказчик оценки: ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный".
	Исполнитель оценки: ЗАО «Независимая консалтинговая компания «СЭНК».
Общая информация,	1. Встроенное нежилое помещение, площадь 31,4 кв.м;
идентифицирующая	2. Встроенное нежилое помещение, площадь 44 кв.м;
объекты оценки	3. Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк, площадь 590,7 кв.м.
	Адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
Краткое описание	Право общей долевой собственности на объекты оценки.
имущественных прав	Собственник: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Используемые в	Не используются.
Отчете иностранные	
валюты и их курсы,	
установленные ЦБ	
РФ на дату	
проведения оценки	
<b>Цель и задачи</b> оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости Объектов оценки для целей принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и
	приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Дата оценки	20 июня 2018 года.
Период проведения работ	20 июня 2018 года — 21 июня 2018 года

	21 т	июня 2018 года.				
Отчета	21 июня 2016 года.					
Дата осмотра	20 ı	июня 2018 года				
Объектов оценки						
Результаты оценки недвижимости						
А) Затратный подход	He	применялся				
Б) Сравнительный подход	23 515 328 руб. с НДС					
В) Доходный подход	25 176 921 руб. с НДС					
Итоговая величина	24 346 000 руб. с учетом НДС.					
рыночной стоимости объектов оценки	№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	
	1	Встроенное нежилое помещение	31,4	1 225 000	1 038 136	
	2	Встроенное нежилое помещение	44,0	1 716 000	1 454 237	
		Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	590,7	21 406 000	18 140 678	
	Итого: 24 347 000 2			20 633 051		

# Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

#### 1.2. Задание на оценку

# Объекты оценки. Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии). Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей

1. Встроенное нежилое помещение, площадь 31,4 кв.м;

- 2. Встроенное нежилое помещение, площадь 44 кв.м;
- 3. Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк, площадь 590,7 кв.м.

Адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

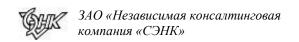
**Имущественные** права на объекты оценки.

Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении

Право общей долевой собственности на объект оценки.

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

каждой из частей	счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев
объектов оценки	инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
	Согласно свидетельствам о ГРП оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) в виде доверительного управления.
	Стоимость объектов оценки рассчитывалась из предположения об отсутствии обременений (ограничений) прав.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок куплипродажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость.
	Определения видов стоимости дано в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденном приказом Министерства экономического развития и торговли в Российской Федерации от 20.07.07г. №255, а также в МСФО, в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».
Дата оценки	20 июня 2018 года.
Срок проведения оценки	20 июня 2018 года – 21 июня 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Нет
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта (в соотв. п. 1.6. Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)
	1.3. Сведения о заказчике оценки
Полное наименование	ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ- Инвестиционный"

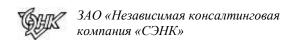


Краткое наименование			"ТФБ нный"	Капитал"	Д.У.ЗПИФ	недвижимости	"ТФБ-
ОГРН	10677	1067746696951					
Дата присвоения ОГРН	13.06	2006г.					
Место нахождения юр.	нахождения юр. 420111, г. Казань, ул. Чернышевского, д. 43/2.						
лица							

#### 1.4. Сведения об оценщике и исполнителе

	_	
( репепиа	nn.	опеншике

<u>=</u>	Tr. D
Фамилия, имя, отчество	Хакимзянов Тимур Равилевич
Место нахождения оценщика (почтовый адрес), номер контактного телефона, адрес электронной почты	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Левобулачная, 24 Телефон/факс: +7 (843) 526-00-00, 526-03-70. E-mail: <u>tkhakimzyanov@senk.ru</u>
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор б/н от 13.09.2017г. между оценщиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НКК «СЭНК»). Приложение к договору №8379/10-18 от 14 мая 2018 г. к договору №8379 от 26.02.2016г. между Заказчиком и Исполнителем оценки (ЗАО «НКК «СЭНК»)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «РОО» (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», №0020033 от 18.09.2015 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков, местонахождение – 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., 2A). Дата включения оценщика в реестр членов «РОО» – 05.02.2008, № согласно реестра – 003539.
Профессиональные знания в области оценочной деятельности	Профессиональные знания в области оценочной деятельности подтверждаются следующими документами:  — Диплом о профессиональной переподготовке ПП №522820 от 26.03.2005г. (Регистрационный номер 87/2005-ПП). Диплом выдан Институтом экономики, управления и права (г.Казань).  — Квалификационным аттестатом в области оценочной деятельности № 010661-1 от 17 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «Ингосстрах»: Полис №433-121121/17/0321R/776/00001/7-003539 от 07.04.2017, период страхования — с 01.07.2017 по 31.12.2018, обе даты включительно. Лимит ответственности — 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года (12 лет).
Сведения о независимости оценщика	Независимость оценщика соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».



Сведения об исполнителе оценки	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.
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: <u>info@senk.ru</u>
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в СПАО «Ингосстрах»: полис №433-548-080291/16 от 15 декабря 2016 года, сроком действия с 01.01.2017 по 31.12.2019 г.
исполнителя оценки	Лимит ответственности – 560 000 000 руб.
Сведения о независимости исполнителя оценки	Независимость исполнителя оценки соответствует требованиям статьи 16 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
	Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность исполнителя оценки НЕ производилось.
	Исполнитель оценки НЕ имеет имущественный интерес в объекте оценки, НЕ является аффилированным лицом заказчика.
	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки НЕ зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.
·	ведению 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

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

#### 1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2015 г. №611).
- MCO 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: СРО 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 «POO».

#### Обоснование применяемых стандартов

Первые три стандарта являются обязательными к применению всеми субъектами оценочной деятельности в РФ в соответствии с приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г №№297-299.

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2015 г. №611 обязателен к применению при оценке стоимости недвижимости.

MCO 2013 (IVS 2013) применяются в связи с определением справедливой стоимости.

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

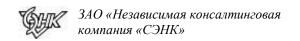
Основными документами, регламентирующими оценку инвестиционной недвижимости для целей МСФО, являются:

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

#### 1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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



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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

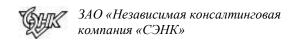
СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

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

#### К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

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

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



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

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

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. МЕТОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ — это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ - итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

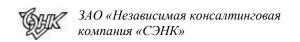
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению 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 MCO» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

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

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

#### 1.9. Основные этапы процесса оценки

План процесса оценки

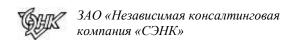
1. Заключение с Заказчиком договора об оценке

Проведено

2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	
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 недвижим	<b>ІЫМ</b>
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 имущест	ва
Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено
Сбор сведений о расходах	
	е проведено, зованы сведения

оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).

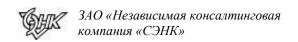
о типичных операционных расходах



#### Часть 2. Описание оцениваемых объектов недвижимости

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

06	1 Downsonwas warrang warrang warrang warrang 21 A vp vc
Объекты оценки	1. Встроенное нежилое помещение, площадь 31,4 кв.м;
	2. Встроенное нежилое помещение, площадь 44 кв.м;
	3. Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк,
	площадь 590,7 кв.м.
	Адрес: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
Количественные и качествени	ные характеристики объектов оценки
Физические свойства	Объекты оценки представляют собой единый объект
объектов оценки	недвижимости, состоящий из отдельных помещений, которые
	являются встроенными помещениями на 1-ом этаже
	многоэтажного жилого дома.
Площадь, кв.м	Общая площадь объектов оценки составляет 666,1 кв.м.
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59.
Сведения об имущественных	Общая долевая собственность.
правах	Собственники: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ
	недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО
	"УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-
	Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на
	основании данных лицевых счетов владельцев
	инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев.
Charavag of of horsey and	
Сведения об обременениях, связанных с объектами	Согласно свидетельствам о ГРП оцениваемые объекты имею ограничение (обременение) в виде доверительного управления.
оценки	- · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	Стоимость объектов оценки рассчитывалась из предположения об отсутствии обременений (ограничений) прав.
Балансовая стоимость	Балансовая остаточная стоимость на дату оценки:
объектов оценки	1.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 31,4 кв.м., этажность: 1 этаж - 1 052 542,00 рублей;
	2.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 44,0 кв.м., этажность: 1 этаж - 1 474 576,00 рублей;
	3.Встроенное нежилое помещение, общая площадь 590,7 кв.м., этажность: 1 этаж — $18398305,00$ рублей.
Сведения об износе	Физический износ, соответствующий техническому
	состоянию помещения, составляет 25% (экспертное мнение).
Сведения об устареваниях	Устаревания не выявлены
Информация о текущем испол	<b>тьзовании объектов оценки</b>



Информация о текущем использовании Объектов оценки	В настоящее время помещения используются в качестве офисного центра и торговых помещений. Ранее размещался дополнительный офис банка.
·	еристики, относящиеся к объектам оценки, существенно
Коммуникации	Все необходимые коммуникации.
Техническое состояние	Техническое состояние хорошее.
Состояние отделки	Современный стандартный ремонт.
Состояние имущества	Хорошее
Отдельный вход	Есть
План/экспликация	Есть
Соответствие планировки поэтажному плану	Соответствует поэтажному плану БТИ
характеристики объектов оце объектов оценки Перечень документов,	авливающие количественные и качественные енки, на основании которых составлено настоящее описание  Оценщику были предоставлены следующие документы:
используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	<ul> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388258 от 12.08.2009г.</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388259 от 12.08.2009г.</li> <li>Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388260 от 12.08.2009г.</li> <li>Технический паспорт помещений (БТИ).</li> </ul>
	<ul> <li>Справка о балансовой стоимости.</li> </ul>
Прочие документы, использованные при описании объектов оценки	Оценщик также использовал данные интернет-сервисов Pocpeecrpa «Публичная кадастровая карта» (https://pkk5.rosreestr.ru/)
Замечания к документам	Het

#### Количественные характеристики помещений

	Республика Татарстан	Республика Татарстан	Республика Татарстан
Адрес	(Татарстан),	(Татарстан),	(Татарстан),
Адрес	г.Зеленодольск,	г.Зеленодольск,	г.Зеленодольск,
	ул.Ленина, д.59	ул.Ленина, д.59	ул.Ленина, д.59
Кадастровый №	16:49:010215:0031:0004:003	16:49:010215:0031:0004:003	16:49:010215:0031:0004:002
кадастровый м	9	8	6
Литера по плану	лит.А'	лит.А'	лит.А'
	Ратролинов научинов	Встроенное нежилое	Встроенное-
Наименование	Встроенное нежилое	1	пристроенное нежилое
	помещение	помещение	помещение-банк
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Этажность здания	9 этажей	9 этажей	9 этажей
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
помещений	1 3 tune	ТЭТИЖ	ТЭТИЖ
Строительный объем,	нет данных	нет данных	нет данных
куб.м	нет данных	нет данных	нет данных
Общая площадь объекта	31,4	44,0	590,7
оценки, кв.м	31,4	77,0	390,1
Полезная площадь	31,4	44,0	590,7
объекта оценки, кв.м	31,4	77,0	390,1

#### Качественные характеристики помещений и здания

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

#### Характеристика местоположения Объектов оценки

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

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

#### Состояние прилегающей территории объектов оценки

Ближайшие улицы: ул.Ленина, ул.Заикина, ул.Фрунзе

Ближайшие заметные объекты – Городской парк.

Деловую активность района можно охарактеризовать как высокую.

Типичное использование окружающей недвижимости – административное, торговое, жилое, образовательные и детсадовские учреждения.

#### Положительные характеристики территории и объекта оценки:

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

#### Отрицательные характеристики:

- Нет

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

Застройка близлежащего окружения – средней плотности, преобладает как административноторговая, так и жилая.

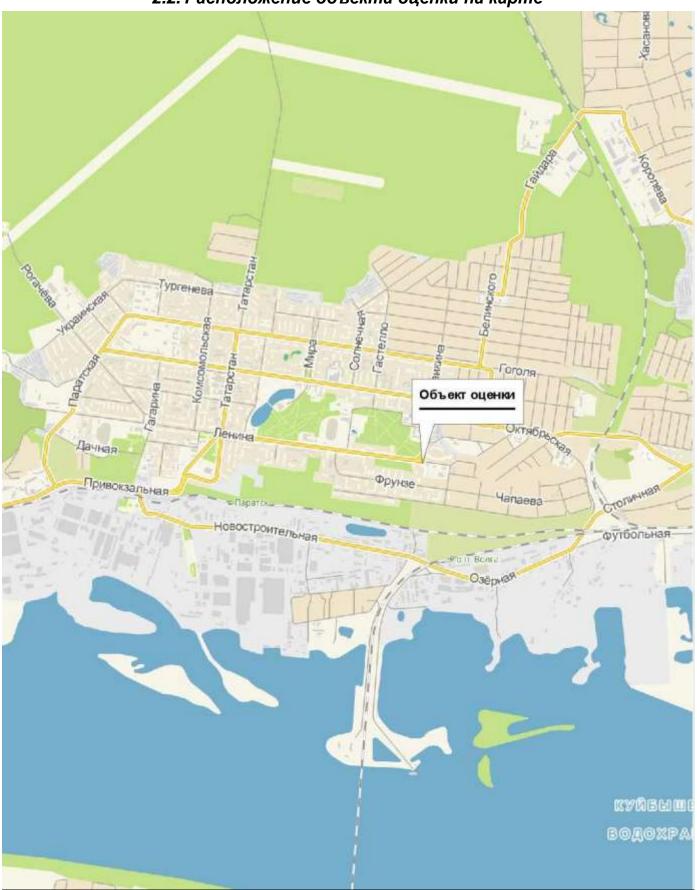
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объектов оценки, права на которое оцениваются, и района в целом

Нет

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

Нет. Отдельно земельный участок не оценивался.

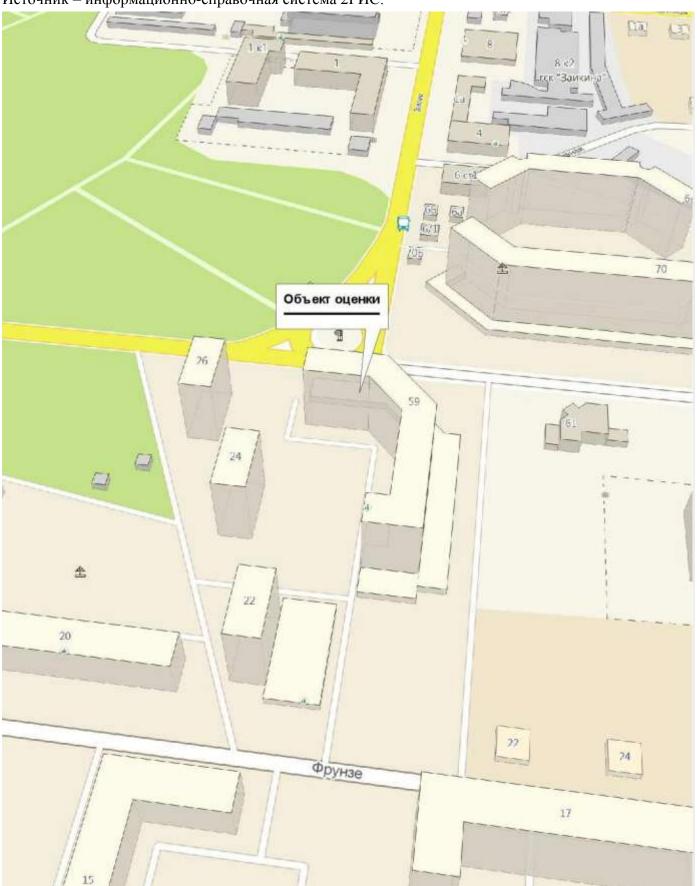
2.2. Расположение объекта оценки на карте



Источник – информационно-справочная система 2ГИС.



Источник – информационно-справочная система 2ГИС.



Источник – информационно-справочная система 2ГИС.

#### 2.3. Фотографии объекта оценки













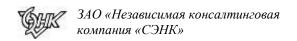












#### 2.4. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

Вариантами использования недвижимости в данном случае служат следующие общие альтернативы:

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

Рассмотрим компоненты наилучшего и наиболее эффективного использования с указанными вариантами:

#### Анализ факторов наилучшего использования

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

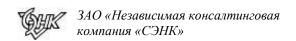
Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки могут быть представлены в форме следующей таблицы:

#### Результаты анализа наилучшего использования

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

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

29



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

#### 3.1 Этапы анализа рынка

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

Этап анализа Реализация

рынка, мотивации покупателей и- продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

# 3.2 Итоги социально-экономического развития РФ (анализ внешних факторов, макроэкономика, данные за 1 квартал 2018 года)

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь -1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса РМІ в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

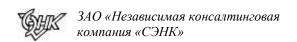
Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топменеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точечно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной инфляции, по оценке

объектов недвижимости



Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0.3%–0.5% м/м (2.3–2.6% г/г).

#### Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь — 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 — снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.



Источник: http://economy.gov.ru/

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике.

Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост — на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1% (в феврале – на 1,5% г/г).

Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе.

Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца

2016 — начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0.7% г/г после 1.4% г/г в январе и феврале.

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

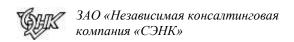


Источник: <a href="http://economy.gov.ru/">http://economy.gov.ru/</a>

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года.

Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль.

Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0.2~% г/г в феврале после 2.0~% г/г в январе и около 1~% г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.



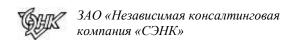


Источник: <a href="http://economy.gov.ru/">http://economy.gov.ru/</a>

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс РМІ в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.



Источник: http://economy.gov.ru/



#### Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ввп	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4.4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	8,0	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0.5	4.0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

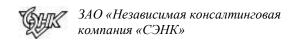
#### Внутренний спрос

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года.

По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь -3,3% г/г, февраль -1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился.

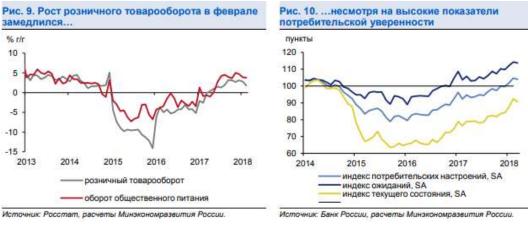
Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращаться только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку). Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж.

На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3 % г/г.



Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года.

На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма. Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале

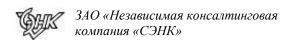


Источник: http://economy.gov.ru/

В начале 2018 года сохраняется высокий спрос на машиностроительную продукцию инвестиционного назначения. Продолжается активный рост инвестиционного импорта из стран дальнего зарубежья (35,3 % г/г в феврале после 23,3 % г/г в январе и 26,2 % г/г в 4кв17). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в начале текущего года ускорился – до 17,1% г/г в январе и 14,6 % в феврале с 8,8 % г/г в 4кв17. В то же время объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по-прежнему демонстрирует околонулевую динамику, наблюдаемую с середины 2017 года.



