



ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки: Встроенные помещения 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56

Вид стоимости: Рыночная (справедливая) стоимость

Заказчик оценки: АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»

Оценщик: Хасанов Ильнар Илгизарович

Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор: ООО «АК ВОСТОК»

Дата определения стоимости: 06.08.2018г.

Дата проведения оценки: 06.08.2018г.

Дата составления отчета: 07.08.2018г.

Дата обследования: 24.07.2018г.

Порядковый номер отчета: 277

КАЗАНЬ

2018 год

Получено 10.08.2018

В.В.Г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	12
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	13
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	15
10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	28
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	61
14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	63
14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	63
14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	68
14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	92
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	103
16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	107
ПРИЛОЖЕНИЯ	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ	113

Генеральному директору
АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «ТФБ-
Инвестиционный»
Глазунову Н.В.

Уважаемый Никита Владимирович!

На основании договора № 61-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №61-О/13-18 от 24.07.2018г. заключенных между АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной стоимости встроенных помещений 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенных помещений 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56, по состоянию на дату оценки 06.08.2018 г.

Цель оценки – определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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 составления отчета), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО № 1, 2, 3, 7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611 соответственно, а также в соответствии МСО 2011 (IVS 2011), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и со стандартами и правилами Общероссийской оценочной организации Российское общество оценщиков (РОО) с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет (с учетом округления):

54 583 130 (Пятьдесят четыре миллиона пятьсот восемьдесят три тысячи сто тридцать)

рублей с НДС,

46 256 890 (Сорок шесть миллионов двести пятьдесят шесть тысяч восемьсот девяносто)

рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом	Рыночная стоимость за 1 кв.м., с	Рыночная стоимость без НДС с учетом	Рыночная стоимость за 1 кв.м., без
-------	--------------	-------	----------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф. 25-2, тел. 20-20-594

				округления, руб.	НДС, руб.	округления, руб.	НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136	Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8	19 300 683	56 139,28	16 356 511	47 575,66
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	683,5	35 282 447	51 620,26	29 900 379	43 745,98
	Итого:		1027,3	54 583 130		46 256 890	

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость указанного имущества.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»



Мухаметзянова Г.Р.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки: Встроенные помещения 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56

Источник: данные предоставленные заказчиком

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Встроенные помещения 6-этажа №1-21
Кадастровый (или условный) номер	16:50:011705:136
Литера	А1
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56
вид права	Собственность
субъект права	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208, ОГРН: 1067746696951
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Год постройки	1997
Общая площадь, кв.м.	343,8
Строительный объем, куб.м.	1 434
Высота помещений, м.	3,05
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Балансовая стоимость, руб.	14 827 653
Износ по БТИ, %	9
Наименование объекта оценки	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21
Кадастровый (или условный) номер	16:50:011705:158
Литера	А1
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56
вид права	Собственность
субъект права	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208, ОГРН: 1067746696951
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Год постройки	1997
Общая площадь, кв.м.	683,50
Строительный объем, куб.м.	2868
Высота помещений, м.	3,05
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Балансовая стоимость, руб.	29 506 847
Износ по БТИ, %	9

Источник: технические паспорта на помещения, выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав, данные предоставленные заказчиком

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объектов оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Согласованная рыночная стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</i>	не применялся	19 305 799	19 296 579	19 300 683,00	56 139,28
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</i>	не применялся	33 326 069	36 851 642	35 282 447,00	51 620,26

Источник: расчеты

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной стоимости объектов

54 583 130 (Пятьдесят четыре миллиона пятьсот восемьдесят три тысячи сто тридцать)

рублей с НДС,

46 256 890 (Сорок шесть миллионов двести пятьдесят шесть тысяч восемьсот девяносто)

рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., без НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</i>	Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8	19 300 683	56 139,28	16 356 511	47 575,66
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</i>	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	683,5	35 282 447	51 620,26	29 900 379	43 745,98
	Итого:		1027,3	54 583 130		46 256 890	

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 61-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №61-О/13-18 от 24.07.2018г., заключенные между АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК».

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Задание на оценку

Объект оценки	Встроенные помещения 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56			
Состав Объекта оценки	№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.
	1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</i>	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8
	2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</i>	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	683,5
	Итого:			1 027,3
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав. Технические паспорта на нежилые помещения.			
Права и ограничения (обременения), учитываемые при оценке объекта оценки	№ п/п	Наименование	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
	1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</i>	Собственность	Не зарегистрировано
	2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</i>	Собственность	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.			
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки не имеется.			
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость			
Дата оценки	06.08.2018г.			
Срок проведения оценки	24.07.2018г.-07.08.2018г.			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть			

	только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости 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 экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации. 11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов. 12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством. 13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки. 14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы. 15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
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.)