Источник: http://economy.gov.ru/



#### Показатели потребительской активности

	фев.18	янв.18	2017	4xB17	дек.17	3кв17	2кв17	1kB17	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,8	1,2	3,0	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,2	0,2			0,1				
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,2	0,5	2,9	3,4	1,9	-0,4	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	0,3			0,2				
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	3,3	1,9	3,1	2,8	2,4	2,2	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,5	0,5			0,0				
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,9	0,2	0.5	0,9	0,2	0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,3	0,4			8,0				

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

#### Показатели инвестиционной активности

#i	фев.18	янв.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1KB17	2016
	фев.то	AUD: 10	4017	96011	Apr. 17	UNDII	ANDII	INDII	2010
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			4,4	6,4		2,2	5,0	1,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (SA)				0,5		-1,0	3,2	0,3	
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	0,2	-1,4	-0.6	1,3	0.0	-2,6	-4,5	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,1	-0,2		0	0,4	0,4	-0,4	-0,7	
Производство инвест. товаров <sup>3</sup>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	10,9	4.4	7.4	9,0	4,3	5.2	-0,2	-2,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,1	-4,2		0.4	0.8	0.4	1.8	1,2	
Импорт инвестиционных товаров <sup>4</sup>				COMO		0.000			
в % к соотв. периоду предыдущего года		35,8	40,7	52,5	58,2	58,8	39,4	5,1	5,5
в % к предыдущему периоду (SA)		-8,2		5,5	24,2	14,3	17.4	7,4	
Грузоперевозки инвест. товаров <sup>5</sup>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5	12,9	-4,8	4,0	10,6	-10,4	-6,4	-3,2	5,2

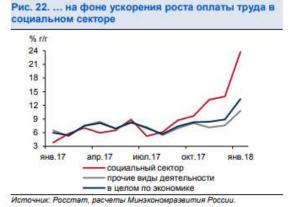
Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России,

#### Рынок труда

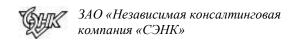
В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный — 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: http://economy.gov.ru/

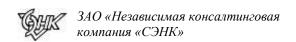


Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе—феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в 4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе — на 10,8 % г/г в номинальном выражении).



#### Показатели рынка труда

	фев.18	янв.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1KB17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	6,2	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	2,0			0,9				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	8,9	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	1,7			1,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	-7,0/0,0 <sup>6</sup>	-1,7	-1,1	-1,4	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9	0,7			0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,0	-7,4/-0,2 <sup>6</sup>	-1,1	-1,3	-2,0	-1,6	-2,2	1,4	-4,8
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	*3		76,3	*	58	50 <del>0</del> 0	
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,0	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,7	72,6	83	383	72,5	8	83	( <del>-</del>	1.0
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,1	-8,6	-6,5	-5,7	- <b>5</b> ,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	20		3,8	2	28		-
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,7	82	383	65,7	33	-83	-	-
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

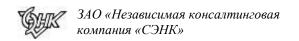
## Инфляция

В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и цитрусовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесячном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной7 инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).

По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке



Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%-0,5% м/м (2,3-2,6% г/г)





Источник: <a href="http://economy.gov.ru/">http://economy.gov.ru/</a>

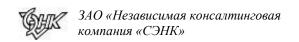
#### Индикаторы инфляции

	мар.18	фев.18	янв.18	дек.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,2	2,5	2,5	5.4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,4	-		
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,2	-	-	
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	0,9	0,7	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,5	0,6	53	1.5	
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,1	76	-	
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,3	83		370
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,3	*		-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	3,9	4,4	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,1	0,3	*		1.50
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	*		-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,9	1,9	2,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,2	0,2	_		29417
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	*		
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	156	1.53	
в % к предыдущему месяцу. SA	0.2	0.2	0.1	0.2	-		

Источник: http://economy.gov.ru/

## 3.3 Общая информация о регионе (анализ внешних факторов)

Татарстан — одна из наиболее развитых в экономическом плане республик Российской Федерации. Республика Татарстан расположена в центре российской Федерации на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек Европы — Волги и Камы. Известна как



крупнейший научный, образовательный и промышленный центр, получивший признания не только в России, но и во всем мире. Площадь республики составляет 67 836,2 кв.км (0,4% общей площади Российской Федерации). На территории проживает 3 760,8 тыс. человек (2,6% населения России) 77 национальностей. Из них городского населения 2,8 млн. человек, сельского — 0,96 млн. человек. Численность трудовых ресурсов составляет 2,4 млн. человек (1,9% от трудовых ресурсов России), численность занятого населения превысила 1,8 млн. человек.

В состав республики входят 999 муниципальных образований, в том числе 2 городских округа, 43 муниципальных района, 38 городских поселений, 916 сельских поселений.

Столица Республики Татарстан – г. Казань (1130,7 тыс.чел.), крупнейший промышленный, научный и культурный центр России. Крупнейшие города республики – Набережные челны (507,9 тыс.чел.) и Нижнекамск (226,6 тыс.чел.).

По уровню социально-экономического развития Татарстан входит в группу российских регионов с высоким уровнем развития. Основу экономики составляют промышленность и сельское хозяйство.

Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, машиностроение и металлопереработка, электроэнергетика, пищевая, легкая промышленность, промышленность строительных материалов, лесная и деревообрабатывающая промышленность.

По объемам промышленного производства республика традиционно входит в «пятерку» лидеров среди субъектов Российской Федерации.

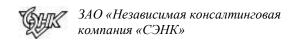
Крупнейшие предприятия Республики Татарстан: ПАО «Татнефть» им. В.Д.Шашина (г. Альметьевск), ПАО «Нижнекамскнефтехим», ПАО «Нижнекамскшина», АО «ТАНЕКО», ОАО «ТАИФ-НК» (г. Нижнекамск), ПАО «КамАЗ» (г. Набережные Челны), ОАО «Генерирующая компания» (г. Казань), ОАО «Сетевая компания» (г. Казань), ООО «Газпром трансгаз Казань» (г. Казань), ПАО «Казаньоргсинтез», ОАО «Казанское моторостроительное производственное объединение», ПАО «Казанский вертолетный завод», филиал ПАО «Туполев» – «Казанский авиационный завод имени С. П. Горбунова», ОАО «Казанькомпрессормаш», ОАО «Казанский медико-инструментальный завод», ПАО «Нэфис косметикс» (г. Казань, АО «Эссен продакшн АГ» (г. Елабуга).

Татарстан – это единственный субъект Федерации, у которого есть инвестиционная стратегия: долгосрочные (на 5 лет и более) комплексные программы социально-экономического развития. Республика Татарстан является одним из наиболее благоприятных для инвестирования регионов Российской Федерации. По результатам экспертных оценок, Татарстан занимает пятое место среди 89 российских регионов по рейтингу регионального инвестиционного климата. В числе важных факторов, обеспечивающих высокую инвестиционную привлекательность Татарстана - политическая стабильность и обеспечение максимальной защиты от инвестиционных рисков.

Конкурентные преимущества Республики Татарстан:

- благоприятное экономико-географическое положение;
- развитая минерально-сырьевая база;
- высокий научно-технический и промышленный потенциал;
- высокий уровень развития человеческого капитала;
- развитая социальная инфраструктура;
- межконфессиональное согласие.

**Казанская агломерация** — расположена в северо-западной части республики по обоим берегам Волги, в ее состав входят городской округ Казань и шесть муниципальных районов:



Верхнеуслонский, Высокогорский, Зеленодольский, Лаишевский, Пестречинский, Атнинский. В районе сосредоточены предприятия химического и нефтехимического производства, предприятия оборонно-промышленного комплекса, лесопереработки, легкой и пищевой промышленности.

Расширение сети высокоскоростных магистралей создаст условия для формирования в структуре казанской агломерации новых мест расселения с высоким качеством жизни и деловой инфраструктуры, что в совокупности с мощным научно-образовательным потенциалом столицы и научно-инновационной инфраструктурой создаст основу для рационального размещения новых высокотехнологических производств в обрабатывающих отраслях экономики, современных траспортно-логистических и сервисно-управленческих комплексов.

**Набережночелнинская агломерация** — расположена в северо-восточной части Татарстана по обоим берегам реки Камы, включает городской округ Набережные Челны и девять муниципальных районов: Агрызский, Актанышский, Мензелинский, Муслюмовский, менделеевский, Елабужский, Нижнекамский, Тукаевский, Заинский.

Главными отраслями промышленности являются машиностроение (автомобилестроение, электротехническая промышленность) и химическая и нефтехимическая промышленность.

Набережночелнинская агломерация в ближайшей перспективе является основой для развития всей экономики Республики Татарстан, благодаря сформированным на ее территории двум кластерам – автомобилестроительному (базовые предприятия – ПАО «КамАЗ» и ГК «Соллерс») и нефтеперерабатывающему (базовые предприятия – ПАО «Нижнекамскнефтехим» и АО «ТАНЕКО»). Основой для развития этих двух кластеров станет создание автокомпонентного производства, развитие малого нефтеперерабатывающего бизнеса, предприятий основной химии.

Реализации крупных инвестиционных проектов этой территории будут способствовать бюджетные вложения (как республиканского, так и федерального) в развитие транспортной и социальной инфраструктуры, определенные приоритетными направлениями государственной экономической политики и республики Татарстан, и Российской Федерации.

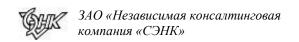
**Юго-Восточная экономическая зона** (располагается в юго-восточной части республики) включает 8 муниципальных районов: Альметьевский, Азнакаевский, Бугульминский, Бавлинский, Лениногорский, Сармановский, Черемшанский и Ютазинский.

Экономика этой зоны имеет ярко выраженную специализацию: нефтедобыча и производство нефтяного оборудования.

Также к перспективным направлениям развития этой экономической зоны следует отнести более рациональное использование имеющегося научно-производственного (геологоразведка, трансферт технологий в области нефтепереработки и нефтехимии) и образовательного потенциала, что будет способствовать более глубокой интеграции в мировую экономику.

Еще одним из стратегических приоритетов развития Юго-Восточной экономической зоны может стать создание производств по строительству и ремонту автомобильных дорог, дорожному сервису в Альметьевском, Лениногорском, Бугульминском и Бавлинском районах («дорога как производство»), чему послужит реализация инвестиционного проекта по строительству международного транспортного коридора «Западная Европа – Западный Китай».

Казань - столица Республики Татарстан. Издавна город был посредником между Востоком и Западом, а сегодня играет еще более значительную роль в политических и экономических связях. Сегодня в городе сосредоточено более 200 крупных и средних промышленных предприятий. Основу промышленности составляют предприятия наукоемких отраслей — машиностроение и



металлопереработка, химическая промышленность. Успешно развиваются экспортоориентированные отрасли. Из общего объема продукции, произведенной предприятиями города, более 20% реализуется за рубежом.

Складывающаяся ситуация способствует инвестиционной активности создателей, инвесторов, девелоперов коммерческой недвижимости — как местных, так и из других регионов России.

Источник информации: http://invest.rukazan.ru/obzor/

# 3.4 Итоги социально-экономического развития Республики Татарстан в 2017 году (анализ внешних факторов)

В 2017 году в Республике Татарстан по основным макроэкономическим показателям наблюдалась стабильная положительная динамика, превышающая среднероссийские тенденции.

По итогам года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 2 115,5 млрд рублей, или 102,8% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года. Основной вклад в рост экономики внесли промышленное производство, сельское хозяйство и торговля.

Рост промышленного производства составил 101,8% к уровню 2016 года, объем отгруженной продукции – 2254,2 млрд рублей.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 101,0% к уровню 2016 года, в обрабатывающих производствах – 102,6%, в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 99,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 103,9%.

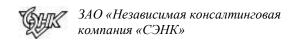
Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: компьютеров, электронных и оптических изделий (139,9% к уровню 2016 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (115,2%), бумаги и бумажных изделий (114,7%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (110,9%), пищевых продуктов (107,7%), машин и оборудования (107,1%), прочих транспортных средств и оборудования (104,8%), химических веществ и химических продуктов (103,1%), мебели (102,8%), резиновых и пластмассовых изделий (102,4%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (100,9%).

По итогам 2017 года увеличилось относительно 2016 года производство грузовых автотранспортных средств на 23,5%, масла сливочного и паст масляных — на 15,1%, углерода технического — на 13,8%, шин, покрышек и камер резиновых — на 9,8%, каучуков синтетических в первичных формах — на 5,4%, минеральных и химических удобрений — на 4,7%, легковых автомобилей — на 3,3%, полиэтилена — на 1,3%.

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве кожи и изделий из кожи (97,7% к уровню 2016 года), прочей неметаллической минеральной продукции (97,4%), производстве одежды (97,0%), металлургическом производстве (94,7%), кокса и нефтепродуктов (94,0%), напитков (93,6%), текстильных изделий (90,7%), электрического оборудования (90,7%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (85,8%), прочих готовых изделий (51,9%).

Снизились объемы производства автомобильного бензина на 5,5% к уровню 2016 года, дизельного топлива – на 6,5%, прямогонного бензина – на 7,4%, мазута топочного – на 38%.

В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 24,0%, обрабатывающих производств -69,2%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха -5,6%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений -1,2%.



По объему промышленного производства Татарстан занимает по итогам января-ноября 2017 года в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 5 место, среди регионов Приволжского федерального округа (далее –  $\Pi\Phi O$ ) – 1 место.

Объем продукции сельского хозяйства в 2017 году увеличился на 5,2% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года и составил 256,1 млрд рублей.

Производство продукции растениеводства возросло в сопоставимых ценах к уровню 2016 года на 8,8% и составило 134,6 млрд рублей. Валовой сбор зерна в весе после доработки составил 4,9 млн тонн и превысил уровень 2016 года на 18,3%. Валовый сбор сахарной свеклы увеличился на 33,3%, картофеля – на 1,8%, овощей открытого и защищенного грунта – на 1,1%.

Производство продукции животноводства увеличилось на 1,4% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года и составило 121,5 млрд рублей. В хозяйствах всех категорий возросло производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 1,1% к уровню 2016 года, молока – на 2,7%, яиц – на 3,9%.

Объем строительных работ составил 333,5 млрд руб., или 98,7% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года. Введено 2408,1 тыс. кв. м общей площади жилья, или 100,1% к уровню 2016 года. По объему строительных работ и вводу жилья по итогам января-ноября 2017 года в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации республика занимает 5 место, среди регионов ПФО – 1 место.

Оборот розничной торговли по итогам 2017 года составил 843,9 млрд руб., или 102,8% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года. Татарстан по обороту розничной торговли занимает по итогам января-ноября 2017 года в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 8 место, среди регионов  $\Pi\Phi O-1$  место.

Индекс потребительских цен в декабре 2017 года по отношению к декабрю 2016 года составил 102,2%, в том числе на продовольственные товары – 101,3%, непродовольственные товары – 102,3%, услуги – 103,2%. Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 4 месте.

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-ноября 2017 года в республике составила 31 563,7 руб. и увеличилась на 6,3% к уровню 2016 года, реальная заработная плата — на 3,4%.

На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец декабря 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 11.8 тыс. безработных граждан, или 0.58% рабочей силы (на конец декабря 2016 года -0.71%).

По итогам 2017 года в республике число родившихся превысило число умерших. Естественный прирост населения составил 4158 человек.

Источник информации: http://mert.tatarstan.ru.

# 3.5 Анализ рынка коммерческой недвижимости в Республике Татарстан Состояние коммерческой недвижимости в г. Казани

Проблемы в банковском секторе, вероятно, повысили спрос на коммерческую недвижимость (коммерческие инвестиции взамен банковских вкладов). Следствием этого стал рост цены и арендных ставок во всех ее сегментах. Кроме того, повлияло и общее оздоровление российской экономики. Девелоперская активность находится на невысоком уровне.

В целом рынок Казани продолжает следовать прошлогоднему тренду: медленному, но стабильному росту с ориентиром на докризисные показатели.

#### Офисная недвижимость

- общая характеристика, баланс спроса и предложения

Совокупный объем предложения на офисном рынке Казани составляет порядка 100 тыс. кв. м качественных площадей, и представлен реконструированными бизнес-центрами класса В (69% от общего объема офисного предложения). В 2017 году уровень вакантных площадей показал незначительное снижение на 1 п.п. до уровня 8%. Спрос на большие офисные пространства попрежнему сформирован крупными иностранными и федеральными компаниями. Существует нехватка высококлассных объектов. Анонсировано новое строительство, что доказывает наличие небольшого оживления на рынке.

#### -- ставки аренды, динамика

Средние ставки аренды в классе A - 12,94 тыс. рублей за 1 кв. м в год, в классе B - 8,8 тыс. рублей за 1 кв. м в год

#### -- цена продажи, динамика

Средняя цена продажи – 53,584 тыс. рублей за 1 кв. м

#### -- сданные объекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата начала строительства	Дата открытия
Административное	Ул. П. Лумумбы,	20,3 тыс. кв. м	2014 год	Март 2017 года
здание АО	20			
"Транснефть-				
Прикамье"				

#### -- новые проекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата начала строительства	Дата открытия
бизнес-парк на набережной Кабана	ул. Хади Такташа	20 тыс. кв. м		2020
МФК "Эспас- Казань"	Вахитовский холм	67 тыс. кв. м		

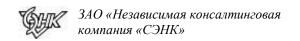
#### -- прогноз, ожидаемые тренды.

По прогнозам аналитиков, до 2020 года казанский рынок офисной недвижимости пополнится 65 тыс. кв. м нового качественного предложения. Это даст импульс к реконструкции морально устаревших зданий. У арендаторов появится возможность выбора, расширения, улучшения условий для бизнеса.

#### Торговая недвижимость

### -- общая характеристика, баланс спроса и предложения

Общий объем качественных торговых площадей - 400,462 тыс. кв. м. Обеспеченность населения качественными торговыми площадями - 325 кв. м на 1 тыс. человек.



Пик строительной активности пришелся на период празднования 1000-летнего юбилея города. С 2012 по 2015 гг. в Казани не было введено ни одного форматного торгового объекта. Самым новым ТЦ является "Горки Парк" (общая площадь — 38 тыс. кв. м), открытый в декабре 2016 года.

Крупнейшим торговым комплексом города является "Мега" (открыт в 2005 году); общая площадь объекта составляет порядка 112,5 тыс. кв. м, арендуемая – более 92 тыс. кв. м. Однако в 2018 году этот статус может отобрать проект "Авиатика". Также анонсировано строительство другого масштабного объекта – "Галерея Казань".

Эксперты отмечают, что в городе ощущается нехватка крупных качественных объектов. Но это также свидетельствует о потенциале для дальнейшего экстенсивного роста и большие возможности для развития ритейла. Однако есть и некоторый дефицит земельных участков под строительство новых объектов.

#### -- ставки аренды

17, 31 тыс. руб. за кв. м в год

#### -- цена продажи

85,1 тыс. кв. м за 1 кв. м в год

## -- сделки по продаже торговых площадей, цена продажи

торгово-гостиничный комплекс "Олимп" приобрело ООО "АИ Менеджмент" за 387 млн рублей

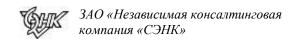
#### -- сданные объекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата начала строительства	Дата открытия
ТРЦ "Радужный"	Республика Татарстан, Зеленодольский район, село Осиново, ул. Садовая, 9	20 тыс. кв. м		III квартал 2017 года

#### -- новые проекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата начала строительства	Дата открытия
ТРК "Авиатика"	ул. Михаила Миля, 47в	190 тыс. кв. м		IV квартал 2018 года
ТРЦ "Галерея Казань"	ул. Павлюхина	137 тыс. кв. м		2020 год
МФК "Эспас- Казань"	Вахитовский холм	67 тыс. кв. м		

#### -- прогноз, ожидаемые тренды



На 2018 год запланирован выход крупного проекта (ТРК "Авиатика"), однако эксперты не уверены, что его удастся реализовать в срок, поэтому не стоит ожидать резкого увеличения количественных показателей рынка. Развитие рынка будет в немалой степени обусловлено созданием инфраструктурных объектов, обслуживающих жителей новых или удаленных от центра Казани кварталов. Будет развивать тренд на магазины "у дома" и малоформатные проекты.

#### Складская недвижимость

### -- общая характеристика, баланс спроса и предложения

Общий объем качественный складских помещений - 525,7607 тыс. кв. м. Объем свободных площадей - 10,863 тыс. кв. м (2,1% от общего объема).

Крупнейшие, а заодно и самые популярные среди арендаторов складские комплексы - Q-Park и "Биек Тау". К примеру, доля сделок, закрытых в Q-Park, составляет почти 40% от общего объема.

Новое строительство ведется в умеренных объемах, основной формат - built-to-suit.

Окупаемость инвестиций по-прежнему не очень высокая

#### -- ставки аренды

Средняя базовая ставка аренды для объектов класса A - 3,1 тыс. рублей за 1 кв. м в год, класса B - 2,8 тыс. рублей за 1 кв. м в год.

### -- крупные сделки по аренде складских площадей, ставка аренды

Сеть "Красное&Белое" арендовала 27 тысяч кв. м в Q-Park под свой распределительный центр "Прометей".

Дистрибьютор "Рельеф" арендовал 7 тыс. кв. м в Q-Park.

#### -- крупные сделки по продаже складских площадей, цена продажи

Компания "Данафлекс" приобрела 17 тыс. кв. м в индустриальном комплексе "А Плюс Парк Алабуга". Сумма сделки составила не менее 500 млн рублей.

#### -- сданные объекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата начала строительства	Дата открытия
Складской комплекс РАФФ (фаза 4) класса А	Горьковское шоссе, 47	15 тыс. кв. м		2017 год
Складской комплекс РАФФ (фаза 5) класса А	Горьковское шоссе, 47	14,195 тыс. кв. м		2017 год
Логистический центр Константиновский (фаза II) класса А	Мамадышский тракт, 5-й км	10 тыс. кв. м		2017

#### -- новые проекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата начала строительства	Дата открытия
А Плюс парк Казань (фаза I)		22 тыс. кв. м		2018

#### -- прогноз, ожидаемые тренды.

Основной спрос по-прежнему будут формировать ритейлеры. Рынок будет привлекателен для инвесторов, особенно с учетом имеющегося (пусть и небольшого) дефицита качественных складских площадей. Ожидается рост ставок аренды.

В 2018 году запланирован ввод в эксплуатацию около 100 тыс. кв. м под конечного пользователя. Доля вакантных площадей может увеличиться до 25%.

#### Гостиничная недвижимость

# -- общая характеристика, предложение (кол-во гостиниц, номеров, присутствие международных операторов)

В Казани функционируют около 180 отелей (с учетом хостелов). Объем номерного фонда - 7,3 тыс. единиц общей вместимостью 16,6 тыс. мест. В преддверии чемпионата мира по футболу рынок пройдет очистку, в результате чего многие объекты размещения прекратят работу (не пройдут классификацию, ожидается ужесточение правил в отношении хостелов и тому подобное). В сегменте гостиниц "4-5 звезд" наблюдается стабильность. Рынок эксперты называют насыщенным, и каждый новый объект будет сокращать объемы спроса для всех остальных. Как следствие - уровень нового строительства минимален, и даже мундиаль 2018 года не приведет к взрывному росту.

#### -- стоимость проживания, динамика

Средняя стоимость проживания в гостиницах категории "три звезды" - 2-2,5 тыс. рублей в сутки, в отелях категории "четыре-пять звезд" - 5,2 тыс. рублей в сутки, в хостелах - 0,7-1,1 тыс. рублей в сутки.

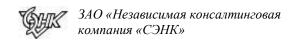
#### -- сделки по продаже-приобретению отелей

торгово-гостиничный комплекс "Олимп" (в состав комплекса входит 14-этажный отель общей площадью 26,2 тыс. кв. м) приобрело ООО "АИ Менеджмент" за 387 млн рублей

## -- новые проекты (таблица)

Объект	Адрес	Площадь	Дата начала строительства	Дата открытия
гостиничный	Оренбургский	Не называется.		2019 год
комплекс возле	тракт, 8	Номерной фонд –		
"Казань-Экспо"		200-300 единиц.		

#### -- прогноз, ожидаемые тренды



Пик кризиса был пройден и отрасль стабилизировалась. Кроме того, Казань как город, который будет принимать ЧМ-2018 по футболу, по-прежнему остается привлекательным для инвесторов, хотя специалисты и отмечают перегруженность столицы Татарстана и всей республики средствами коллективного размещения.

Эксперты ожидают повышенного гостевого спроса на отели хостельного типа, а также на однои двухзвездочные гостиницы. Также на период ЧМ-2018 средняя стоимость проживания ощутимо увеличится: с 13 июня по 15 июля ценник вырастет на 87% — с 3,2 до 6 тыс. рублей.

### Данные мониторинга цен объектов недвижимости по состоянию на 01.03.2018г.

Согласно изданию «Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2018г.», подготовленному НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Минзеимимущества Республики Татарстан ценовая ситуация на рынке недвижимости в г. Казани в 2017 году складывалась следующим образом:

## Цены продажи

тыс.рублей за 1 кв.м

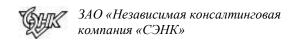
Район г. Казани	Административные,	Торговые площади,	Производственно-
	офисные помещения,	пункты	складские
	бизнес-центры	общественного	помещения
		питания	
Авиастроительный	30-60	30-70	7-15
	(мин. 22, макс 180)*	(мин. 20, макс 160)*	(макс. 38)*
Вахитовский	40-90	50-100	9-19
	(макс. 180)*	(мин. 27, макс. 200)*	(макс. 45)*
Кировский	30-70	30-65	10-19
	(мин. 25, макс 90)*	(мин. 8, макс 100)*	(мин. 4, макс. 48)*
Московский	39-70	39-100	9-18
	(мин. 14, макс. 100)*	(мин. 19, макс. 200)*	(мин. 4, макс. 60)*
Ново-Савиновский	40-100	40-100	15-21
	(макс. 180)*	(макс. 200)*	(макс. 48)*
Приволжский	45-70	45-90	10-17
	(мин. 17, макс. 100)*	(мин. 17, макс. 200)*	(мин. 6, макс. 46)*
Советский	35-80	40-100	15-22
	(мин. 18, макс. 120)*	(мин. 21, макс. 200)*	(мин. 5, макс. 57)*

<sup>\* –</sup> информация по единичным сделкам

#### Цены аренды

рублей за 1 кв.м в месяц

Район г. Казани	Административные,	Торговые площади,	Производственно-
	офисные помещения,	пункты	складские
	бизнес-центры	общественного	помещения
		питания	
Авиастроительный	350-500	400-700	100-250
	(макс. 650)*	(макс. 1500)*	(макс. 400)*
Вахитовский	500-900	650-1500	160-250



Район г. Казани	Административные, офисные помещения,	Торговые площади, пункты	Производственно- складские
	бизнес-центры	общественного	помещения
		питания	
	(макс. 1500)*	(макс. 2500)*	
Кировский	400-600	450-700	120-200
	(макс. 700)*	(макс. 1500)*	(макс. 300)*
Московский	400-800	500-1000	150-300
	(макс. 1200)*	(макс. 1500)*	(макс. 400)*
Ново-Савиновский	500-900	650-1500	150-300
	(макс. 1500)*	(макс. 2000)*	
Приволжский	400-700	500-800	100-350
-		(макс. 1500)*	
Советский	450-850	500-1000	100-450
	(макс. 1000)*	(макс. 1500)*	(макс. 550)*

<sup>\* –</sup> информация по единичным сделкам

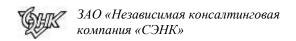
# Цены продажи земельных участков

тыс.рублей за 1 кв.м

Район г. Казани	Разрешенное использование земельного участка					
	Под многоэтажную застройку	Под админи- стративно- торговое назначение	Под производ- ственно- складское назначение	Под индивидуальное жилищное строительство		
Авиастро- ительный	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	2,5-5	1,9-5 (макс. 6,6)*		
Ново- Савиновский	9,3-11,7	6-20	2,5-5	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)*		

<sup>\* –</sup> информация по единичным сделкам

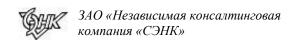
50



# Данные мониторинга цен объектов недвижимости по состоянию на 01.03.2018г. (другие города и районы Татарстана)

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

Наименование	Расположение	Администра-	Торговые	Производственн
населенного	1 4010010111111	тивные,	площади,	о-складские
пункта		офисные	пункты	помещения
3		помещения,	общественного	
		бизнес-центры	питания	
Азнакаево	-	14-30	15-30	2-8
		(мин. 7)*	(макс. 45)*	
Агрыз	-	7-53	16-60	6-12
-			(мин. 13)*	(мин. 1,5)*
Альметьевск	Центральная	55-90	60-90	2,5-10
	часть города	(макс 100)*	(макс 104)*	
	Район массовой	35-57	33-60	2,5-10
	жилой застройки			
	Промышленная	26-35	25-35	2,5-10
	зона			
Бугульма	-	25-50	27-60	1,5-8
3 3		(макс 67)*	(макс 100)*	
Буинск	-	4-20	4-20	2-8
3			(макс 46)*	
Высокая Гора	-	13-40	13-40	2-15
1		(макс 50)*	(макс 50)*	
Елабуга	-	15-45	16-50	3-12
,		(мин 7, макс 53)*	(макс 60)*	
Заинск	-	6-32	6-32	2-12
Зеленодольск	Центральная	28-70	30-72	8-20
	часть города	(макс 200)*		
	Район массовой	16-40	21-40	6-17
	жилой застройки	(мин 12)*		(мин 2,8)*
Лаишево	-	8-16	10-16	3-12
Лениногорск	-	19-50	17-44	2,6-13
_		(макс 65)*		
Мамадыш	-	5-10	5-10	2-7
Мензелинск		7-21	8-23	2-7
			(макс. 39)*	(мин. 1,5)*
Менделеевск	-	15-30	15-30	2-8
Набережные	Центральная	30-60	30-70	12-20
Челны	часть города	(макс 80)*		
	Район массовой	25-40	20-45	4-15
	жилой застройки			
	Промышленная	19-25	16-25	4-20
	зона			
Нижнекамск	Центральная	40-57	35-60	9-20
	часть города			



Наименование населенного пункта	Расположение Район массовой жилой застройки	Административные, офисные помещения, бизнес-центры 29-45	Торговые площади, пункты общественного питания 30-45	Производственн о-складские помещения  7-18
	Промышленная зона	25-29	24-30	3-13
Камские Поляны	-	8-14	8-16	н/д
Нурлат	-	16-30 (мин 12)*	18-30 (мин 12)*	3-7
Пестрецы		20-26	23-35	3-16
Чистополь	Центральная часть города	15-37 (мин 8)*	15-34 (мин 8,5)*	2-7
	Район массовой жилой застройки	10-20 (мин 6)*	5-15	2-3
Прочие	-	2-15	2-15	1,3-7
населенные пункты с неактивным рынком				

<sup>\*</sup>информация по единичным сделкам

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

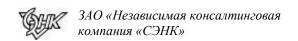
Наименование	Диапазон арендных ставок					
населенного пункта	офисных помещений	торговых помещений	производственно- складских помещений			
Азнакаево	250-350 (макс 460)*	250-350 (макс 650)*	50-100			
Аксубаево	100-250	100-250	50-100			
Актаныш	100-200	100-200	50-100			
Алексеевское	250-350	250-350 (макс. 500)*	50-100			
Альметьевск	350-700 (макс 2000)*	400-800 (макс. 2000)	100-200 (макс 700)*			
Арск	200-350	250-350	80-100			
Балтаси	250-350 (макс 400)*	250-350	50-100			
Бугульма	250-500	200-600 (мин 100, макс 800)*	100-200 (мин 50)*			
Буинск	250-400	250-400	50-100			
Елабуга	300-500	250-650 (макс. 1000)*	100-200			
Заинск	200-500	200-600	50-100			

Наименование	Диапазон арендных ставок				
населенного пункта	офисных помещений	торговых помещений	производственно- складских помещений		
			(мин 20)*		
Зеленодольск	250-600	350-700	100-200		
		(макс. 1500)*			
Кайбицы	200-300	200-300	50-100		
Лаишево	н/д	200-850	230-390		
Лениногорск	170-500	200-600	100-360		
1	(макс 1 000)*	(мин. 150, макс. 800)*			
Мензелинск	170-400	240-500	н/д		
Мамадыш	250-350	250-400	50-100		
Муслюмово	200-300	250-400	н/д		
·		(макс. 500)*			
Набережные Челны	250-700	300-800	100-200		
1	(мин. 180, макс. 900)*	(макс 2000)*	(макс 300)*		
Нижнекамск	300-500	500-800	100-150		
	(макс 900)*	(макс 1500)*			
Нурлат	300-400	300-400	50-100		
J 1	(макс 450)*	(макс. 700)*			
Новошешминск	100-200	100-200	50-100		
Пестрецы	200-450	200-450	80-100		
•		(макс. 900)*	(макс. 500)*		
Сарманово	200-350	200-400	н/д		
•		(мин. 100)*			
Тетюши	130-250	150-250	50-100		
		(макс. 350)*			
Чистополь	200-400	300-500	100-200		
	(макс 600)*	(макс 800)*			
Уруссу	250-350	250-350	50-100		
-			(макс. 150)*		
Прочие населенные	80-190	60-190	40-90		
пункты с неактивным					
рынком					

<sup>\*</sup>информация по единичным сделкам

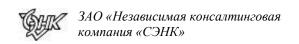
# Мониторинг цен на земельные участки категории «земли населенных пунктов» на территории Республики Татарстан (в руб./кв.м)

Наименование	Вид	Диапазон цен на земельные участки		
населенного пункта	использования	Минимум Максимум Наиболе		
				часто
				встреча-
				ющееся
				значение
г. Агрыз	промышленное	450	600	375



Наименование	Вид	Диапазон цен на земельные участки		
населенного пункта	использования	Минимум	Максимум	Наиболее часто встреча- ющееся значение
г. Агрыз	административно-	500	800	650
г. Азнакаево	промышленное	200	400	300
г. Азнакаево	административно- торговое	500	1000	750
г. Актаныш	промышленное	100	200 (макс. 320)*	150
г. Альметьевск	Многоэтажное жилищное строительство	10000 (мин. 3560)*	13600	11800
г. Альметьевск, центр города	административно- торговое	3000	6000	4500
г. Альметьевск, районы массовой жилой застройки	административно- торговое	1500	3000	2250
г. Альметьевск	промышленное	500	1400	970
г. Арск	промышленное	200	1000 (макс. 2000)	500
г. Арск	административно- торговое	150	1100 (макс. 2000)*	500
г. Бавлы	промышленное	600	1000	800
г. Бугульма	промышленное	170	520 (макс. 2000)	700
г. Бугульма	административно- торговое	260	1000	700
г. Буинск	промышленное	130 (мин. 50)*	200 (макс. 750)*	175
г. Буинск	административно- торговое	600	1400	700
пос. Высокая Гора	промышленное	600	1500	800
Высокогорский район	промышленное	250	900	500
Дрожжановский район	промышленное	45	45	45
г. Елабуга	промышленное	350	700 (макс. 2000)	600
г. Елабуга	административно-торговое	900	3000	1830
г. Заинск	административно-торговое	450	950	700
г. Зеленодольск	Многоэтажное жилищное строительство	1790 (мин. 450)*	5500	3000
г. Зеленодольск	промышленное	900	4900	3000

54



Наименование	Вид	Диапазон цен на земельные участки			
населенного пункта	использования	Минимум	Максимум	Наиболее часто встреча- ющееся значение	
г. Зеленодольск	административно-	5000	7000	6000	
г. Кукмор	промышленное	60 (мин. 30)*	150 (макс. 300)*	110	
г. Кукмор	административно- торговое	230	250	242	
Лаишевский район	промышленное	400	1000	600	
г. Лениногорск	промышленное	400	1000	700	
г. Лениногорск	административно- торговое	1000	8000	4000	
Мамадышский район	промышленное	90	110 (макс. 800)*	100	
г. Мамадыш	административно- торговое	100	180	150	
г. Менделеевск	административно- торговое	1300	3100	2500	
г. Мензелинск	административно- торговое	190	210 (макс. 1000)*	200	
с. Муслюмово	административно- торговое	180	250 (макс. 800)*	200	
г. Набережные Челны	промышленное	160	600 (макс. 800)*	380	
г. Набережные Челны	административно- торговое	4000 (мин. 1000)*	8500	5000	
г. Нижнекамск	промышленное	150	600 (макс. 1000)*	380	
г. Нижнекамск	административно-	2500	7500	5000	
с. Новошешминск	административно-	226	750	555	
г. Нурлат	промышленное	150	610	390	
г. Нурлат	административно-	970	1400	1000	
Пестречинский район, деревни Званка, Кощаково, Старое Кощаково	промышленное	550	700 (макс. 860)*	600	
с. Сарманово	административно- торговое	80	100	95	
г. Болгар	административно- торговое	370	1290	820	

Наименование	Вид	Диапазон цен на земельные участки		
населенного пункта	использования	Минимум	Максимум	Наиболее часто встреча- ющееся значение
Тукаевский район	промышленное	70	200 (макс. 1600)*	130
г. Чистополь	промышленное	200	300	250
г. Чистополь	административно- торговое	4700	1400 (макс. 2300)*	860
пгт Уруссу	административно- торговое	100	200	130

<sup>\*</sup>информация по единичным сделкам

# 3.6 Анализ ценообразующих факторов, использовавшихся при определении стоимости

Влияние на стоимость коммерческой недвижимости оказывают следующие факторы:

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

#### Ценообразующие факторы для офисно-торговой недвижимости

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

#### • Площадь объекта недвижимости.

Чем выше площадь объекта недвижимости тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые помещения всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки. В рамках анализа, проведенного в настоящем отчете, была установлена следующая зависимость  $\frac{P_1}{P_2} = \left(\frac{S_1}{S_2}\right)^{-0.124}$ , где P и S — это удельные стоимости (за 1 кв.м) и площади некоторых условных

объектов недвижимости №№1 и 2. Более подробно зависимость описывается и доказывается в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.

Подобная зависимость не работает для рынка аренды. Стоимость аренды обычно мало зависит от площади, только если в аренду сдается очень малое либо очень большое помещение. Большие офисные площади обычно сдаются «в розницу», т.е. разбиваются под нужды нескольких арендаторов.

# • 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» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие корректирующие коэффициенты на расположение помещений внутри здания:

Наименование коэффициента	Среднее значение
Удельная цена	
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86
Удельная арендная ставка	
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86

#### • Местонахождение в пределах города

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1), в зависимости от нахождения в той или иной условной зоне города, имеют место следующие отношения цен/ставок:

	Удельная цена			гельный рвал
	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных админ. районах города)	1	1	1
Отношение	Центры админ, районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
CTABUK	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,8	0,79	0,82
офисно-	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
торговых	Окраины городов, промзоны	0,62	0,6	0,64
объектов по	Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76
районам	Удельная арендная плата	,		
города по отношению к	Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных админ. районах города)	1	1	1
самому	Центры админ. районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
дорогому району	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,8	0,79	0,81
	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
	Окраины городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
	Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

#### • Расположение относительно красной линии

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1), имеют место следующие значения отношения цен/арендных ставок офисно-торговых объектов, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельным ценам/арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на удалении от крупных автодорог:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены объектов, расположенных внутриквартально, к удельным ценам аналогичных объектов, расположенных на красной линии	0,8
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,8

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%).