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;

- Вознаграждения оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик производил обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611), и «Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СПО РОО 2013, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
- Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 06.08.2018г.

Оценщик



[Handwritten signature]

Хасанов И.И.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы, использованные для проведения оценки, включают в себя следующие этапы:

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1

Сведения о Заказчике

Полное наименование	АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
Место нахождения	125047, город Москва, переулок Оружейный, дом 15а, эт 5 пом 20 ком 1
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения	13.06.2006г.

Таблица 5.2

Сведения об Оценщике

Оценщик	Хасанов Ильнар Илгизарович
Номер контактного телефона	8-843-20-20-594
Почтовый адрес	г. Казань, 420015 а/я 44
Место нахождение оценщика	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2
Адрес электронной почты	akvostok@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская Общественная организация Российское общество оценщиков, реестр оценщиков, №007022 от 19.11.2010г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ППИ-И №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №17490B4000093 выдан 07.10.2017г. срок действия с 07.10.17г. по 06.10.18 г., страховая сумма 500 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Семь лет
Информация о деятельности оценщика	Выписка, представленная общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Хасанова И.И. представлена в Приложении настоящего отчета.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка движимого имущества» №003015-2 от 07.02.2018 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» №003014-2 от 07.02.2018 г.

Таблица 5.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1161690152205 дата присвоения 26.09.2016г.
Место нахождения, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2 тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №4991R/776/00335/8 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 28.02.2018г.-27.02.2019г.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	- оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - оценщик не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора; - оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика; - вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик

	заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует; • размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки; • юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика; • размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	---

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости 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 экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.

11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В числе основных источников информации, используемых в настоящем отчете, можно выделить:

■ Оценка рыночной стоимости объектов. недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденов.¹³ – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. – 208 с.

▪ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.

▪ «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.

▪ Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.

▪ «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.

▪ Методическая литература и периодические издания по оценке.

▪ Интернет-сайт Центрального Банка РФ www.cbr.ru

▪ Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России <http://www.economy.gov.ru>

▪ Интернет-сайт Министерства Экономического Развития Республики Татарстан: <http://mert.tatarstan.ru>

▪ Интернет сайт <https://ru.wikipedia.org/wiki>

▪ При проведении оценки для подбора объектов-аналогов и анализа рынка объекта оценки оценщик использовал открытые источники информации: www.kazned.ru, www.irr.ru, www.rn-kazan.ru, www.avito.ru, www.reportal.ru, <http://www.beboss.ru>, <http://www.tatre.ru/>, <http://www.ligheconomic.ru/>, <http://arendator.ru>, архива оценщика, интервью с представителями агентств недвижимости.

Ссылки на эти и прочие источники информации, использованные в отчете, указаны по тексту отчета.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав.

2. Технические паспорта на нежилые помещения.

3. Справка о балансовой стоимости

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

1. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.

3. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.

4. Федеральный стандарт оценки №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

5. МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013.

6. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

7. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации Российское общество оценщиков (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 соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

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

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

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

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

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

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

10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ) - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация, о событиях произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»²⁰ 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.

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки — Встроенные помещения 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56.

12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.1.1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование объекта оценки	Встроенные помещения 6-этажа №1-21
Кадастровый (или условный) номер	16:50:011705:136
Литера	А1
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56
вид права	Собственность
субъект права	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208, ОГРН: 1067746696951
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Год постройки	1997
Общая площадь, кв.м.	343,8
Строительный объем, куб.м.	1 434
Высота помещений, м.	3,05
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Балансовая стоимость, руб.	14 827 653
Износ по БТИ, %	9
Наименование объекта оценки	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21
Кадастровый (или условный) номер	16:50:011705:158
Литера	А1 21
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56
вид права	Собственность
субъект права	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ

	Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208, ОГРН: 1067746696951
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Год постройки	1997
Общая площадь, кв.м.	683,50
Строительный объем, куб.м.	2868
Высота помещений, м.	3,05
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Балансовая стоимость, руб.	29 506 847
Износ по БТИ, %	9

Источник: технические паспорта на помещения, выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав, данные предоставленные заказчиком

11.1.2. Износ и устаревания

В соответствии с ФСО №7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Физическое состояние

При осмотре помещений зафиксированы дефекты отделки, а именно: обои местами расходятся, на линолеуме стертости в ходовых местах, разрывы, вздутия; окраска местами потемнела, потрескалась. В ходе осмотра несущих конструкций не было выявлено значительных повреждений.