Теперь укажем таблицу корректировок:

Объект-аналог → Объект оценки ↓	Объект на красной линии	Промежуточное состояние	Объект внутри квартала
Объект на красной линии	0%	11%	25%
Промежуточное состояние	-10%	0%	12,5%
Объект внутри квартала	-20%	-11%	0%

#### • Уровень и состояние внутренней отделки

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1), имеют место следующие корректирующие коэффициенты для цен и ставок аренды торгово-офисных объектов:

Элемент сравнения - состояние отделки	Среднее	реднее Доверител интерв	
Отношение удельной <u>цены</u> объекта без отделки, к удельной <u>цене</u> такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,8

Отношение удельной <u>цены</u> объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной <u>цене</u> такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной <u>цены</u> объекта с отделкой "люкс", к удельной <u>цене</u> такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной <u>арендной ставки</u> объекта без отделки, к удельной <u>арендной ставке</u> такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,77	0,76	0,79
Отношение удельной <u>арендной ставки</u> объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной <u>арендной ставке</u> такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс", к удельной <u>арендной ставке</u> такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24



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

№	Адрес (г.Зеленодольск)		Площадь строений, кв.м	Этаж	Цена за 1 кв.м	Местонахождение в пределах города	Расположение относительно красной линии	Наличие отдельного входа	Отделка	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Гоголя, 50	15 427 000	374,0	1 этаж	41 249	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	промежуточное состояние	есть	стандарт	www.avito.ru/1100891397	Иван Валерьевич 89872717951
2	ул.Карла Маркса, 11	5 700 000	138,0	1 этаж	41 304	Спальные мкр. среднеэтаж. застройки	промежуточное состояние	есть	стандарт	www.avito.ru/1495769083	офис менеджер 89869015020
3	ул. Космонавтов	4 199 000	95,0	1 этаж	44 200	Спальные мкр. совр. высотн. застройки	1 линия	есть	стандарт	www.avito.ru/1216716103	Ваш лучший риэлтор 89053102669
4	ул. Ленина, д.31А	8 062 000	167,8	1 этаж	48 045	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	1 линия	есть	стандарт	www.avito.ru/1645402464	Дмитрий 84951370024

# Аренда

№	Адрес (г.Зеленодольск)	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Местонахождение в пределах города	Расположение относительно красной линии	Наличие отдельного входа	Отделка	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Ленина, д.16	320	125,0	цоколь	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	1 линия	есть	стандартная	www.avito.ru/865427647	собственник 89872916337
2	ул. Ленина, д.31	456	179,8	1 этаж	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	1 линия	есть	стандартная	www.avito.ru/1222778901	Иван 89872717951
3	ул. Ленина, д.70	348	600,0	1 этаж	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	1 линия	есть	стандартная	www.avito.ru/1197264432	Иван 89872717951
4	ул. Гастелло, д.1	437	105,7	1 этаж	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	1 линия	есть	стандартная	www.avito.ru/931340804	Иван 89872717951



# 3.8 Основные выводы из анализа рынка

Рынок офисно-торговых объектов достаточно активный. Диапазон цен предложений в г.Зеленодольск на аналогичные встроенные помещения составляют 41-48 тыс.руб./кв.м. Столь обширный диапазон обусловлен характеристиками помещений: местоположением (на первой линии оживленной магистрали либо в глубине квартала), расположением на этаже, различием в площади, состоянием отделки и т.д.

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

Стоимость аренды офисно-торговых помещений, расположенных на 1-ом этаже в хорошем состоянии составляет 320-456 руб/кв.м в месяц без учета коммунальных платежей.

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

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

# 4.1. Теоретическая часть

#### Основные понятия и определения

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

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

### Право собственности

Содержание права собственности определяется в ст. 209 ГК РФ:

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

#### Принципы оценки недвижимости

#### Принципы, основанные на представлении пользователя

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

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

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

#### Принципы, связанные с рыночной средой

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

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

## Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

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

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

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

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

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

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

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

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

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

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

### Подходы к оценке

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

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

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

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

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

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

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

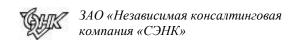
# Вывод о применимости описанных подходов и методов оценки для целей настоящей оценки

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

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

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

<u>Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости встроенных</u> 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



отчете об опенке

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  $\it I$  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:

nonowenna.	
Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектованалогов с известными ценами сделок и (или) предложений	В данном случае подобрано 4 объекта-аналога с известными ценами предложений
В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным	Все объекты-аналоги, подобранные для оценки, относятся к тому же сегменту рынка недвижимости: встроенные помещения офисно-торгового назначения.  Ценообразование по каждому из ценообразующих факторов единообразно для объекта оценки и всех аналогов.
При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в	При оценке использованы объекты-аналоги, наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки. При отборе аналог оценщик руководствовался правилом отбора в качестве аналогов встроенных помещений офисно-торгового

оценки.

Выборка аналогов является однородной.

назначения, предложенных на продажу в открытых источниках незадолго до даты

Положения сравнительного подхода	Фактический учет этих положений
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 цен сделок и (или) предложений с объектамианалогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода	Не применялись
При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.	Соблюдена описанная техника метода
При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости	Не применялись
Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены	Для сравнения объекта оценки с аналогами использовалась часть из рекомендуемых элементов сравнения. Все элементы сравнения не использовались, поскольку различия между

#### Положения сравнительного подхода

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;
- 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

#### Фактический учет этих положений

объектом оценки и аналогами выявлены лишь по тем элементам сравнения, по которым фактически проведены корректировки.

Другие расчетные показатели не определялись

#### Выбор метода для оценки

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

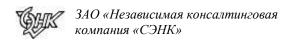
Выбор данного метода обосновывается наличием условий для его применения: рынок продаж помещений развит и сравнительно активен. В открытых источниках можно найти достаточно предложений о продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки и не сильно от него отличающихся. Данный метод — наиболее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



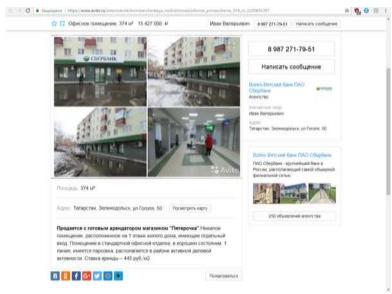
## Объекты-аналоги для оценки объекта оценки

№	Адрес (г.Зеленодольск)	Цена объекта, руб.	Площадь строений, кв.м	Этаж	Цена за 1 кв.м	Местонахождение в пределах города	Расположение относительно красной линии	Наличие отдельного входа	Отделка	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Гоголя, 50	15 427 000	374,0	1 этаж	41 249	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	промежуточное состояние	есть	стандарт	www.avito.ru/1100891397	Иван Валерьевич 89872717951
2	ул.Карла Маркса, 11	5 700 000	138,0	1 этаж	41 304	Спальные мкр. среднеэтаж. застройки	промежуточное состояние	есть	стандарт	www.avito.ru/1495769083	офис менеджер 89869015020
3	ул. Космонавтов	4 199 000	95,0	1 этаж	44 200	Спальные мкр. совр. высотн. застройки	1 линия	есть	стандарт	www.avito.ru/1216716103	Ваш лучший риэлтор 89053102669
4	ул. Ленина, д.31А	8 062 000	167,8	1 этаж	48 045	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	1 линия	есть	стандарт	www.avito.ru/1645402464	Дмитрий 84951370024

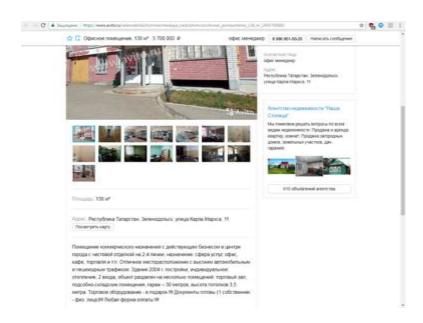
В качестве аналогов мы подобрали встроенные помещения офисно-торгового назначения с современным ремонтом с хорошей транспортной доступностью и пешеходной проходимостью.



# Копии объявлений о продаже (скриншоты объявлений) Аналог 1



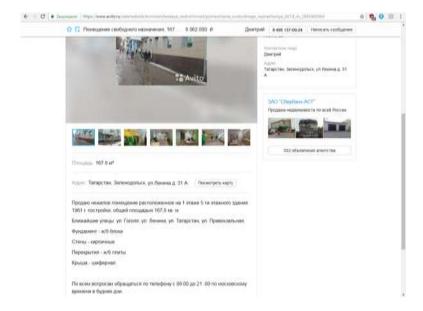
#### Аналог 2



#### Аналог 3



#### Аналог 4

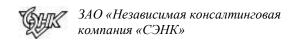


#### Выбор и обоснование выбора единицы сравнения, выбор элементов сравнения

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):

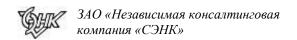
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- условия рынка.

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).
- Внутриквартальное расположение.
- Наличие отдельного входа.



## Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

### - Корректировка на торг №1.

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» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1), имеют место следующие значения скидок на торг:

#### Возможные скидки на торг

Показатель	Доверит	Среднее	
	Мин.	Макс.	<del></del>
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы	9,5%	10,5%	10%
объектов недвижимости (активный рынок)			

#### - Корректировка на площадь строений (№2).

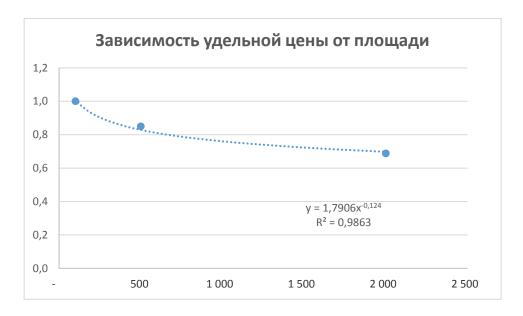
Обычно считается, что при прочих равных условиях стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости (здания, земельного участка) с большей площадью **ниже**, чем стоимость 1 кв.м. в составе объекта недвижимости с меньшей площадью (т.н. «эффект масштаба»). При этом, конечно же, полная стоимость объекта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

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

#### Соотношения цен на объекты недвижимости (объекты недвижимости разной площади)

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв.м. к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв.м.	0,85
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв.м. к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв.м.	0,81

Покажем наши условные объекты недвижимости площадью 100, 500 и 2000 кв.м с ценами соответственно 1,00 0,85 и 0,6885 условных единиц (0,6885=0,85\*0,81) точками на графике, а также построим степенной тренд:



В соответствии с найденной функциональной зависимостью относительная корректировка определялась по следующей формуле:

$$Kopp. = \frac{F(x_{OO})}{F(x_A)} - 1 = \left(\frac{x_{OO}}{x_A}\right)^{-0.124} - 1$$

- х<sub>ОО</sub> площадь объекта оценки;
- х<sub>A</sub> площадь аналога.

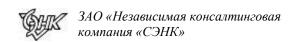
Применение корректировки на площадь строений к ценам аналогов:

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		666,1	374,0	138,0	95,0	167,8
Корректировка	%		-7%	-18%	-21%	-16%

### - Корректировка на местонахождение в пределах города (№3).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1), в зависимости от нахождения в той или иной условной зоне города, имеют место следующие отношения цен:

Отношение цен офисно-	Удельная цена	Среднее	Доверит инте	
торговых	Культурный и исторический центр (может включать зоны,	1	1	1
объектов по	находящиеся в разных админ. районах города)			
районам	Центры админ. районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
города по	Спальные микрорайоны современной высотной застройки,	0,8	0,79	0,82
отношению к	жилые кварталы	0,0	0,77	0,02
самому	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
дорогому	Окраины городов, промзоны		0,6	0,64
району	Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76



# Применение корректировки на местонахождение в пределах города к ценам аналогов:

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка №3						
Местонахождение в пределах города						
Местонахождение в пределах города		Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	Спальные мкр. среднеэтаж. застройки	Спальные мкр. совр. высотн. застройки	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки
Коэффициент соответствия		0,87	0,87	0,74	0,80	0,87
Корректировка	%		0%	18%	9%	0%

#### - Корректировка по фактору расположения относительно красной линии (№4).

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1), имеют место следующие значения отношения цен/арендных ставок офисно-торговых объектов, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельным ценам/арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на удалении от крупных автодорог:

Показатель	Среднее значение
Отношение удельной цены объектов, расположенных внутриквартально, к удельным ценам аналогичных объектов, расположенных на красной линии	0,8

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%).

#### Теперь укажем таблицу корректировок:

Объект-аналог → Объект оценки ↓	Объект на красной линии	Промежуточное состояние	Объект внутри квартала
Объект на красной линии	0%	11%	25%
Промежуточное состояние	-10%	0%	12,5%
Объект внутри квартала	-20%	-11%	0%

#### Приведем таблицу корректировок цен объектов-аналогов по этому параметру:

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка №4						
Расположение относительно красной линии						
Расположение относительно красной линии		1 линия	промежуточное состояние	промежуточное состояние	1 линия	1 линия
Коэффициент соответствия объекту оценки		1,00	0,90	0,90	1,00	1,00
Корректировка	%		11%	11%	0%	0%

## - Другие корректировки.

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

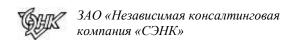
#### - Взвешивание скорректированных цен аналогов.

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

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

#### Корректировки цен аналогов (применение корректировок)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		41 249	41 304	44 200	48 045
Корректировка №1						
Совершенная сделка или предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена	руб.		37 124	37 174	39 780	43 241
Корректировка №2						
Площадь строений						
Площадь объекта недвижимости		666,1	374,0	138,0	95,0	167,8
Корректировка	%		-7%	-18%	-21%	-16%
Скорректированная цена	руб.		34 525	30 483	31 426	36 322
Корректировка №3						
Местонахождение в пределах города						
•		Центры адм.	Центры адм.	Спальные мкр.	Спальные мкр.	Центры адм.
M		районов города,	районов города,	среднеэтаж.	совр. высотн.	районов города,
Местонахождение в пределах города		30НЫ	ЗОНЫ	застройки	застройки	30НЫ
		точечн.застройки	точечн.застройки			точечн.застройки
Коэффициент соответствия		0,87	0,87	0,74	0,80	0,87
Корректировка	%		0%	18%	9%	0%
Скорректированная цена	руб.		34 525	35 970	34 254	36 322
Корректировка №4						
Расположение относительно красной линии						
Расположение относительно красной линии		1 линия	промежуточное	промежуточное	1 линия	1 линия
		1.00	состояние	состояние	1.00	1.00
Коэффициент соответствия объекту оценки		1,00	0,90	0,90	1,00	1,00
Корректировка	%		11%	11%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		38 361	39 927	34 254	36 322
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			18,1%	47,0%	30,0%	16,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки			5,522	2,128	3,333	6,250
Веса, принимаемые к расчету			32,04%	12,35%	19,34%	36,27%
Скорректированная цена	руб.		34 525	35 970	34 254	36 322
Средневзвешенное значение		35 303				



# Статистическая обработка объектов аналогов

№ аналога	Цена за кв.м, руб. (начальная)	Цена за кв.м, руб. (скорр.)
1	41 249	34 525
2	41 304	35 970
3	44 200	34 254
4	48 045	36 322

Показатель	Аналоги до корректировки	Аналоги после корректировки
Число аналогов	4	4
Коэффициент вариации	7,3%	2,9%
Асимметрия	1,51	0,06
Эксцесс	-0,18	-8,76
Стандартное отклонение	3 208	1 030
Контроль выбросов: минимально допустимое значение	38 887	33 722
Контроль выбросов: максимально допустимое значение	48 512	36 813

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

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

Выбросом в статистике называют результат измерения, выделяющийся из общей выборки. Некоторые исследователи применяют численные методы удаления выбросов. Например, исключаются значения, которые выходят за границы  $\pm 2$  стандартных отклонений (и даже  $\pm 1.5$  стандартных отклонений) вокруг выборочного среднего (источник: <a href="http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html">http://www.statsoft.ru/home/textbook/modules/stbasic.html</a>). 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: выбросов не обнаружено.

**Коэффициент вариации** случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс.  $\sigma$ 

Рассчитывается по формуле  $\nu = \frac{1}{\bar{x}}$ . 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.

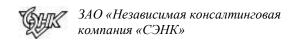
Стандартная ошибка асимметрии рассчитывается по формуле  $\sigma_w = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}$ , где n- объем выборки (количество аналогов).

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.

Результат анализа: Эксцесс в пределах нормы.

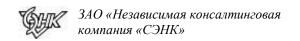


Использованные аналоги характеризуются повышенными показателями общей валовой коррекции (ОВК). Считается, что превышение значения ОВК 30% указывает на то, что подобранный для оценки аналог слишком сильно отличается от оцениваемого объекта. Величина 30% является количественным сигналом для возникновения 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 OBK<30% представляется очень проблематичным. Даже на активных рынках трудно подобрать сразу несколько объектов недвижимости, которые можно было считать копиями оцениваемого помещения.

## Вывод о стоимости по сравнительному подходу

Составляющая объекта	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость,	
оценки	площадь, кь.м		руб.	
Объекты оценки	666,1	35 303	23 515 328	



# 4.3. Расчет стоимости затратным подходом (отказ от использования) Основные положения затратного подхода и их учет в отчете об оценке

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

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

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

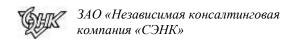
Затратный подход показывает оценку стоимости замещения улучшений (зданий, сооружений).

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

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

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

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

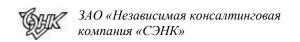


# 4.4. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом

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

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

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



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

## Выбор метода для оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### Арендная ставка

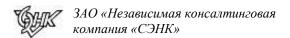
Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для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

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

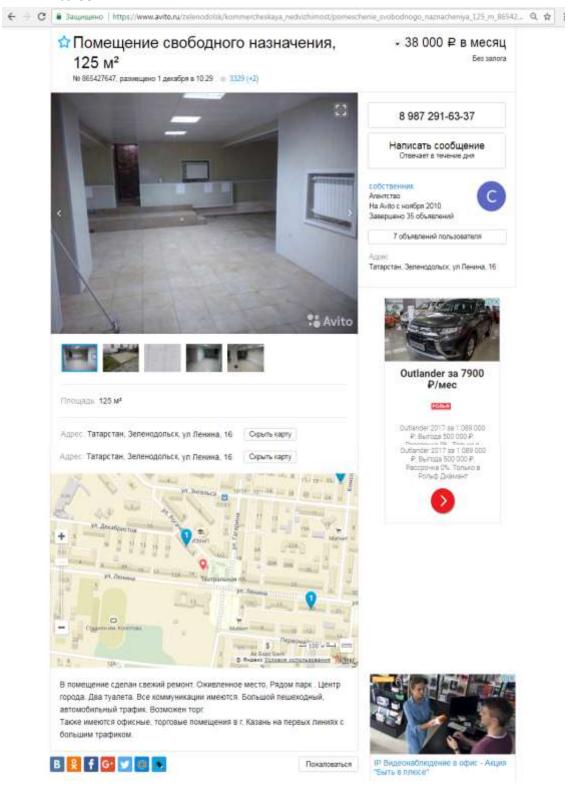


# Аналоги (предложения по аренде)

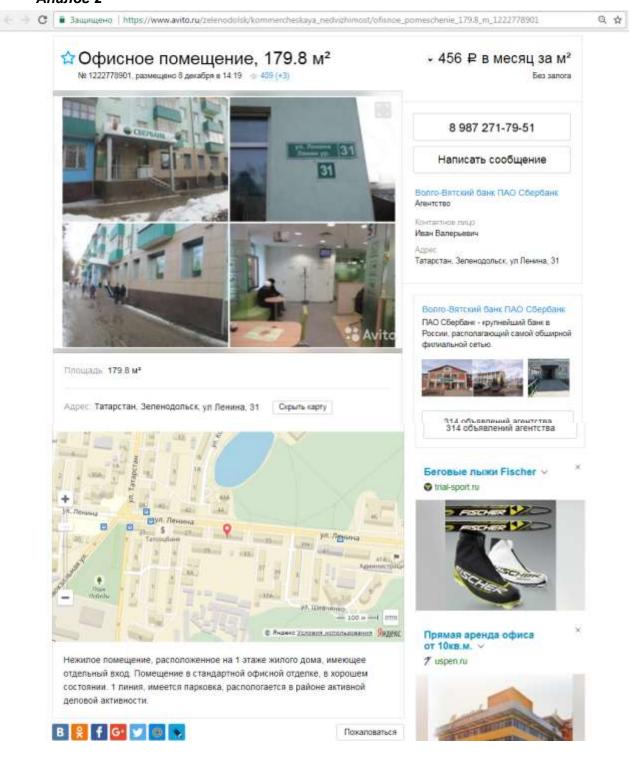
№	Адрес (г.Зеленодольск)	Цена аренды, руб./мес./ кв.м	Площадь строений, кв.м	Этаж	Местонахождение в пределах города	Расположение относительно красной линии	Наличие отдельного входа	Отделка	Источник информации	Контактные данные
1	ул. Ленина, д.16	320	125,0	цоколь	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	1 линия	есть	стандартная	www.avito.ru/865427647	собственник 89872916337
2	ул. Ленина, д.31	456	179,8	1 этаж	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	1 линия	есть	стандартная	www.avito.ru/1222778901	Иван 89872717951
3	ул. Ленина, д.70	348	600,0	1 этаж	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	1 линия	есть	стандартная	www.avito.ru/1197264432	Иван 89872717951
4	ул. Гастелло, д.1	437	105,7	1 этаж	Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки	1 линия	есть	стандартная	www.avito.ru/931340804	Иван 89872717951



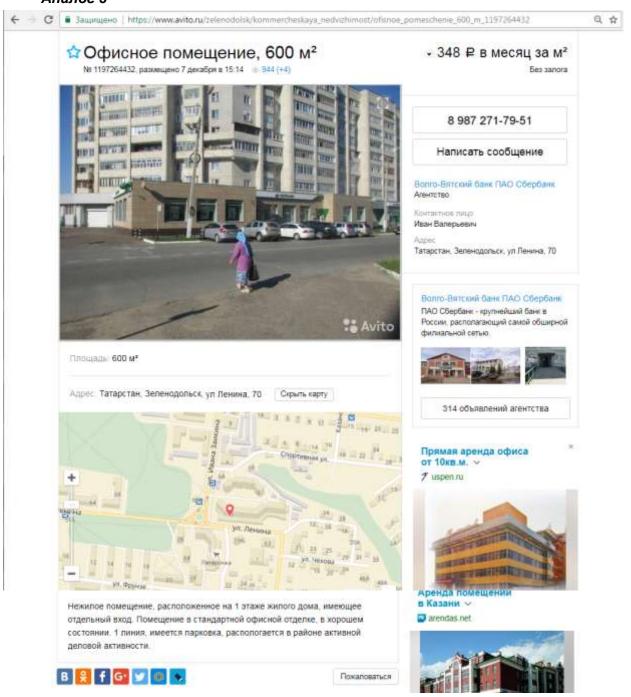
# Копии объявлений о сдаче в аренду (скриншоты объявлений) Аналог 1



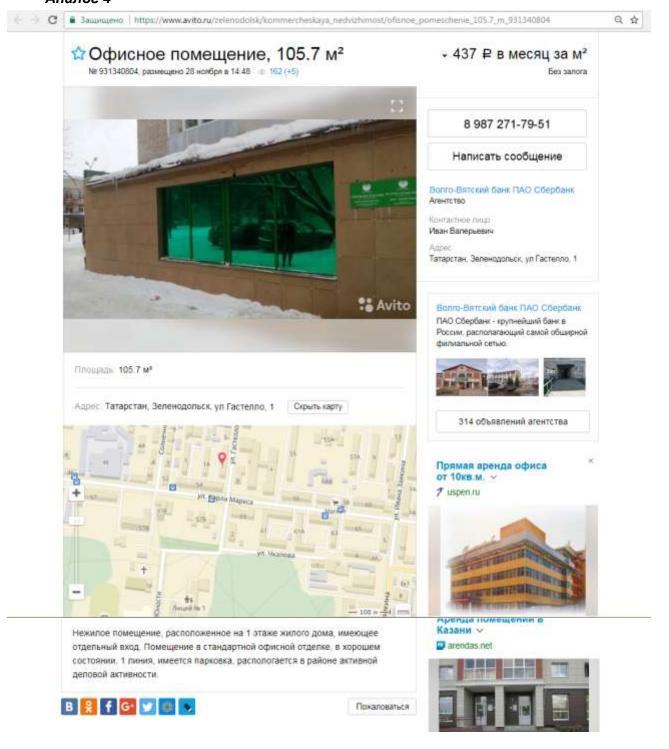
## Аналог 2



## Аналог 3



## Аналог 4



# Корректировки цен аналогов (обоснование корректировок)

### - Корректировка на торг №1

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие значения скидок на торг при сдаче в аренду объектов офисно-торгового назначения:

Показатель	Доверит. и		
	Мин.	Макс.	Среднее
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости (активный рынок)	7,9%	8,9%	8,4%

К арендным ставкам аналогов применено среднее значение.

## - Корректировка на этаж №2 (ситуационное расположение внутри здания)

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

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-0-1) имеют место следующие коэффициенты в зависимости от этажа расположения:

Этаж	Коэффициент			
1 этаж	1			
Цоколь	0,82			

Корректировка введена для объекта-аналога №1.

#### - Другие корректировки.

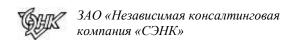
Другие корректировки не применялись, т.к. по остальным параметрам аналоги и объект оценки близки между собой.

# Таблица корректировок арендной ставки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена аналога (за 1 кв.м)	руб.		320	456	348	437
Корректировка №1						
Совершенная сделка или						
предложение						
Условия продажи			Предлож.	Предлож.	Предлож.	Предлож.
Корректировка	%		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная цена	руб.		293	418	319	400
Корректировка №2						
Ситуационное расположение						
внутри здания						
Этаж		1 этаж	цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Коэффициент соответствия		1,00	0,82	1,00	1,00	1,00
Корректировка	%		22%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		357	418	319	400
Корректировка №3						
Внутригородское расположение						
Внутригородское расположение		Центры адм. районов города, зоны точечн.застройки				
Коэффициент соответствия		0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		357	418	319	400
Корректировка №4						
Расположение относительно красной линии						
Расположение внутри квартала		1 линия				
Коэффициент соответствия		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.		357	418	319	400
Согласование результатов						
Показатель совокупной корректировки			30,4%	8,4%	8,4%	8,4%
Коэффициент соответствия объекту оценки			3,289	11,905	11,905	11,905
Веса, принимаемые к расчету			8,4%	30,5%	30,5%	30,5%
Скорректированная цена Средневзвешенное значение	руб.	377	357	418	319	400
ередиевзвещение значение		311				

# Вывод о ставке аренды

Средняя ставка аренды (рекомендуемая ставка аренды для объекта оценки) составляет 377 руб. с учетом НДС за 1 кв.м полезной площади в месяц.



## Определение потенциального валового дохода

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес., с учетом НДС	377
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	666,1
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	251 120
ПВД, руб. в год	3 013 440

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

# 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» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-2-5) имеют место следующие показатели недозагрузки:

Показатель	Доверит. и	Среднее	
	Мин.	Макс.	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости (активный рынок)	10,4%	11,7%	11,1%

По мнению оценщика, коэффициент загрузки составляет 88,9% (= 1-11,1%).

Наименование	Величина (руб./%)
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,9%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	2 678 948

#### Операционные расходы

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

- Расходы на управление;
- Коммунальные платежи;

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

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-2-5) имеют место следующие показатели уровня операционных расходов:

Показатель	Доверит. и		
	Мин.	Макс.	Среднее
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости (активный рынок)	16,3%	19,3%	17,8%

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

# Чистый эксплуатационный доход

Наименование	Величина (руб./%)
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	2 678 948
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	536 392
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	2 142 556

#### Определение ставки капитализации

В данном случае ставка капитализации определялась методом кумулятивного построения.

## Метод кумулятивного построения

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

on – норма дохода на капитал (ставка дисконтирования);

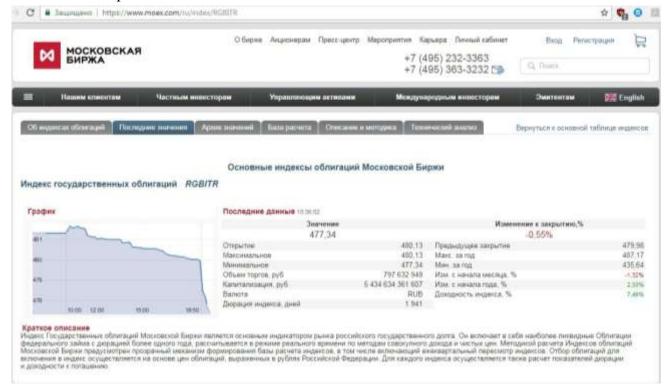
of – норма возврата капитала.

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

#### - Безрисковая ставка

Безрисковая ставка взята равной 7,49%. Это доходность государственных облигаций на Московской бирже на дату оценки.

# Источник https://www.moex.com/ru/index/RGBITR



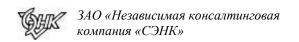
#### Риск инвестиционного менеджмента

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

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

#### Премия за риск вложений в оцениваемый объект.

- Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту. Премия за риск вложений определена экспертным методом.
- Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.
- **Премия за риск вложений** в оцениваемый объект, определена методом суммирования и представлена ниже в таблице:



#### Таблица расчета риска вложения в недвижимость

Факторы риска / Уровень	Низкий	Умерен.	Средний	Повыш.	Высокий			
риска	1%	2%	3%	4%	5%			
Тип объекта недвижимости	торговая	досуга и развлечений	офисная	произв складская	специализи- рованная			
	X		x					
Общая площадь, кв.м	до 100	100-500	500-2000	2000-5000	свыше 5000			
			X					
Состояние объекта	после ремонта	хорошее	рабочее	требуется ремонт	требуется кап. ремонт			
		X						
Оптимальность расположения	удачное	выше среднего	среднее	ниже среднего	неудачное			
		X						
Количество наблюдений	0,5	2	1,5	0	0			
Взвешеннй итог	1%	4%	5%	0%	0%			
			Итог		9%			
			Количество ф	акторов	4			
Итог	Итоговое значение поправки на риск вложения в недвижимость							

Премия за риск вложений в объект оценки составляет 2,25%.

#### - Риск низкой ликвилности

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:

$$R_{2a} = R * (1+R)^t$$

- R<sub>зд</sub> ставка дисконтирования для здания.
- R ставка дисконтирования без учета риска низкой ликвидности.

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

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

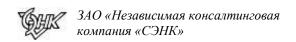
Типичное время экспозиции оцениваемого объекта составляет на наш взгляд равно 12 мес., сумма безрисковой ставки и рисков вложения в недвижимость и инвестиционного менеджмента равна 10,90%, следовательно риск низкой ликвидности равен 1,19%.

Безрисковая		РИСКИ		Старка писканти
ставка	Инвест. менеджмент	Вложение в недвижимость	Ликвидность	Ставка дисконти- рования
7,49%	1,16%	2,25%	1,19%	12,09%

#### - Вывод о размере ставки дисконтирования

Согласно исследованию «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством Л.А. Лейфера. ISBN 978-5-9500835-2-5) темп роста цен офисно-торговых объектов в последующие 5 лет составит 3,6% (инфляция цен).

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



Ставка дискон- тирования	Прогноз темпа роста стоимости недвижи-	Ставка дисконтирования реальная
12,09%	3,6%	8,49%

Реальная текущая ставка дисконтирования, составила 8,49%.

#### - Расчет нормы возврата капитала, вывод о ставке капитализации

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

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

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

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

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

Расчет производится по формуле:

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

R(of) - норма возврата капитала;

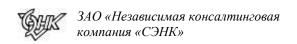
R(on) - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k – срок оставшейся экономической жизни.

	Ставка	Источник сведений
Норма амортизации, лет	1,0%	НА
Нормативный срок эксплуатации, лет (НСС)	100,0	HCC = 100% / HA
Реальная ставка дисконтирования	8,49%	СД
Физический износ объекта оценки (ФИОО)	25%	Приблизительно, исходя из внешнего и внутреннего осмотра
Остаточный срок службы объекта оценки	75,0	OCCOO = HCC * (100% - ФИОО) / 100%
Норма возврата капитала для объекта оценки	0,02%	НВК, по методу Инвуда
Ставка капитализации для объекта оценки	8,51%	СК = СД + НВК

#### Вывод о ставке капитализации

Значение ставки капитализации составило:8,51%.

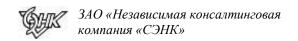


# Расчет рыночной стоимости по методу прямой капитализации

Наименование	Величина (руб./%)
Ставка аренды, руб. за 1 кв.м полезной площади в мес., с учетом НДС	377
Общая полезная площадь объекта (пригодная для сдачи в аренду), кв.м	666,1
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду, руб. в мес. (ПВД)	251 120
ПВД, руб. в год	3 013 440
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	88,9%
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	2 678 948
Планируемые операционные расходы по объекту, руб./год	536 392
Чистый эксплуатационный доход за период, руб. (ЧЭД, равен ЭВД за вычетом операционных расходов)	2 142 556
Ставка капитализации (R)	8,51%
Капитализированный чистый операционный доход, руб. с учетом НДС	25 176 921
Рыночная стоимость помещения	
ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ	25 176 921
с учетом НДС	

# Вывод о стоимости по доходному подходу

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Стоимость за 1 кв.м	Полная стоимость, руб.
Объекты оценки	666,1	37 798	25 176 921



# 4.5. Согласование результатов оценки Анализ качества результатов оценки по каждому подходу

	1 2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
Затратный подход	Не применялся. Отказ обоснован.
Сравнительный подход	В рамках сравнительного подхода был применен метод сравнения продаж.
	Для оценки были подобраны 4 объекта-аналога.
	Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов.
	Итоговый результат по сравнительному подходу, на наш взгляд, является достоверным.
Доходный подход	В рамках доходного подхода был применен метод капитализации по расчетным моделям.
	Для оценки были подобраны 4 объекта-аналога для обоснования арендного дохода.
	Проведенный статистический анализ цен аналогов подтвердил однородность выборки аналогов.

#### Выбор весов для оценочных подходов, согласование результатов

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

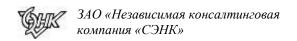
Итоговая стоимость объекта оценки определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на весовые коэффициенты.

Подход	Результат, руб.	Bec	P*B
Сравнительный	23 515 328	50,0%	11 757 664
Затратный	Не применялся	0,0%	0
Доходный	25 176 921	50,0%	12 588 461
Итого:			24 346 125
Округленно:			24 346 000

Согласование результатов для объекта

# Возможные границы интервала стоимости

Согласно требованиям п. 30 ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7), после проведения процедуры согласования приведено суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Оценщиком в п. 4.2 настоящего отчета проведен статический анализ выборки объектов-аналогов после внесения корректировок. Согласно проведенному анализу, величина коэффициента вариации для выборки объектов-аналогов составила 2,9%. По мнению оценщика, данная величина также соответствует возможной вариации рыночной стоимости объектов оценки. Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость, составляют: от (округленно): 23 635 000 руб. до (округленно): 25 057 000 руб.



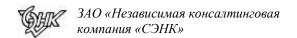
# 4.6. Разбивка итоговой стоимости по каждому объекту

Рассчитанная стоимость - 24 347 000 руб. включает в себя стоимость права собственности на все оцениваемые помещения.

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

#### Расчет стоимости каждого помещения

Составляющая объекта оценки	Площадь, кв.м	Балансовая остаточная стоимость, руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость, руб.
Встроенное нежилое помещение	31,4	1 052 542,00	0,05030	1 225 000
Встроенное нежилое помещение	44,0	1 474 576,00	0,07047	1 716 000
Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	590,7	18 398 305,00	0,87923	21 406 000
Итого:	666,1	20 925 423,00		24 347 000



# Часть 5. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости недвижимого имущества

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

# 24 347 000 руб. с учетом НДС.

Сумма прописью: Двадцать четыре миллиона триста сорок семь тысяч рублей.

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Встроенное нежилое помещение	31,4	1 225 000	1 038 136
2	Встроенное нежилое помещение	44,0	1 716 000	1 454 237
3	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	590,7	21 406 000	18 140 678
	Итого:		24 347 000	20 633 051

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

# 6.1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Документы в распоряжении у оценщика

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

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388258 от 12.08.2009г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388259 от 12.08.2009г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388260 от 12.08.2009г.
- Технический паспорт помещений (БТИ) 3 шт.
- Справка о балансовой стоимости.

# Достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

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

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

Согласно п. 12 стандарта ФСО-3 «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.». Предоставленные документы отвечают описанным требованиям. Таким образом, согласно стандарту ФСО-3, копии документов, подтверждающих права на объект оценки и определяющих технические характеристики объекта оценки, можно считать достоверными.

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

#### Достаточность документов

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

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

Технические характеристики объекта оценки перепроверялись через общедоступные интернетсервисы Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<a href="https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\_information\_online">https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\_information\_online</a>) и «Публичная кадастровая карта» (<a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a>). Расхождений с данными, указанными в предоставленных Заказчиком документах, не выявлено.

# 6.2 Прочие материалы

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Источник: законодательство РФ

- ΦCO 1,2,3,7.
- MCO 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: СРО РОО 2013, Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
- Стандарты «РОО».
- Материалы об объектах аналогах, использованных в рамках сравнительного подхода, в сети интернет: AVITO (<a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a>). Ссылки на конкретные объявления указаны в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.
- Материалы в сети интернет, использованные при анализе рынка объекта оценки: материалы с сайта <a href="http://ruKazan.ru">http://ruKazan.ru</a>, с официальных сайтов Министерства экономики Республики Татарстан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан. Ссылки на конкретные страницы указаны в разделе, посвященном анализу рынка.
- Материалы в сети интернет: интернет-ресурс «Публичная кадастровая карта» <a href="http://maps.rosreestr.ru/portal/">http://maps.rosreestr.ru/portal/</a>.
- Материалы электронной карты «2ГИС» (доступно к скачиванию на сайте <u>www.2gis.ru</u>).
- Материалы электронных карт Yandex и Google на сайтах <a href="http://maps.yandex.ru">http://maps.yandex.ru</a> и <a href="http://maps.google.ru">http://maps.google.ru</a>.
- Фотоснимки объекта 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» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством 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» (ООО «ИНФОРМ-Оценка», г. Нижний Новгород, 2017 год, под научным руководством 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).

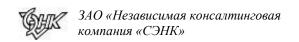
Информация о содержании стандартов «РОО» взята с официального сайта «РОО».

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

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

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

Информация об аналогах, использованная при расчете стоимости объекта оценки, взята из открытых источников, на сайтах и средствах массовой информации, традиционно используемых для



купли-продажи недвижимости. Ссылки на источники информации и копии интернет-страниц приведены по тексту отчета. Таким образом, отсутствуют основания для сомнений в достоверности использованной информации.

#### Достаточность использованной информации

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

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

# Сертификат оценки

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

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

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

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

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

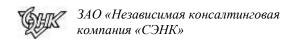
Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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

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

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

Т.Р. Хакимзянов



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

- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388258 от 12.08.2009г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388259 от 12.08.2009г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 16-АС №388260 от 12.08.2009г.
- Технический паспорт помещений (БТИ) 3 шт.
- Справка о балансовой стоимости.
- Копии документов Оценщика и Исполнителя оценки.