Функциональные характеристики

Все элементы здания выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);

Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);

Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Казани. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

11.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Таблица 11.3.1.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика		
1	Текущее использование объекта оценки	Используются в существующем качестве		
2	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	В рамках настоящего отчета, какие либо иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.		
3	Балансовая стоимость, руб.	№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
		1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</i>	15858203
		2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</i>	28708725
<i>Источник: справка о балансовой стоимости</i>				

11.4. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56.

Республика Татарстан (тат. Татарстан Республикасы) (ранее использовалось название Татария) — субъект Российской Федерации, согласно Конституции России — республика (государство). Входит в состав Приволжского федерального округа. Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как автономная Татарская Социалистическая Советская Республика.

Столица — город Казань. Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской, Оренбургской областями, Башкортостаном, Марий Эл, Удмуртской Республикой, Чувашией.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

Общая площадь Татарстана — 67 836 км². Протяженность территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

Более 18 % территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью.

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 868 730 чел. (2016). Плотность населения — 57,02 чел./км² (2016). Городское население — 76,41 % (2016).

В Республике Татарстан проживают представители 115 национальностей. Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1790,1 тыс. человек, или 47,0 % от общей численности населения республики.

Казань (тат. Казан, Qazan) — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших религиозных, экономических, политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Город имеет зарегистрированный бренд «третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

В 2011 году в Казани проходил чемпионат Европы по тяжёлой атлетике. В 2013 году город принимал XXVII всемирную летнюю универсиаду, в 2014 году — чемпионат мира по фехтованию. В 2015 году Казань встречала чемпионат мира по водным видам спорта, а в 2017—2018 годах станет одним из городов, в которых будут проводиться Кубок конфедераций и Чемпионат мира по футболу.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристических направлений Казань заняла 8 место в мире и 3 место в Европе.

Город Казань подразделяется на имеющие администрации 7 административных районов:

- 1 – Авиастроительный
- 2 – Вахитовский
- 3 – Кировский
- 4 – Московский
- 5 – Ново-Савиновский
- 6 – Приволжский
- 7 – Советский

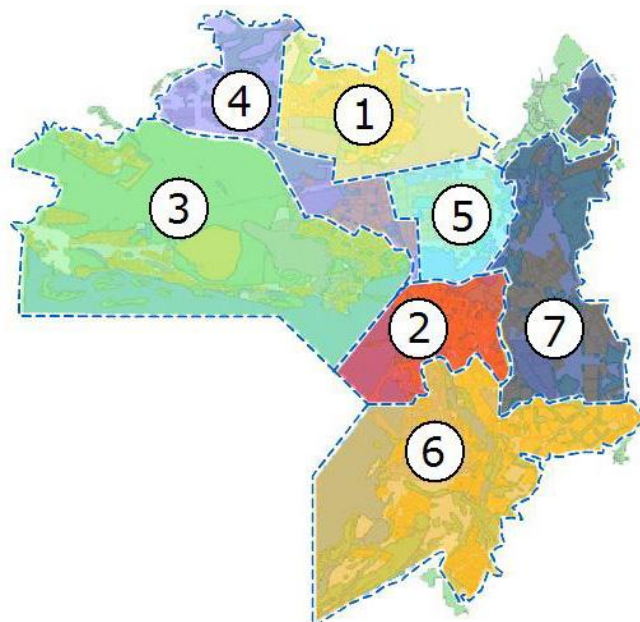


Рис. 11.4.1. Административно-территориальное деление г.Казань

Таблица 11.4.1

Описание районов г.Казани

№	Район	Население, тыс.чел.	Площадь, га.	Описание
1	Авиastroитeльный	115,370	3 891	Занимает северную часть города, включая жилые кварталы-микрорайоны и несколько периферийных посёлков. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолётный, авиастроительный и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году.
2	Вахитовский	87,183	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1973 году (на территории, бывшей районом также в 1942—1956 гг.).
3	Кировский	113,560	10 879	Занимает западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона, а также крупный посёлок-экслав Юдино и несколько других посёлков. Образован в 1920 году.
4	Московский	131,338	3 881	Занимает центрально-северо-западную часть города Казани, начинаясь от исторических Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке и доходя до микрорайона Жилплощадка у промзоны завода Казаньоргсинтез. Образован в 1973 году.
5	Ново-Савиновский	211,913	2 066	Занимает центрально-северо-восточную часть г. Казани. Это самый плотнонаселённый район города. Большая часть района является самым крупным в городе «спальным» районом Новое Савиново (в обиходе — Кварталá). В южной части района на намывной территории реки Казанка района ведётся строительство делового района Миллениум-Зилант-Сити. Образован в 1994 году.
6	Приволжский	244,669	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположены крупный «спальный» район Горки(восточная часть района), несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1920 году.
7	Советский	301,618	7 687	Занимает северо-восточную и восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет крупный «спальный» район Азино (юго-восточная часть района), жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов Танкодром, А.Кутуя (в обиходе — Аделька), Казань-XXI век (бывший Взлётный), крупный посёлок-экслав Дербышки и несколько других периферийных посёлков, в том числе включённые в городскую черту Казани недавно (в 1998 и 2004 гг.). Образован в 1934 году.