			Пр	иложение напетавк	12 oe)	
			is V	тетрукци	и о проведе	NWH
			y44	ета жилиц Российско	цного фонд й Федераці	a M
				4		
ЗЕЛЕ <u>НОДОЛЬ</u> СКОЕ	BIOF	O TEXHI	ческой і	NHBEHTA	PUSALINU	
(неименфизиме форо)						
Область, республика, край	TA'	TAPCTAH				
Райли				-		
Город (др. поселения) Зем	пенодольск					
Район города						
999/39/11/14						
TEXHIV'	ЧЕСКИЙ ПАСП	орт зда	ния (СТР	оения)		
			-114		. A	)
№ <i>5.9</i>	по улице (пер.)	(местоположе	ение объекта уч	еть)		
	1-1-251/3	5-5-10	9		V I	
Инвентарный номер	1		-			
Номер в реестре жилищного фонда	88	- 435	858			
	16:01	0:01	04 15	0051	0.004:00	26
Кадастровый номер	76. 7		114400			
	A	Б	В	Г	Д	
					-	
	· caeroguun DS	1 060 6	200	52		r_
Паспорт составлен по	у состоянию на	(указывая	тоя дата обслед	дования объек	га учета)	
					K	0
					Ē	E
					S. T. S. WILL	
					· Separate	
					Top Ken	-
						No. N
						1

					1 ("no	nouns	0.0	пина	цлежност	W				
1		нади	Субъект г – фамил	зия, их рт:	rs, othec	тво		Description	енты, подта вности, вла	aedwchak	попьзова попьзова	BHKR BHKR		
1	Ans.	юрид	ических 1	1NT - L	ю Устав					3				
-	200	20	eman'				Doi	obje	Kynill	-12,00	90200			
10	100	- Coral	777.63.1			LA.	veze	in dias	in Andrea	1814 6	Willelia	and a	-	
						1	B E	74	19971. an 24.	11. 199	90. 2	364		
							-							
-														
+	_									,		- (		
														_
	Плев	чадь, У	/4BCT/IB			плои	цади		льного у Незастрое	частка	OHIGHE		насажден	WRMI
			B TOM 4	That the			110			1 1				-
	> 5	. [			100	крытия		650	ружения					400
по документам	по фактическому	Contractor	застроенная	взастроемная	проезда	Tporyepa R	прочие	детские	спортивные	грунт	придомоной	инсервания с	газоны цветные клумбы	плодевый сэд
из документам			застроенная	ь незастроемияя	проезда					труунт	придомовай 1	Musabagan M	Manager Mathraigh Mathraigh	ллодевый сэд
		OLUMBOR BORDER TO DE LA COLUMN TO THE COLUMN	98/12£	незастроенияя		тротуара	прочие	детские	спортивные					
			3		го проезда	о трогуара	anyodu ?	со детские	ф спортивные	10	11	12	13	14
lum		Z	3	4	вИсвоой из По нару	в тротучен в	7 100 3	в детскив	ф спортивные	10	11 ка констр	12	13	14
ir iver	ера пану	Z	3 721,86 менован	4	дрина, м проезда	варугодт о тротуара	micupage, de am	в детския	9 соору Харак фундамент	10 жений теристи станы	11 ка констр перен	12	13	14
iver	ера пану	Z Hav	3 721,86 MEHOBBH	. че	вИсвоой из По нару	в тротучен в	micupage, de am	в детския	9 соору Харак фундамент	10 жений теристи станы	11 ка констр перен	12 уктивных срытия	зламент крыше	14 08 nons:
ir iver	ера пану	z Hav	3 721,86 менован 2 проемня		дрина, м проезда	варугодт о тротуара	micupage, de am	в детския	9 харак фундамент	10 жений теристи станы	11 ка констр перен	12 уктивных срытия	зламент крыше	os noms:
iver	ера пану	Have Born	3 721,86 менован 2 проемня потрое	4	м проезда	варугодт о тротуара	micupage, de am	в детския	9 соору Харак фундамент	10 жений теристи станы	11 ка констр перен	12 уктивных срытия	зламент крыше	os noms:
iver	ера пану	Bom nph	3 721,86 менован 2 проемня истрое	4	м проезда	варугодт о тротуара	awnodu ?	в детския	9 соору Харак фундамент	10 жений теристи станы	11 ка констр перен	12 уктивных срытия	зламент крыше	os noms:
lwr o ni	ера пану	Hawan name name name name name name name na	3 721,86 MEHOBEH 2 12000-1144 12000-1144 12011-120	4 We L	от провезда	инрикна, со тротуара	awnodu ?	8 дани сру (	9 й и соору Херак фундамент	теристи станы 7 журга	11 is a KOHCTP nepel	12 уктивных срытия	зламент крыше	os noms:
l' lurro nu	ера пану	Hawan name name name name name name name na	3 721,86 (менован 2 проемня 10 трое 10	4 We L	от провезда	инрикна, со тротуара	awnodu ?	8 дани сру (	9 соору Харак фундамент	теристи станы 7 журга	11 is a KOHCTP nepel	12 уктивных срытия	зламент крыше	os noms:

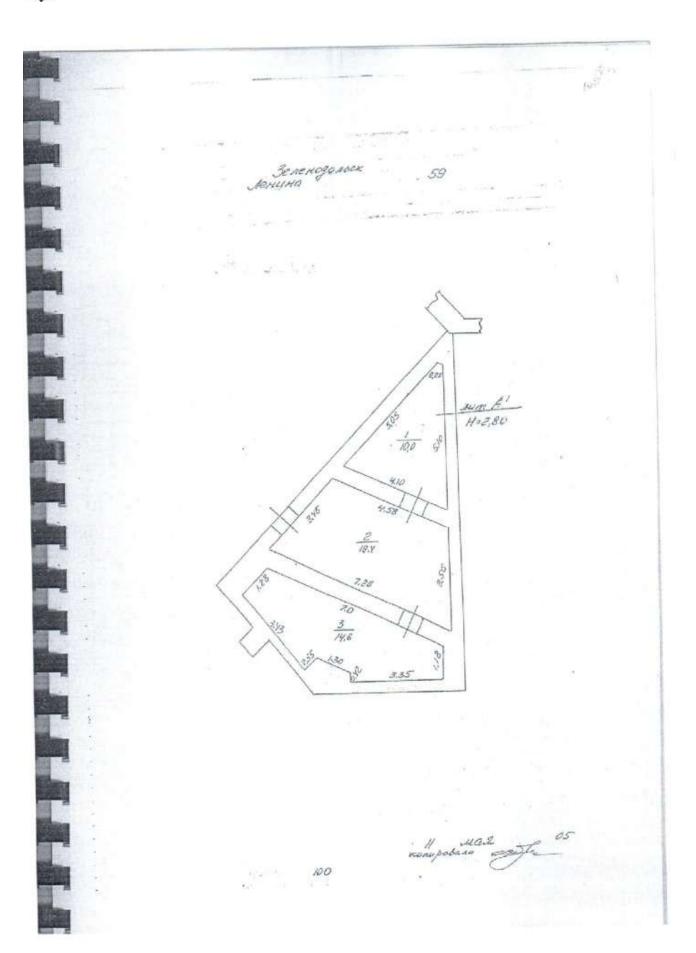
Part					Экспликация к	план	y c	тро	CHI	ASI							
To a series of the series of		1		77			Πp	вшад)	ne e	нутран			KR. SPE	par)		1	
1		N FFEE A M		ж. Коридора грасития	met n. 2000 de dough stan. 1. rope de prenie	dis		Ī		940	B 104	HEAR.		-			
1   7	JULIE LEBETH	31.000	Siz sovenuedmis canagometrica		Hazinsviene vactell from kransvie, tastrytene eis gagen, syttom, tastryten dagen, syttom, tastryten dannage, skerrant constitution possessimme it en.			-	Startett	Nymerfulrenoro		1		1		_	
	1 2	7	4		<b>Робинет</b>	25.2								1	-	-	
S	_ A		-	-		417	41.	7				-			-		
1	-	+		-		15,9	15,	0			-	1		-	-	-	_
5 KABUHEM 175. 175. 6 KODUGOD 121.17.2 7 A PXW 175. 175.2 8 KODUGOD 175.2 175.2 8 KODUGOD 175.2 175.2 9 KODUGOD 175.2 175.2 10 ECHIYAL 2.7 11 MYASEM 1.3 12 MODIGOD 256 256 14 CONYEL 2.9 15 MYASEM 1.3 16 MYASEM 1.3 17 MYASEM 1.3 17 MYASEM 1.3 18 MODIGOD 256 2.5 18 MODIGOD 256 2.7 18 MODIGOD 256 2.7 18 MODIGOD 1.3 19 9.4 WUMBERS 2.7 21 KAOOGKA 2.2 22 ONEPAR 20A 22.0 23 ONEPAR 20A 22.0 23 ONEPAR 20A 22.0 24 ANDARDHIYE 6.9 25 TROMBUNIE 4.2 26 EROMUNIUS 4.0 27 KODUGOD 256 28 ONEPAR 30A 53.3 29 KONGOD 256 30 24 DYXXAMBED 557 30 14 DXXAMBED 527 31 KADEMEM 24 32 32 KONGOD 9.0 33 KONGOD 9.0 34 MARINE MESCHISDONARTOD 257 11 MODOSPAN 20A 53.7 21 MODOSPAN 20A 53.5 22 KONGOD 9.0 23 KONGOD 9.0 24 MORROD 5.7 25 TROMBODD 5.7 26 MORROD 5.7 27 MODOSPAN 20A 53.7 28 MORROD 9.0 39 MORROD 5.7 31 MARINE MESCHISDONARTOD 25.7 31 MORROD 5.7 32 MORROD 5.7 33 KONGOD 9.0	-	-	1	-		218	24	8	. ()		-	-	-	-	+	-	-
1				5				5	_	-	+	+	-	-	-	-	-
## ROPURGED   1/1/4					коридор			-	-	-	+	+	-	- 42	1	-	
9 KORNGOL 820 10 CANGEL 27 11 MYSSEM 13 11 MYSSEM 13 12 MYRASEM 12 13 WORKSOL 256 13 WORKSOL 256 14 CANGEL 29 15 MYSSEM 13 16 MYSSEM 13 17 ROSINETT 326 326 18 MYRASEM 13 19 34 WHITESOL 27 20 CHYSTESTINE 227 21 KLOOCKRA 82 22 CREPAR 3AA 73 24 KORNGOL 3A 24 KORNGOL 56 28 ROPERUSHUE 69 28 KORNGOL 56 28 KORNGOL 56 30 24 SYSTEMBER 58 31 KASWEET  89 32 KORNGOL 99 33 KORNGOL 99 34 MALISTY PLANSEY STA			1		apaul	-		2		-	1	1	-	11	V		
10   60 misser			-		коридор	-			-			1					
11 mydsem   13   13   12 myasem   12 myasem   12 myasem   12   256	-	-	+		KONUGOP			T									
12	-	-	-	-			1	1					4	1	3		
13	-	-		-	mugaem		1					1		1	2		_
14   Canyasem   13   13   13   16   myasem   13   13   16   myasem   13   12   18   myasem   13   12   18   myasem   13   12   18   myasem   12   18   myasemase   219	=	+	-				5		1				-			-	
15 mydsem				-	санузы					-	-	+				-	
16 mys.sem 13 17 Kashreta 326 326 18 Apuerna 2 219 219 19 34 Humblos 27 20 etypretime 227 21 Kaspebra 220 22 Onepau, gan 220 23 onepau, gan 220 24 25 pantaning 6,9 25 25 pantaning 8,0 26 25 25 pantaning 8,0 27 Kopusco 56 28 onepau 20 833 29 Kopusco 58 30 24 Syxraamep 58 15.8 31 Kashreta 189 189 32 Kashreta 189 189 33 Aroetgop 9,0 34 Manusy p 517 34 Manusy p 517 34 Manusy p 517 34 Manusy p 517 36 Проверия				15				-		-	-	-	+			-	
18 привиная       219 219         19 31 щитовоя       27         20 видутебное       22,7         21 клодовка       32         22 операц, дал       73         23 операц       73         24 гранилице       6,9         25 гранилице       4,0         26 гранилище       4,0         21 коридор       5,6         28 перац       32 в 15,8         30 гл букталтер       68 15,8         31 кабинет       18,9 18,9         32 коридор       9,0         34 тальбур       5,7         итого:       5,927 26,9         Прозерип				1	myasem					-		-	-	-10	3	-	-
19 3л шитовог       2.7         20 влужетьюе       22.7         21 Клоровка       8.2         22 операц дал       220         23 операц дал       7.3         24 хротильнице       6.9         25 хротильнице       4.2         26 хротильнице       4.0         21 коридор       5.6         28 операц дал       63.3         29 коридор       5.6         30 гл. бухаалтер       6.8 кл.8         31 кабинет       8.9 кл.9         32 коридор       9.2         34 тальбур       5.7         литого:       5.937 26.9         Проверип									_	-	+	+	-	+	-	-	-
20 Suyarethor 227  21 Kuogokka 32  22 Onepak 30 20  23 Orepok 30 73  24 Zepahunuye 6,9  25 Zepahunuye 12,0  26 Zepahunuye 12,0  27 Kopugop 5,6  28 Onepak 30 23,5  29 Kopugop 5,8 5,8  30 Zi byxzoamep 5,8 5,8  31 Kasunerm 18,9 8,9  32 Kasunerm 7,4 7,7  33 Kopugop 9,9  34 mandy p 5,7  170000000000000000000000000000000000			_		привиная			7.5		+	+	+		1	7		
21 Kingchka 8.2 220  22 onepay, ga n. 220  23 onepay, ga n. 220  24 orepay, ga n. 7.3  24 orepay, ga n. 6.9  25 openumine 4.2  26 openumine 17.0  27 kopugop 5.6  28 onepay, ga n. 63.3  29 kopugop 23.5  30 21 sycrommep 5.8 5.8  31 kaburem 7.4 7.7  33 kopugop 9.9  34 manay p 5.7  January p 5.		-	-		3d. WUTTOOCIZ		_			1	1						
22	-	-+	-		Vigoreprim							2	2				
23 оперон зам 7.3  24 гранилице 6.9  25 гранилице 17.0  26 гранилице 17.0  27 коридор 5.6  28 операц зам 63.3  29 коридор 23.5  30 гл бухгамер 6.8 15.8  31 кабинет 18.9 18.9  32 кабинет 7.4 3.4  33 коридор 9.9  34 тамбур 5.7  итого: 5927 26.9  Прозерип		-	-		2 Approx and									0			
24     жранилице     6.9       25     жранилице     4.2       26     жранилице     4.0       21     коридор     5.6       28     операц     дал       29     коридор     23.5       30     21.     буждалтер     6.9       30     21.     буждалтер     6.9       31     Кабинет     18.9     18.9       31     Кабинет     7.4     7.4     7.4       33     коридор     9.9     9.9       34     талибур     5.7     5.7       итого:     5927     22     1903       Техник-инвентаризатор     22     1903     100	-		-		Onegou say			-	-				70	3			
25					1 гранилице .	6,5	9				_	-				_	
73 коридор 5,6 5,6 75,6 75,6 75,6 75,6 75,6 75,6 7								_		-	-	-			-	-	
28 операц зал 633 1333 235 255 255 255 255 255 255 255 255				120	г гранилище		-		-	+	-	+	1		- 0	_	-
29 корирор 23.5									-	-	-	-	1/2		7,6		
30 гл. бухга втер 5.8 у5.8  31 Ка бинет 18.9 ив.9  32 Ка бинет 7.4 7.4  33 коркурор 9.9  34 тамбур 5.7  итого: 5907 26.9  Прозерип									-	-	-	-	- 63		255		
31 Кабинет		-						100	-	-	-		+	f	-		
32 Кабинет 7.4 7.4 9.9 9.9 3.3 коондор 9.9 5.7 5.7 5.7 5.7 5.7 4.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1.0 1	-	-	-							1	-						
73 ковидор 9,9 3.9 5.7 5.7 5.7 5.7 5.7 1.7 1.7 1.7 1.7 1.7 1.7 1.7 1.7 1.7 1	-		-						T								
Техник-инвентаризатор обруга Проверия Проверия	-	-	-					24.40	T	1					29		
Техник-инвентаризатор 2007 — Проверил															57		
Техник-инвентаризатор осуб				-	VI umozo	0 59	127	2365	?			1	22 1	90,7		_	-
								History			-		_				-
									_			_				1	-
	Tex	HWK-W	нвент	ариза	тор собе				Г	Іров			p Jeper - i te	ui (jaid	a kPOD	Sa Jaras	se575
											0000	-000	2015				

IV. Литера	Назначению, техническое состоя наименование строений и сооружений	- физический изиос (%)	Побутрительная и	ывентаризационная ценах 1969г (1982г
нитера	TEMPORE	hause (as)		подчерните)
1	2	3		4
A	Ватроени пристроени.	5	2 080 739	
	нежилое пошещение-			
	- Eank			
	Donneson	Healey.	хана г	Gegreet 5
-			4 0	
-		1	selly_	
-			9-20	
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-				
-		umo	2080 735	7
_				
10000				руб
	ная балансовая стоимость вточная балансовая стоимость с учетом и	износа		pyč
COCT	аточная балансовая стоимость с утотом стаительная инвентаризационная стоимо	сть в ценах 20	05 s. Dla si omi gebani	CAH PY

t/sNe	Наименование документа	Масштаб	Количество	Применание	
n.n.	2	3	пистов 4	5	
1	технический паспорт		2		
	nosmazenen naan	1:100	/		
	GKCNAUKAHU A		7		
2	JACHWARAM S				
		- 4			
				AR PARK	
			P		
			1839	A	
		100	19.55	to average and	
			Total Control	The state of	
			1	A PART OF THE REAL PROPERTY.	
				14	
			10.50		
	Особые от	MOTKW			
_					
	1				
	Песпорт выдан « // » 22.0.2 Руководитель БТИ	of 1	1.		
	Руководитель БТИ	ully	CO-VILLE		
		//	4		

Приложение 12 (обзаятельное) к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации  ЗЕЛЕНОЛОЛЬСКОЕ БІОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  Область, республика, край ТАТАРСТАН Район Город (др. поселение) Зеленодольск  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  Ме 59 по улице (пер.) Нестоложное объекта учета)  Инвентарный номер 14-85 / (8)-5-214  Номер в реестре жилищного фонда Кадастровый номер 46:49 01 од 45:0051:0004:0009  А В В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на и 225 даржа 2004  Горовновной коминантирующий объекта учета)  Горовновной дей объектарный домента учета)	
Приложение 12 (обязательное) к Инструкции о проведении учета жилищного фенда в Российской Федерации  ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ   БІОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  ТАТАРСТАН  ТОРОД (до. поселение) Замиод соск  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  ПО улице (пер.) Замиод (Пит. А/   Мивентарный номер  1 85/ (8)-5-244  Инвентарный номер  16: 49: 01 04: 15: 0051: 0204: 0204  А Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 225 замла 2004  (пастовоения быле учета)	
ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ  БІОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ  Правичностини боря)  Область, республика, край  ТАТАРСТАН  Район Город (др. поселение)  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  Ме 59  по улице (пер.)  Область рестре  жилищного фонда  Инвентарный номер  Инвентарный номер  Инвентарный номер  Инвентарный номер  Инвентарный номер  А 5 В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22» Дарма 2004  Оказываета дага областа учета)  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  Область рестре  жилищного фонда  Кадастровый номер  А 5 В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22» Дарма 2004  Оказываета дага областа учета)	
ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ  БІОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ  Правичностини боря)  Область, республика, край  ТАТАРСТАН  Район Город (др. поселение)  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  Ме 59  по улице (пер.)  Область рестре  жилищного фонда  Инвентарный номер  Инвентарный номер  Инвентарный номер  Инвентарный номер  Инвентарный номер  А 5 В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22» Дарма 2004  Оказываета дага областа учета)  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  Область рестре  жилищного фонда  Кадастровый номер  А 5 В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22» Дарма 2004  Оказываета дага областа учета)	
учета жилищного фонда в Российской Федерации  ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ   раменсконие боро)  Область, республика, край  ТАТАРСТАН  Район  Город (др. поселение)  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  Ne_59  по улице (пер.)  Денино  (пит. Д'  Инвентарный номер  Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер  16: 49: 01: 04: 15: 0031: 0004: 0007  В В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на «22» шарта вомета учета)  Гистоновнения дена объекта учета)	
ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ   БОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ    БОРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  ТАТАРСТАН  Район  Город (др. поселение)   ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  Ме 59 по улице (пер.)   Меентарный номер  Номер в реестре  жалищного фонда  Кадастровый номер  46:49:01 р. 15:0051:0004:0009  Кадастровый номер  А Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на «22»   Мартинование объекта учета)  Город (др. поселение)   Паспорт составлен по состоянию на «22»   Мартинование объекта учета)	
ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ   раменестиче бире)  Область, республика, край  Город (до. поселение)  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  Ме 59  по улице (пер.)  Инвентарный номер  Инститоризаний офенда  Кадастровый номер  А Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на и 22% шарта вому (учальноеть деять учета)  Паспорт составлен по состоянию на и 22% шарта вому (учальноеть деять объяста учета)	
Татарстан   Борор   Татарстан   Татарст	
ТАТАРСТАН   ТАТАРСТАН   ТАТАРСТАН   Район	
Татарстан   Борор   Татарстан   Татарст	
Область, республика, край ТАТАРСТАН Район Город (др. поселение) Зеренод слык Район города  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  No. 59 по улице (пер.) Денино (месположение объекта учета)  Инвентарный номер  1-1-851 / (8)-5-214  Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер  46:45:01 од 15:0051:0004:0009  А Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на «22» шарта 2004  (учальноегой дата обследования объекта учета)	
Район города  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  № 59 по улице (пер.) Денина (пит. Д'  Инвентарный номер  Н- 851 / (8)-5-2/4  Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер  А В В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на «22» шарта 2004 г. деля объекте учето)	
Район города  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  No. 59 по улице (пер.) ОДЕНИНО  Технический паспорт здания (Строения)  No. 59 по улице (пер.) ОДЕНИНО  Технический паспорт здания (Строения)  Пит. Д'  Инвентарный номер  1-0-251 / (3)-5-2/4  Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер  46:49 01 02 15:0051:0004:0009  А Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на «22» шарта 2004 г.  (учальновтой дати обследования объекта учета)	1
Город (др. поселение) Зеленодольск  Район города  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  № 59 по улице (пер.) Ленино (Пит. Д/)  Инвентарный номер / 851 // (8)-5-2/4  Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер 16:49 01 од 15:0051:0004:000/  А Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на «22» марта воспорования объекта учета)  Г. Советнования объекта учета)	
Район города  ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  Ne 59 по улице (пер.) Денина (Пит. Д'  Инвентарный номер	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)  No. 59 по улице (пер.)	
№ <u>59</u> по улице (пер.) <u>Ленино</u> (Пит. <u>А'</u> Инвентарный номер  1-1-851 / (В)-5-214  Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер  16:49 01 01 15:0051:0004:0007  А · Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22» <u>марто</u> 2004  (учазываетой дата обследования объекта учета)	
№ 59 по улице (пер.) <u>Ленино</u> (Пит. <u>А'</u> Инвентарный номер  1-1-251 / (В)-5-214  Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер  46:49:01 од 15:0051:0004:0007  А Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22» марта 2004  (учазываетой дата обследования объекта учета)	
№ <u>59</u> по улице (пер.) <u>Ленино</u> (Пит. <u>А'</u> Инвентарный номер  1-1-851 / (В)-5-214  Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер  16:49 01 01 15:0051:0004:0007  А · Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22» <u>марто</u> 2004  (учазываетой дата обследования объекта учета)	
Инвентарный номер  14-251 / (3)-5-214  Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер  46:45 01 04 15:0051:0204:0019  А В В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22 » за рето дом дом дом дом дом дом дом дом дом до	
Инвентарный номер  Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер  А Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22 » марта воследования объекта учета)  Кортания в реестре жилищного фонда  Г.	
Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер  А · Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22 » зарта 2004 г. (указываетой дата обследовачия объекта учета)	7
Номер в реестре жилищного фонда  Кадастровый номер  А · Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22 » зарта 2004 г. (указывлегой дата обследовачия объекта учета)	
жилищного фонда  Кадастровый номер  А Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на «22» марто 2004 г. (указываетой дата обследования объекта учета)	-
Кадастровый номер  — А · В В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22 » Дарта 2004 г.  — (указываетай дата обследования объекта учета)  — Управление	
А Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22 » шарта 2004 г.  (ухазываетой дати обследования объекта учети)  Коп ВЕР	1
А · Б В Г Д Е  Паспорт составлен по состоянию на « 22 » шарма 2004 г.  (указываетой даты обследования объекта учети)  Коп ВЕР	1
Паспорт составлен по состоянию на « 22» шарма 2004 г. (указываетой дата обследования объекта учета)  Копрементация объекта учета)	1
KON BEP	
KON BEP	4
KON BEP	
КОП ВЕР	
BEP	И
*Ynparrenge	H
*Ynparrenge	
# Charrimonia	
# Charrimonia	
100	

le In			Субъек ан – фам пасг	илия, Юрт	E' HMR, OT			Докумя	енты, по	сти дтвержда владения			(4	(алт всть, тера)
	F	ля юр	идически		- по Уст	BBY				3				4
1	000	Or	тан"	2			Doca	Bos	KUDLU		200521	HEZED	COLON	-/
	200		07507				70.44	прени	4 0	n pog	04.20	104		1
						-	39,0	czuci	april 6	Bano	6 11	11 00	a.	
-										2004				
							301	nuch	pe 21	2004-	Wary.			
	-,	-					2 10	5-01.	49-17.	2004-	4981			
				-										
	-	_	-	_						-				_
													-	
			И. Э	кспл	икаци	я плош	ади з	вемел	ьного	участка	(B KB.N	(.)		
	Fire	ицаль	участка					1	(езастро	енная пл	ощадь			- Links
96	100	99	B TOM Y	исле		вердые экрытия		Плош	адки, кения		под жы	ІЕНЫМИ	насажде	HITHMU
по документам	по фактическому	пользованио	застроенная	незастроенная	проезда	тротуара	прочие	детское	спортивные	грунт	придомовой	газон с деревыями	газоны цветные клумбы	плодовый сад
	1				-					10		12	13	16
1	+	2	3 58,9	4	.5	6	7	8	9	10	11	12	141	- (0
	I			NII I										
					10.0	писани			aconi	promi				
Лите	ора	Hai	именовани	eic					Xapax	теристик				
io iii	тану				длина, м	ширина, м м	площадь,	фун	дамент	стены	перек	SWTIdo	крыца	nanu
			2		3	4 10,3+2,1	5		6	7	1 8	3	9	10
. 3		5575556	MASSON OF	22	9.5	140+21	58,	9 200	Bemon	Kypna	20 /00	19.01.	pynon	Deme
1	- 15	-	<u>четроел</u> чей лое							-				
			HEUSEN	we										
				-				-			-		-	
		-					-	-		-				-SECULE
				+										



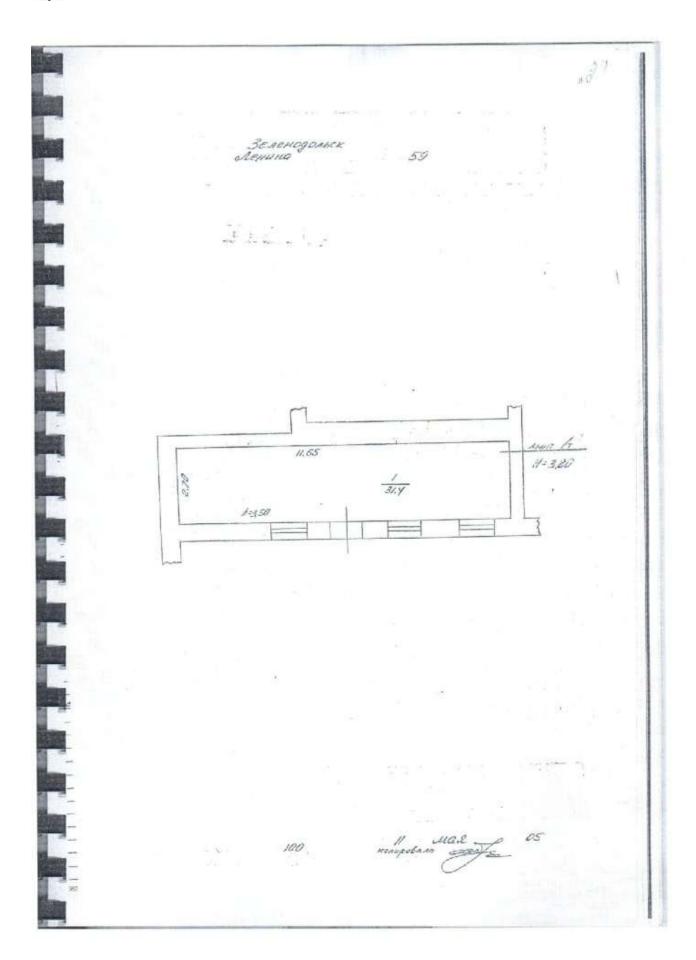
															1000
					Экспликация	(nnas									-
				, 1			Пиред	LESSA BYES A	эсутром	виу обы В тем ч		ED. MOTS	obaj.		2
			SECR	topped topped	Security of the first of the fi			1		1					
Derin snawasa	Литира по плату	System (Serendal) a magnametry soveper amplements)	ик вомощения (извртирня, хоргов оте, синарочного и двугия)	Ме моличетки кулиме, прикляс. Корчаличе и т.п., по съем. Черток. строения	Habite nord 48778 incheltight, switch accounts, properties four-scaleding some statement of the statement of the spirite, functional secondary, subjects, system, spirite, spi	обијал полезнае плонра	Предивансчинняя под учренадоляю, капцеоприю и тла.	Marray	Культбылового назначения	Toproiban	Сагадочиай	Причлякарственного налигана	Coynelism (hopeofear)	riprovert	Bactors introversaments no serytellerefletz oddiegy
à	- 4	4.8	2.0	2 5	4	7	8	- 6	10	11	12	13	54	15	0.00
	A			1	ταρφερούνου κιαφοέρου	10,0					-		19.4	-	2,50
			_	2	кладовая	19.4	14.6			-			1417		
	-			3	насеа перистет итого.	14.6	146			-			29. V		
-	-	-		-	Direction.	17.00	77.0								
												-		-	-
						-	-		-	-	-	-	-	-	-
			1			+	+-	-	-	-	-	+		-	+
		-	-	-	-	-		100	1			1			
-	+	1	+	-											
	1	1	+								1				
		1								-	-	-	-	-	-
						-	-	-	+	-	-	-	-	-	+
			-	-		+	+-	-	-	+-	-	-	+-	-	-
-	-	-	-	-				+	1	1	1				
-	-	+	-	+											
-	1	1		1									1		
							-	+	-	-	-		-	+	-
						-	-	-	-	-	+	+	-	+	-
-	-	1	1	+		-	+	1	+	+	1	-	-	1	
+	-	+	+-	+		-								1	
-	+	-	+	+											
-											-		-	-	
							1		-	-	1	-		+	-
			_	-		-	-	-	+	-	-	-	-	-	
-	-			-			-	-	+				-	-	
-	-	-	-	-		-	1	+			-				
-	-			-											
	1													-	
															-
								-	-	_	-	-	-		-
							-	-				-	-	-	-
	1			_	0		_	-	- 1	-	-		-	-	-
7	OVE	Waldle	IB HTS	กบรร	тор			(	Ірове	рип					
	-ALIV			-	7				00			Aug de book	Command and	029+3	9499 HETE

2 3 4	69r, 1982r
А' Вотроеню-пристроенное 5 297699	
HEREUSE NOWEMENIE	
The state of the s	
	1.4
итего: 297699	

NeNe	Наименование документа	Масштаб	Количество	Примечание
n.c.	2	3	листов 4	5
1	тежнический павпарт		2.	
2		1:100	1	
3	nosmascusti nuan		1	
	gremutoyur			
	-			
	1			- ARET
_			18	
			80	12- "
-			Ç.	With the said of t
			113	
				150000
_				
	Особые от	METKW:		
_			,	
_				-
-				
		. 0	1002002000	
	Паспорт выдан в 14 в мест	10000	12005 r.	
	Руководитель БТИ	only		
		//		

						10
					0.0200 0.0200	
				Приложения (обязатель)	e 12 (oe)	
				к Инструкци	и о проведе	HNN
				учета жили	щного фонда ой Федераци	b V1
				D I CCCFITTOR		
з <u>еленодольское</u>	5k	OPO TEXH	ическо	Й ИНВЕНТА	NNTYENAY	
(нцименование бюро)						
Область, республика, край		ГАТАРСТАН				
Район						
Горад (др. поселение) Вел	енодольс	K			4.	
Район города	- 0			4		
TEYUMU	ЕСКИЙ ПАС	COOPT 30/	O) RNHA	(RNH3OT		
				772	11	v.
Nº 59 I	ю улице (пер	(MECTORORIO	<i>ЧНО</i> кение объект	ra yversi) (J IVI	-A'	1
Инвентарный номер	1-1-251/1	(1-)-5-2	3			_
Номер в реестре	11	661-	1289		-	
жилищного фонда	-	-		-		
Кадастровый номер	f€ : 49 :	U OS	15	0034: 0	QC4: DC39	/
		-		Г	Д	E
	A	Б	В		PA	-
		- 00		V 98-2-2-2-3	T T	9
Паспорт составлен по	н оникваторо	E 11 66 1 1	иарта	2004		
Паспорт составлен по	н онинкетрор	(Akasess	<i>иа р<u>та</u></i> етех дете об	спедования объек		
Паспорт составлен по	н онинкетрор	(Указыва	<u>иа руга</u> ете дего об	» 200У спедскания объек		
Паспорт составлен по	О О О О О О О О О О О О О О О О О О О	(указыва	и <i>а <u>р.т.а</u></i> етек <u>дать</u> об	» 200У спедования сбъек		
Паспорт составлен по	н онинкетооо	(Arazesa	<i>MG P.112.0</i> ernek ajara 05	о 200У спедования объек		
Паспорт составлен по	СОСТВЯНИЮ	(Araze as	<i>И.С. Го. Т. С.</i> етек дата об	э 200У спедокания объек		
Паспорт составлен по	СОСТВЯНИЮ	(Arazess	<i>ис. р. т. а</i> етел дета об	э 200У спедования объек		
Паспорт составлен по	состоянию	(Arazesa	054 gara 054	о 200У спедокания объек	та учетв)	
Паспорт составлен по	состоянию	(Arazesa	end gero os	э 200У спедования объек	та учетв)	O TIVE
Паспорт составлен по	СОСТВЯНИЮ	(ykasesa	40 A 20 A	э 200У спедования объек	та учетв)	ПИ
Паспорт составлен по	состоянию	(Arazesa	054 gets 054	спедокания объек	KC BE	ПРЕР
Паспорт составлен по	СОСТВЯНИЮ	(ykasess	42 054 612 054	э 200У спедования объек	KC BE	
Паспорт составлен по	СОСТВЯНИЮ	(Arazesa	054 gara 054	о 200У спедокания объек	KC BE	MARKET LA
Паспорт составлен по	СОСТВЯНИЮ	(указыва	end gero os	э 200У спедования объек	KC BE	TOWN THE TANK
Паспорт составлен по	СОСТВЯНИЮ	(Arazesa	42 054 GET 054	спедования объек	KC BE	MARKET LA

															187
					1.78										105
da Vn				илия,	DE: MARE, OT-	ество		Ac	куме	лежно нты, под ности, в	твержда	ющие пра и пользов	BENNE BEO	(9)	опа ясть, тера)
1	A	ля юр	идически	2	- no yer	вву			_		3				4
	000	0.51	nga w "				1104	edic ser	ver	T ON	12.1 8aHO	8 1 PM	non		1
							pe	T AC	mp	ONNA	× 15-0	01-49-17	2004	-487.1	
	Ппс	ацадь	II. З	жепл	тикаци	я пло	цади	301			участка енная пл	(в кв.м сщадь			
*	1		S TOM 9	wene	i	вардые окрыти:				адки, квния		Под зел	NWIGHER	насажде	HUSMA
по документам	по фактическому	полъзованию	застроенная	незастроенная	проезда	тротуврв	прочие	-	Henema	апортивные	трунт	придамивой вивер	газон с	CRROHEM UBBTHELIG ERYMÖSI	ппадельій сад
1		2	3 49.0	4	.5	6	7		3	9	10	11	12	13	14
									ий и	coopy	иненк				
Лите no пл	ра вну	Hai	именован	ие	По нар	ужному ж м	ringulage, x		фун	дамент	стены	в конструк перекр		крыша	полы
1			2		3	4		5		6	7	8		9	10
	//	npin	проенно строен чен гое чен ем	voe	12,90	3.80	49	0	28/	Bemox	кирт	र अस्/हर	emen.	ризон	N cmc
_															



	-	-			261. 261. 2019.		Прощоди во внутренивых обмеру (в во. метрал) В том числя								
Датавтика	Питера по ввяну	Practice (estimates à rocationer et souvers sandouness)	Ni помесциям (аппричин, таргового, сипадеченее и другого	Не компатъ» мужна, пракоок, Коридора и туп, по екъм. Чоритак, строяния	На значавне частив пожицей, жини оситета, котородное псиявления, изтакстая конита, больян чам вызакта, удуковий, корыдов, вызыкат, матетия, сыдарочное пожицения и т.п.	Couper someowar Michael	Гумедикализичникая вода учуроведляные, клищектирнию м Т.П.	- Skunen	Сультбытового назвиления	Toproven	CENEDARY SEE	- Произподстваний с незивчения	CrypieSeith (nogcedium)	athodu 2	Delcore novements to anythereton.
1	1 A1	13	4	5	Оперонионн. зал	31.4	1	U	10		12	344			3.
															F
	-	-	-						1		-				L
F	F			-											t
		1				-		-	-						t
						-	1		-				-		t
						1	F	-	-	-	-		-	-	+
-							1			1			F	F	-
F	+	-												İ	#
F	-		-	-								1			1
F		-	-	-		+	+		1.		+		+		1
E	1	1	1	Ŧ		-				-	+	-	+		1
L	1					-	7		-		-	-		+	+
			-	1							+		F	-	7
F	-	-	+	+									l	1	1
		-		4			+	+	-	-				İ	
				1							-		+		
1	+			+						1					
F	-	-	-	-		+		-	1						78
						-								1	
-	-	-	+	-											

The second of th	
(ученое подчервнуты) 3 4	
5 335 586	
	6)
	8
	8
	5
	ic.
	-
	*
11 more: 33,5586	
2mote: 3555565	
гом износа руб.	