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:

- Ново-Савиновский и Авиastroитeльный (на базе Ново-Савиновской администрации)
- Приволжский и Вахитовский (на базе Приволжской администрации)

- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации)

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных посёлках организованы органы местного самоуправления. Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения - Советский, наименьшим по территории и самым плотнонаселённым - Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения - Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные посёлки-эксклавы - Советский (посёлок Дербышки) и Кировский (посёлок Юдино).

Объект оценки расположен в Вахитовском районе г. Казани.

Вахитовский район Казани (тат. *Вахитов районы*), самый небольшой по численности населения в городе, занимает центральную часть города Казань и граничит почти со всеми другими районами Казани — Кировским, Московским, Ново-Савиновским, Советским, Приволжским. Западной и северной границей района являются воды Куйбышевского водохранилища реки Волга и реки Казанка. Связь Вахитовского района с Кировским проходит по Адмиралтейской дамбе, с Московским — по Кремлёвской дамбе, с Ново-Савиновским — по мосту Миллениум. В районе имеются внутренние водоемы: озеро Нижний Кабан и протока Булак.

На территории Вахитовского района находится исторический центр города с важнейшими городскими достопримечательностями: Казанский кремль, главные и центральные площади Тысячелетия, Свободы, 1 Мая, Тукая и Султан-Галиева, главная улица Кремлёвская, пешеходные улицы Баумана и Петербургская (с Аллеей Славы), Казанский посади Старо-Татарская слобода, старейший в Казань гражданский объект — дом Михляева, Петропавловский собор, железнодорожный, речной и автобусный вокзалы, центральные станции первой линии метро, почти все вузы, музеи и театры, наиболее значимые памятники и фонтаны, парки и прочие объекты культуры, социальной сферы, инфраструктуры общегородского значения, а также некоторое количество промышленных и прочих предприятий («Мелита», «Точмаш», «Электроприбор», «Спартак», «Адонис», хлебозаводы, технопарк «Идея», Технопарк в сфере высоких технологий «ИТ-парк»). В 2014 г. закончена глобальная реконструкция Старотатарской слободы. Заново восстановлен целый ансамбль деревянных и каменных зданий. Создан новый туристический центр. Здесь проводятся экскурсии по истории данного исторического места. Тротуары целой улицы вымощены брусчаткой, а сама дорога стала бетонной. Создан маленький исторический парк около дома номер 7 по улице Татарстан. Его дорожки также вымощены брусчаткой. Участникам экскурсий показывают старинные мечети и дома знатных людей прошлого. Многие здания района созданы по проектам видных архитекторов: К. С. Олешкевича, В. И. Кафтырева, А. К. Шмидта, П. Г. Пятницкого, М. П. Кори

нфского, К. А. Тона, К. Л. Мюфке, Ф. И. Петонди. В районе расположены основные органы власти города и республики.