МЕКО В Наименование документа Масштаб Количество пистов п	t mexhuveckut	2		листов 4	
1 техничесяції паслорт 2 2 3 4 5 1 1 1 100 1 1 3 эхсплинация 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1 технический		3	4	5
В поэто вений план 1:100 1  3 экспьинация  Особые атметия:		nacnopm			
З экспынканий /	E nosmo servit				
OcoSue otmetrin:		пиан	1:100		
Особые отмети:	3 экспликания			1	
Особые отметия:					
Особые отметия:					
Особые отмети:					
Особые отмети:					
Особые отмети:					
Особые отмети:					
Особые отметия:			(8)		
Особые отметия:				1	
			20	1000	
				180	
				1	
					1.00
		8			
					T
		Особые от	исты:		
		000000			
				-	
				**	

ЗАО -УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ - ФБ КАПИТАЛ-



ASSET MANAGEMENT

420111, Россия, Республика Типарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2 Тел/фик: (843) 567-41-98 E-mil: tibapital@tib.ru

43/2, Chernyshevsky St., 420111, Kazar, Republic of Titurstan, Russian Federation inleithmy Tel/fire: 7 (843) 567-41-98

Исх. № 1306/1

« 13» июня 2018г.

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

В соответствии с Заданием на оценку № 8379/10-18 от 14 мая 2018 г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

# Справка о балансовой стоимости активов

на "20 " июня 2018 года

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

I	16:49:010215:0031:0004:0039 Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общ площадь 31.4 кв.м, этаж 1; Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	1 052 542,00
2	16:49:010215:0031:0004:0038 Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общ.площадь 44 кв.м., этаж 1; Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	1 474 576,00
3	16:49:010215:0031:0004:0026 Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк, назначение: нежилое, общая площадь 590,7 кв.м, этаж 1; Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	18 398 305,00

20 925 423,00

Обременения и ограничения прав – объекты недвижимости переданы в аренду.

Зам.главного бухгалтера



Головатенко Т.Р.

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

	КВАЛИФ	икационный аттестат	
В	ОБЛАСТИ	оценочной деятельности	1

No 010661-1

« 17 » апреля

20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Хакимзянову Тимуру Равилевичу

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

<sub>от «</sub> 17 " апреля 20 18 г. № 60

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 17 » апреля 20 21 г.





## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003539 от «07» апреля 2017 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЦИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные нюке Состраховшики и Страхователь заключали Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 003539 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценциков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее - Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гранданского Кодекса РФ,

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Хакимзянов Тимур Равилевич

Паспортные данные: Сер. 9214 №857063 выдан Отлелом УФМС России по Республике Татарстан и Советском

районе г. Казани (код подразделения - 160-009) 03.04.2015

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

 СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее — Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: России, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензии ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

2.2. ОАО «АлъфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрее местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третыим дицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречание законодительству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с иссением согласованных со Состраховшиком 1 расходов Страховителя на его защиту при ведения дел в судебных и арбитражных органах, включая ресходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензый, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценциков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. 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,

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Логовором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ период:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случан, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Регроактивного периода. Регроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

7. CTPAXOBOE возмещение: 7.1. В сумму страхового возмещения, подзежащего выплате Состраховиниками 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

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ состраховщиков: 8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

По настоящему Договору францияза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМНИ:

Закимзянов Тимур Равилевич

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третым лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценциков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третым лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнивним свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получате в

10.2. При неуплате страховой премни, настоящий Договор считартся не в Ванилиров силу и не влечет какихлибо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

СОСТРАХОВЩИК 1: СМАОТИВ

От Состраховщика 1:

(Начальник отоела Архангельский С.Ю. на основият выв 12.04.2017г. от СМЗ (Начальник отдела страсования и Профессиональных рисков 5211412-3/16 от 18.11.2016 г.





## общероссийская общественная организация РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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









# Выписка

# из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Хакимзянова Тимура Равилевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что <u>Хакимзянов Тимур Равилевич является членом</u> Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 003539 «<u>06</u>» февраля 2008г.

Дата выдачи «18» сентября 2015г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков







 Греговом лиции по пастояцью Доходу въздател.
 Задачит на починали досожу на громания по Страмонизана.
 Зад. Выме трети лиц. поступы всут бать принятам убита при одзъяжили Съвемантова. MHFOCCTPAX Ingoisteach

Страховое публичное акционерное общество

6. TPETSH JIHUA

Страховое публичное акционерное общество

# **JOLOBOP**

# OSSBATE BAHOFO CTPANOBAHBR OTBETCTBEHHOCTH пен осуществлении оценочной деятельности

# Nº 433-548-080291/16

«15» aescaбря 2016 г.

и форми странивна систавляни потредносто часть настоящего Диговара.

Нагования Дигице закання и жиструг в соотистения с Правилие сталива ответственности оцианизм от 26.05.2016 (дали – Прияния страгования) (Ликовани Цептравая били Российской Фадрание СН. № 0928 от 23.09.2018 г.).

4.1. Объектов странования мазметел не протявореналие закомодательству Роскийской Федера палтырналит, что волучил эти условия (привила), ознавладия с внян и обирутся пыполнять.

— Осмовния Геревлия по пределения по пределения по переделения пределения гранической пределения

органия, везечня разміла по нілату услуг зелартня в яданілтов, поторью Спромити результате предъематив ему подміствення претоняй, связявня с осуществляння

 Страновые другае изделен везиненеетое обязанието страновити везметить убытия причинения водистичным истралов. Вретих тип. изделен вред, пречинений поряжето учетить тип. в реуплетот непределамирениях контобе, управени, досужения, страновиться, (полнитивани, закличинатими од Страновитиет преденяй законору и жегоерые и том четое привеля править пределицию догодный на пределении плетил, при безпактижения применей деятельности. 2.4. Страмовые случая безпактик патупанням три соблагання меж дельной, уклания, к и.4.3. Приек страмования и в акселануе Диговоре.

 2. Пик, нестрановоровным диабаны, украпления в жатопалогу догокру понивателя править пределения пробрами.
 2. Пик, нестрановоровным стройского правительного подположения представителения приводим обудувателя жаная «Об подворовный дительноги и реседиами представителения». Феверация, нарушения федеральный стидирнов опсти, иних вормитильнох прививыл исто-Российской Федерация в областо ущененной детестаности, утакартов и правив отделения 3.4. Монеттов выстратава страствата случая по настояваму деовануу предначен возония услажения к Стромовного подкустенной ответавания объекта преднага-воражественное иторуская Техных лац. Пре том нед предлагаскаму возражественной преднага-тов поставания предлагания Трятам лация Стромовиталя пнезаняний предостав, требовами с

воменнями убытова или жанного запловны, так в уключение Стромовител о изы, что выправлением опаба, узущение кого (появляется, пактованием се Теримоватили трудом). 3.3. Стромовые случает трудом выправлением устружения Тресии и инферера-зал Стромовые случает трудом выправлением устружения устружения предоставления и инферератиру, появления устружения предоставления предоставления предоставления предоставления предоставления предоставления предоставления.

CTPAXOBATE HE

патит органов предил кородио предосватующие изследно Литерон.

Т. Интекная Минор округает требовать уваженые Страновтекс Срукавану по петупитания сфилам судения у точное среды дебуте адерство Димону, аз странов требуте профессов по под устанистения по на техно сред напода дектов О ода устанистения попитания для и техно сред напода дектов О ода устанистения попитания для детупения дебутения десейней оборужения десейней образовать по техновичения по профессов продуктива дету обет соотродие. Страновторы (посышения третивания предпитания) по техновительного профессов пругает деятовую детупения детупения по страновтите по страновтителя по страновтительного пробразовать предпитания точе в посышения точе в посышения по страновтительного профессов продести по техновительного посышения точе в посышения точе в посышения точе в посышения по страновтительного посышения по техновительного посышения по страновтительного посышения по техновительного по

C. obbs someps 2017 reas to 431s paradox 2019 reas, (de pero recoverences).

", III/PHOJ CTPANOBAHINI (CPOK JEJICTIHIN JOTOBOPA CTPANOBAJHINE

Запрытов акционерное общитив Неданизован консалингован Клидотекский идра: 420111, г. Клина, уд. Лекобудания. 263

RHR: 1655040831 Tempor: (843) 529-46-40. dpar: (843) 126-13-70

С. Страсовке аубичения вединирове общества «ИНГОССТРАХ».
 России, Мосила, ул. Питвирам, 12 ггр.2.

Перечисленные в настоящим пункта уславня (правала) стразования предвижения в настоящим Ветоверу и вывытил его неогъемнятей състава Падпикавая настоящий "Котоюр, Стразоватил

2. Y.C.TOBIER CTPANOBAHHRE

жэн (фоколи

8.1. Стразовая зашля до настепацему Достакру распределение по пробление (пот проставителе), ставите съдствеж петралимеренных зашбев и упулуства, съдементире (опетратиче, доступациям не Стразовителем, при доли достигру невез 204 года.

& PETPOAKTHBILLÍÑ HEPBOJE

9, CTPAXOBOE BOTMERRIBRIE.

3. CTPAXOBILIBRE

4. OBSERT CTPANOBAHBR:

9.1. B spracy expansion denotioner, representere actuare Cyposomiento inter inciparation arguments obtained intermediate (Volvetor, accounts).

2.1.1. Morent, operation of the Operation of the Operation of the Operation of Total and Computer and American Section of Total and Computer and American Operation of Total and Computer and Comput

eno one gene observ

стибловее глума. 9.1.1 России на экиту Стрконитак две желене для в судбил и афекрания, цеган мемона желен вклититу эстут желерго и адамена, аттрыс Стркониты, нему в редуст

Набацівнік і штоомфацью ресцій, пратисяння Орномицин і перацення пущей Страмицика в цето предпричанням выятили обставення в причи перупація

ник рассилы на оплату услуг метариот и милания сму маупастменных претагай.

FERRENBER DECKNAM KONSTRUCTORONICA TRIBANE 1981 NATURALE UTO OTRA GALON "THROUGHINGEN DO MAINTERSTER INCAMORINA NATURALE CONTRACAMO

шеся. Стражнятая экплестия вречин претоплей постажение не ваступал.

IL HCK/DOSEHIRE

Tectamic and assessed na y 10.1 В состаботни г Раздалом У Произ стромения.
10.2 Также за выстанция Домокру на привиде странция,
облагает Строментова пенесиях доста, стрениелые Тра
образоставля Строментова пенесиях доста, облагающи,
водающим Строментова пенесиям деятняем пенесиям.

5 CTPAXOBOR CILYARE

ARREN ICREATURE

Отражменняй) по цастальную Договору но парти Деплиро) устаний парти в развира П.І. Строовыя сумы (завит готетственные Гурка)

> II, CTPANOBAJI CYMMA CTPAXONUBIEA;

statemy Chycosoly upwar (a construction of 4.1 necessaries) o assumenty (integrity) in proper 25 to 000-00 Upwar (a construction of 4.1 necessaries) for one of the construction of the co espannou esysses (a domesternu e a.A.), monnumen dimuspo) yezan 500 000 000,00 (Berser secanosou) pplank. 112. Cepanoso gyna, (muin ometeramene Espanamen) oo

гд.т. Франципаличастицему Договору зе устанавливается,

1A UTPANCISASI HPEMISS:

IT OPAHIIIISA

3.3.1. Cyprocodes necunstyrentermenter a primary 570 000,00 (Dorbest considered tracety) polation and reprince oppositions as necessary tracety control of the appear of the sample 2017s, or super 2017s, system appears (or makes 47 500,00 Copies come takes university of 00100) polation at majoriest system appearant of the majoriest system and necessary of 001001 polation at majoriest system and necessary of 001001 polation at majoriest system and necessary of the polation

Страхоное публичное акционерное общество

ве упедомлиния.

CTPAXOBATEJIS 3AO -HRK -CHIM

Страховое публичное акционерное общество

11. Осе учедичения и сообщение выправляемия к соответствия с выставани Дигонеров им с яное, должи обить и инсамения фарм и будут синитех перединизания иддаственных интерприент добым из съедумение успоябое, факсим, цигиния инсаментальные жити и прутени под разнителе; ученировненными предуставителям сторон насточный Все оситектирувания посъщителя. 16.1. Все умедичилини и со-смети с ним, должиы быть образом, осли изи переда

нимая 2017г. по «20» святибря 2017г. сумма про-питьсят и 40/160) рубана и ведаемит украте не 2015r. so «Ale supra 2018r. a Okt180 pyčené a matemar reputor e attle nemidja In report e offi-

centridge 2018r.

перина с «ОТ» априли 2019г. перия с «б1» ванара тоски пакам пакам

AME ANTHROPH AME OF THE REAL

15. BESTEHRHIR PICTIONAL ZEN'OBOPA: и помисликирая:







Стражение предлечные защинирание общество

MHFOCCTPA

Страховое грубличное акционеразое общество

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №2

K JOFOBOPY CTPAXOBAHIIЯ № 433-548-080291/16

ci Se ampera 1917 roga

# MHFOCCTPAX

# ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ МІ K ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ № 433-548-080291/16

631» Napra 2017 ross

сторома, и Закрытое визненернее общество Неависамия констатистовия комилания «СЭНК», попружное в дальяйшим Страховитель, с другов стороны, совнество вкеруеные в дальяйшим также Стороны, экпнотили и потомору страхования № 433-546-46629116 от «15» лекабра 2016 года (далее по тексту – Догокор страхования) постоящие Дономовительное соглащение о нависледующим: Страховое публичние активнирное общества «Интострат», именусное в диннейнам Страховшия, с одно

CIAO elittrocerparo, menyenoe a aranetimea Ceretorique, e omos cropone, a 3AO olike «CHRO, invespence a ranaetimea Chrososteno, e Apros cropona, costocemo menyence a anaetimea trace Cropona, aranetimea in consecuence no contracto contracto de 135 aecado 2016 non (insee no insee no contracto de 135 aecado 2016 non (insee no

тексту – Договор страхованияс, настоящее Депоничеталое соглашение в инжестедующее

Пл основания запажания Страхователя ет «15» апреда 2017 г. Сторовка договоряние», радаех «11. СТРАХОВАЛ СУММА (ЛИМЯТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА)» Договора страхования задожань в спедуменей «П.П. Страмовия сумка (дамит ответеленностя Страмовшита) по постоящему Догинеру во всем страмовые глучаем (в соответствия с в.4.1. изстоящего Договоря) устанавливается в редуссу 560 600 600,00 (Пятьсот

пестывент миллионов) Рублей.

питьдескт микливонов) Рублей,

11.3. Ленит ответственняети Страмнациям по пистемплему Договору по возвешению рисковии на нашиту (в созрабления е в.4.2, настоложего Договора) устанальниестя в размере 100 000 (Сто пасту) рублей м 11.2. Страмовая сумая (лимая ответствиямости Страмовшина) по настоящиму Досовору по нажимому страмовому случаю (в соответствия с и.4.1. настоящего Деговора) устажамилается в размере 250 000 000,00 (Дъметь

установленный в настоящим Дошаничествиом

остябиении как дата ультим дополнятельной страмной превин, изстояще Донилительное оставжение согластся ее вклупивали в свлу и не влечет клепу-дней применах постеделений для его сторон

неужите дополнительной страховой премли в срок,

Настоящье Дополнительное соглащение пылется иколисинемой частью Договорь

Остальные условая Договора остаются без измежений.

спыному соглавенню в Договору страхомини

семьсот) Рублей, и выдлежит упате Строхователем

метения с выстановным Страховшином счетом сденовремениям платежом по «92м мая 2017 года.

Деполнительны страковая промя на мытопацияу Дополн составляет 62 ЛЮ,00 (Шестьленя ляе тысяча семьют)

ri

Ho commentes cropes, a cient c neprincese spora marin crpavent inperant to precessy repaventur, n. 13.1. process 13.4. «CTPAXOBAR IPPERING Indicates a parameter strains a catalysment parameter. In 13.1. Crystona species yenterminatered a parameter 570 004,00 (Herioci realizates) pydora sa reparameter.

пернол е «От» являерт 2017г. по «Эт» нарта 2017г. сумин премин сметиклмет 47 500,09 (Саров, сем страмовыми и подпежня участь останен с разворе с и 000,00 d. 1. За период с «01» явивара 2017г, по «Ль манто затт.

 За период е «Ов» авроля 2017г. во «Зф. поиск 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок семь тъему питьсот и 00/100) рубией и подлежит увлате не полине «66» апреля 2017 годи; 3. За период с одъе писат 2017г. по «Здо сонтибра 2017г. сумма премии составляет 47 500,00 (Сорок сена. Тыску питьсот и 00/100) рубией и подлежит уплате не подпес «До вняка 2017 годи; тыску пятьсот и (Ф/100) рублей и поллежит уплате не поддисе «20» января 2017 года;

4. 38 inchinol c solls extrades 2017, no solls rescribe 2017; cyana incremi seri scrib.

Tamin uniform in 00/100) pykardi u noziremi yname he nocime solls centralize 2517 rass;

S. 31 inchiols c solls sample 2518; no solls angre 2018; cyana ipparim cottanemer 47 500,00 (Cogor centralizer in the cottanemer 47 500,00 (Cogor centralizer in the cottanemer 27 8; no solls in modification i

8. За период е «б1и октибри 2015г, по «31» дикабри 2018г. сунма премян составляет 47 500,00 (Сорож семв. тысмч пятьсот в 00/100) рублей в подлежит уплате не подляче «30» чнони 2018 года;

Taken hittach ii 00/100) pyčacě u nematemit ymate no nemine «30» centráři 2018 romi.

9. 3a menom e odla smaspu 2019; no «31» sapra 2019; cypora opcomin eternativet d 540,00 (Cappie centrativet menatem ii 00/100) pyčnem a nomenem ymatit ne matanic «31» ackočne 2018 romi.

10. 3a nemina e «61» aropiche 2019; no «30» menic 2019;, cypora mjesniu cocranistet 47 500,00 (Cappie cent тысву витьсот и 00/100) рубией в подмекит учалте по подпес «31» миртя 2019 года; 11. За период с «Оть висля 2019т, по «30» сентябра 2019т, сумы времня составляет 47 500,00 (Сорок сенъ.

 же первод с «Ото остобря 2019т. по «М» лекабря 2019т. сумыя премыт состивляет 47 500,00 (Сорок семь тыемт питьсот и Ф0/100) рублей и подлежет ужите не подлеке «Мо сентибря 2019 года. тыкжч пятьсог и 00/100) рублей в подтежит учляте не подлисе «20» июни 2019 годи;

Настояние Донолинуешное сотлажение является неотъемленой частью Договора страхования

Оставляни условия Договоря страхования остаются без изменения.

non lit. B.

Josephennocm, No 52286974600 (16 cm TRT1, 2016 r.

Лиректор физиказа СПАФ «Циткену в Республике Твтарстан (Твтадстан)

себнией хипповуми

Настолире Дополнительное соглащение спетаватель на русском жиме и трех ээземпларых,

Настоящое Допалингольное соглащимие аступает в снер с «180 апреля 2017 года.

неридическую сигу, на которых один предважностся Страховших и дин - Страховатило.

CTPAXOBATEJE AND SHICK STEEL

CITAO olimnocerps CTPAXOBILITIE

Or Crpsychumos:

Минихистова А. В.

Настоящее Дополингольное соглашение вступает в сяту с «31» марти 2017 года.

состанлено на русском языке в трех задомняярях, имеющих ривати обрадатесяцю силу, из которых один предвазначается Страженцяну, два – Стражавателю, Настоящее Довымительное соглашение





Минеахметова А. В.

CITAO offurneerpa CTPAXOBILINE:

Juperrop demank CII./ed. of bir Coorgoote 9 Pearly Same Tarayeran (Trauperan), Josepsinoen, No 5228097-60046, or 17,11,2016 r. Or Cryspon

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 1933 1 m/mga acres