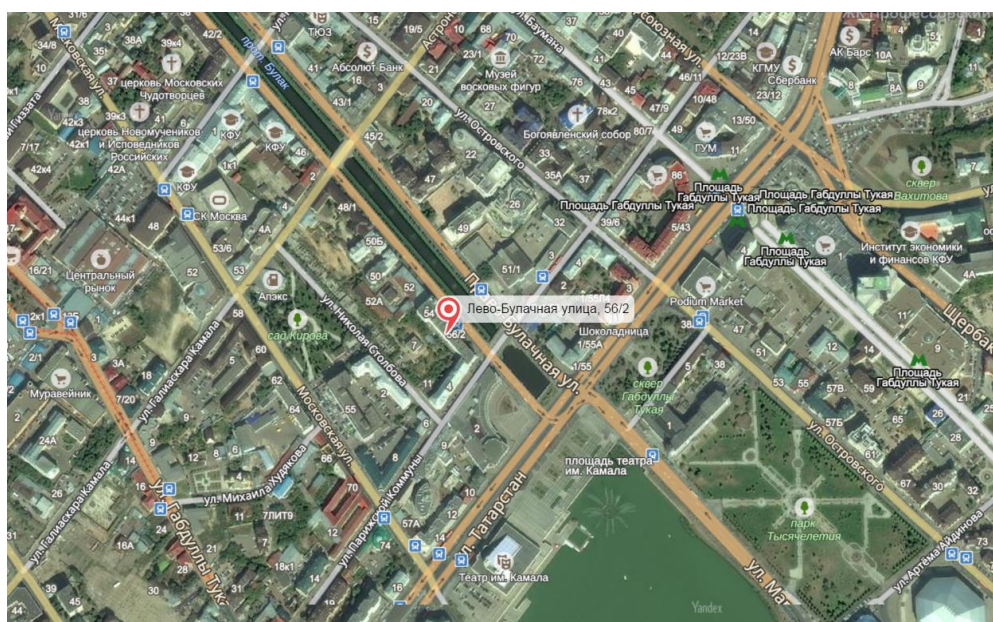
Помимо Казанского посада в центре и Старо-Татарской слободы на юге района, в его состав входят также Суконная слобода на юге, Ново-Татарская слобода на юго-западе, посёлки Аметьево и Калуга на юго-востоке. В районе на реконструируемой территории у Суконной слободы планируется сооружение делового квартала Метрополис.

С конца 2010 г. администрации Вахитовского и Приволжского районов объединены (на базе администрации Приволжского района).

Занимавший ядро исторического центра и западную часть территории нынешнего Вахитовского района, *Бауманский* район был образован в 1918 г. В восточной части территории нынешнего Вахитовского района в 1942 г. из западной части *Молотовского* (ныне — Советского) и восточной части Бауманского районов был образован *Дзержинский* район. В 1956 г. Дзержинский район был упразднён с возвратом западной и восточной частей территории соответственно в Бауманский и Советский районы. В 1973 г. на территории бывшего Дзержинского района был вновь образован *Вахитовский* район, названный в честь главного татарского революционера Мулланура Вахитова. В 1995 г. к Вахитовскому району был присоединён Бауманский.

В середине 1990-х — начале 2000-х гг. существовали имевшие отдельные администрации особые префектуры *Казанский посад* (центральная часть ядра исторического центра вдоль оси улицы Баумана между улицей Профсоюзная и протокой Булак, внутри территории Вахитовского района) и *Старо-Татарская слобода* (центральная и южная части исторической Старо-Татарской слободы, северный аппендикс территории Приволжского района), которые позже при муниципальной реформе стали одними из других учётных жилых комплексов под управлением администрации Вахитовского района.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki>



12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т. ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного

кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения ненефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение ненефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

По оценке Росстата, в 2017 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2016 годов.

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого ²⁹бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесечных показателей и данные национальных счетов.

Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

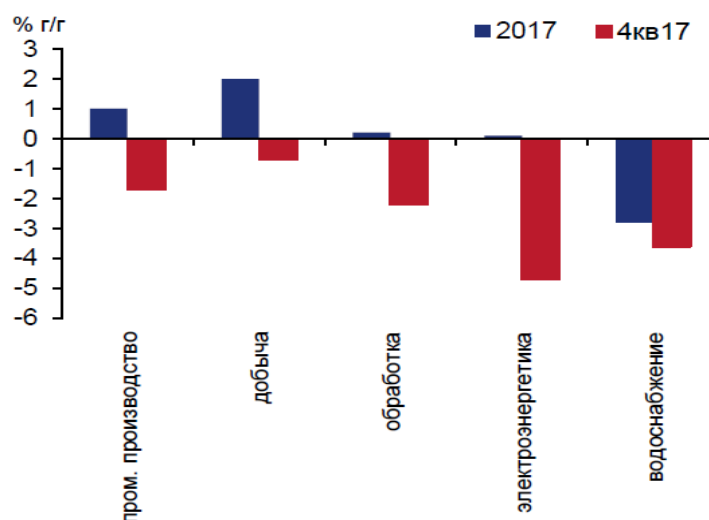
Таблица 12.1.1.

Композитный PMI – на максимуме с 2008 года



Таблица 12.1.2.

Динамика промышленности в 4кв17 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 4кв17. В результате рост промышленного производства по итогам 2017

года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.

Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 4кв17 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

Вместе с тем в 4кв17 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2017 года, но и в период рецессии 2015–2016 годов. Позитивная динамика также наблюдалась и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 4кв17 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России. В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре.

Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 4кв17)

Таблица 12.1.3.

Драйверы роста обрабатывающей промышленности в 2017 году – химическая и пищевая отрасли

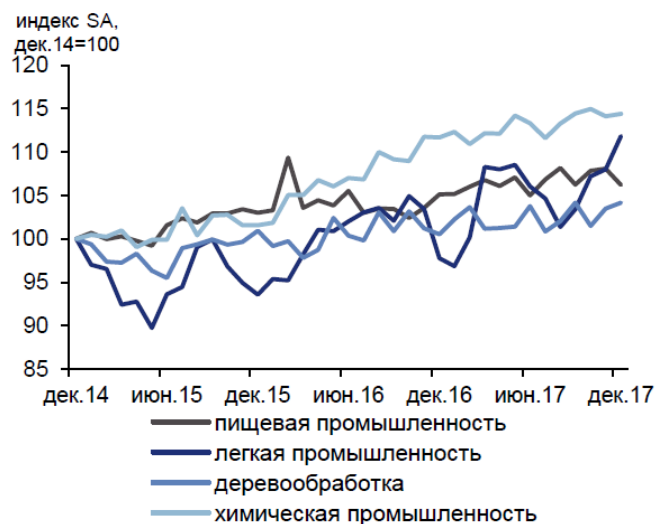
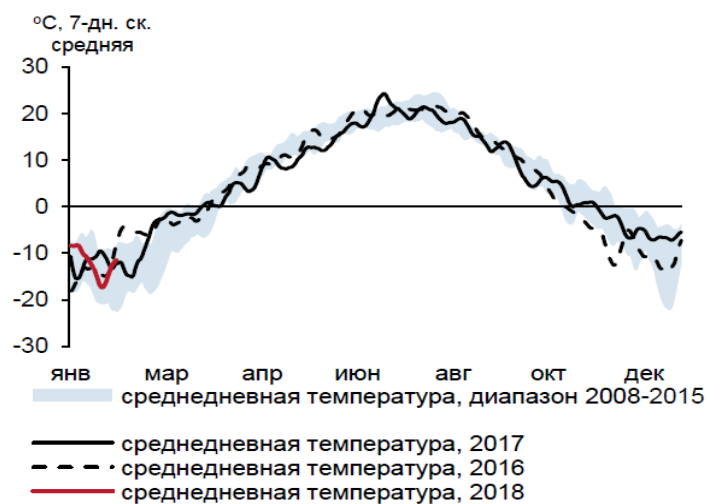


Таблица 12.1.4.

С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



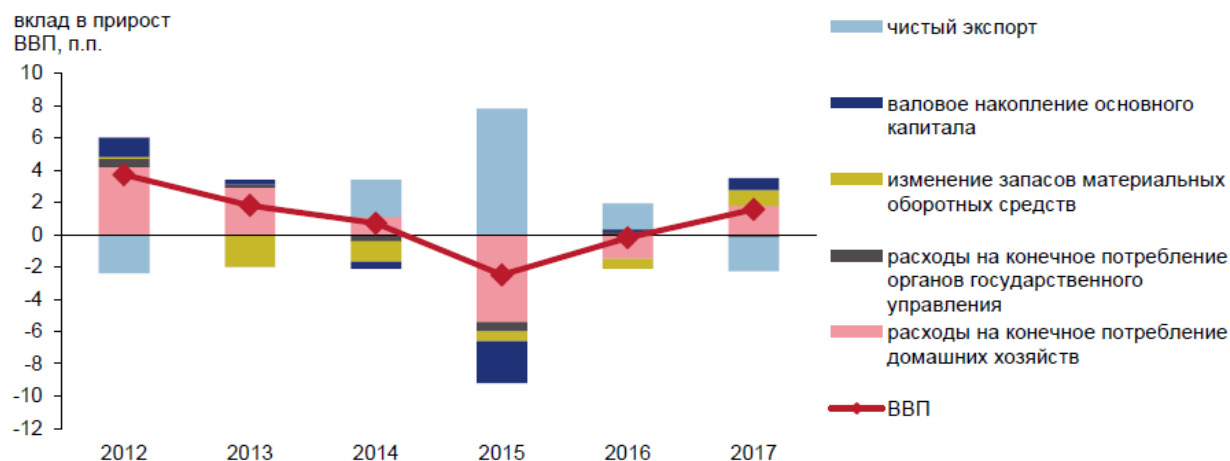
Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Конечное потребление домашних хозяйств и валовое накопление – как основного, так и оборотного капитала – внесли примерно равные вклады в прирост ВВП в 2017 году (1,8 п.п. и 1,7 п.п. соответственно). При этом расширение внутреннего спроса сопровождалось восстановлением импорта, который падал в реальном выражении на протяжении предыдущих трех лет. В результате чистый экспорт внес отрицательный вклад в экономический рост (-2,2 п.п.), несмотря на увеличение экспорта.

Таблица 12.1.5.

Драйвер роста ВВП в 2017 году – расширение внутреннего спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Валовое накопление основного капитала в 2017 году увеличилось на 3,6 %. По предварительной оценке, основной вклад в рост капитальных вложений внесли закупки машин и оборудования – как отечественного, так и импортного. В течение года стабильно высокими темпами рос инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья (+28,6 % в целом за год, +26,1 % г/г в 4кв17). Производство отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в 2017 году увеличилось на 8,6 % (8,9 % г/г в 4кв17). Во второй половине года поддержку инвестициям также оказывало восстановление строительного сектора (в терминах последовательных приростов), сопровождавшееся расширением производства стройматериалов.

Таблица 12.1.6.

Рост инвестиционного импорта не сбавляет темп



Таблица 12.1.6.

Во второй половине года ускорился рост выпуска строительных материалов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В течение 2017 года оперативные данные указывали на усиление тенденции к восстановлению потребительского спроса. Выйдя в положительную область в апреле, рост розничного товарооборота на протяжении оставшейся части года последовательно ускорился: 1,0 % г/г во 2кв17, 2,1 % г/г в 3кв17, 3,0 % г/г в 4кв17. В декабре показатели роста розничного товарооборота (3,1% г/г) закрепились на уровне вблизи 3%, достигнутом в предыдущие месяцы. При этом «жесткие» данные указывают на более активное восстановление в отдельных сегментах потребительского рынка. Так, продажи легковых автомобилей выросли на 11,9 % в 2017 году после падения на 11,0 % в 2016 году. Международные пассажирские авиаперевозки в 2017 году выросли на 29,9 % (после падения на 12,7 % в 2016 году), внутренние – на 10,1 % (+4,9 % в 2016 году).

Уверенный рост потребительской активности в 2017 году нашел отражение в более высоких темпах роста конечного потребления домашних хозяйств (3,4 %) по сравнению с розничным товарооборотом (+1,2 %). Расхождение между указанными показателями объясняется тем, что конечное потребление, в дополнение к розничным продажам, включает ряд элементов, которые в 2017 году активно росли. В частности, это услуги организаций общественного питания (+2,5 % в реальном выражении), туристические поездки за границу (+30,4 %), онлайн-покупки в зарубежных интернет-магазинах (рост более чем в 2 раза за первые 3 квартала 2017 года по отношению к соответствующему периоду 2016 года).

Рост потребительской активности в течение 2017 года поддерживался улучшением потребительских настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в течение года находился на восходящей траектории. В январе рост показателя продолжился – он составил 106 пунктов (+7 пунктов по отношению к предыдущему месяцу) и вернулся на уровни середины 2014 года, характеризовавшегося наиболее оптимистичными за всю историю наблюдения взглядами населения. Увеличение индекса было обусловлено улучшением всех его составляющих, при этом особенно активно рос компонент, характеризующий отношение респондентов к крупным покупкам. Население в основном положительно оценивает изменение своего материального положения за прошлый год, и все большая доля респондентов ожидает продолжения этих тенденций в следующем году. Индекс потребительской уверенности Росстата в 4кв17 также продолжил восстановление. Рост потребительской уверенности в сочетании с увеличением реальных заработных плат создает основу для дальнейшего расширения потребительского спроса в ближайшие месяцы.

Таблица 12.1.7.

Показатели потребительской активности

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6	-10,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,1	0,0					
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	2,9	3,4	2,2	3,1	1,9	-0,4	-3,0	-5,0	-9,0
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	-0,2	-0,4					
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	3,1	2,8	3,2	3,2	2,4	2,2	-0,3	-4,2	-10,9
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,1	0,1	0,2					
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,1	-0,4	1,1	0,2	0,6	0,2	0,7	-1,1
в % к предыдущему месяцу (SA)			0,5	-0,4	0,3					

Таблица 12.1.8.

Показатели инвестиционной активности

	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал										
в % к соотв. периоду предыдущего года						3,1	6,3	2,3	-0,2	-10,1
в % к предыдущему периоду (SA)						-1,5	1,6	2,2		
Строительство										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2	-3,9
в % к предыдущему периоду (SA)		-0,3	0,5	0,5	-0,8	0,3	0,2	-1,4		
Производство инвест. товаров¹										
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	7,4	9,0	7,1	6,2	4,3	5,2	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)		2,8	1,7	1,8	0,9	1,1	1,8	1,2		
Импорт инвестиционных товаров²										
в % к соотв. периоду предыдущего года				9,5	66,2	36,0	40,7	7,8	5,5	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)				-18,8	7,3	1,6	12,2	9,1		
Грузоперевозки инвест. товаров³										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-4,8	4,0	10,6	5,9	-2,1	-10,4	-6,4	-3,2	5,2	-8,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В 2017 году демографические ограничения на рынке труда усилились: численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Однако увеличение производительности труда (составившее, по оценке, 1,9 % в 2017 году) обеспечило рост экономики.

Численность безработных снижалась опережающими темпами (-277 тыс. чел, или -6,5 %). В результате уровень безработицы снизился до 5,2 % в среднем за 2017 год после 5,5 % в предыдущем году. А к декабрю уровень безработицы с исключением сезонного фактора достиг 5,0 % SA от рабочей силы, что является историческим минимумом.

Эти тенденции подтверждаются и данными служб занятости. Коэффициент напряженности – отношение численности незанятых, состоящих на учете в государственных службах занятости, к потребности работодателей в работниках – в течение 2017 года снижался и к концу года приблизился к минимальным значениям за весь период наблюдения.

Таблица 12.1.9.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

По предварительным данным Росстата, реальные заработные платы в 2017 году увеличились на 3,4 % на фоне снижения безработицы и рекордного замедления инфляции. В конце года дополнительным фактором роста реальных заработных плат стало активное

повышение оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития, темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе в ноябре превысил 13% г/г по сравнению с 8,4 % по экономике в целом. В результате в ноябре рост реальных заработных плат достиг максимального за год темпа 5,8 % г/г (по предварительной оценке, в декабре последовало замедление до 4,6 % г/г).

Инфляция

В январе потребительская инфляция в очередной раз обновила исторический минимум. Рост индекса потребительских цен в январе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в декабре, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России (2,3–2,5 % г/г).

В ежемесячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в январе приостановился (в декабре – 0,2 % м/м SA). Замедление инфляции в терминах последовательных приростов в январе наблюдалось по всем основным товарным группам.

В группе продовольственных товаров возобновилась дефляция (-0,15 % м/м SA) после декабрьской паузы (0,05 % м/м SA). Снижение цен на продовольствие было обусловлено ростом предложения отечественной растениеводческой продукции и высокой насыщенностью рынков животноводческой продукции (в частности, мяса птицы, свинины, яиц).

Замедление инфляции в группе непродовольственных товаров (до 0,26 % м/м SA после 0,34 % м/м SA) было обусловлено нормализацией динамики цен на бензин после декабрьского скачка. Темпы роста цен на непродовольственные товары, за исключением подакцизной продукции, остаются умеренными. При этом с августа наблюдается постепенное ускорение инфляции в данной товарной группе (в терминах последовательных приростов), обусловленное активизацией потребительского спроса.

Темпы роста цен на услуги существенно снизились по сравнению с декабрем (до 0,18 % м/м SA с 0,29 % м/м SA) за счет замедления инфляции как в регулируемом, так и в рыночном сегменте.

По оценке Минэкономразвития России, наблюдаемое замедление инфляции не является следствием исключительно временных факторов. Монетарная⁴ инфляция в январе продолжила снижение – до 2,5 % г/г (-0,1 п.п. по сравнению с декабрем), 1,6 % м/м SAAR (-0,9 п.п.). Вклад курсового фактора в динамику потребительских цен оценивается как нейтральный: в последние месяцы рубль был достаточно стабильным относительно валют стран – торговых партнеров (в декабре и январе его укрепление в номинальном эффективном выражении составило 0,1 % и 1,1 % соответственно после ослабления на 1,7 % в ноябре).

В феврале, по оценке Минэкономразвития России, инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3% г/г. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

Индикаторы инфляции

	янв.18	дек.17	ноя.17	окт.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
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	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-

Банковский сектор

В 2017 году объем средств, поступивших в банковский сектор по счетам расширенного правительства, достиг 3,7 трлн. руб. В результате по состоянию на начало дня 9 января 2018 года объем средств на корреспондентских счетах и депозитах кредитных организаций в Банке России достиг рекордных 4,6 млрд. рублей, а структурный профицит ликвидности расширился до 2,6 трлн. рублей.

В январе сформировался отток ликвидности из банковского сектора по счетам расширенного правительства, существенно превысивший обычные уровни. Отток средств по счетам расширенного правительства в январе 2018 года составил 699 млрд. руб., что свидетельствует о росте налоговых сборов в условиях повышения цен на нефть и роста внутреннего спроса. Этот отток компенсировался сезонным возвращением наличных денег в банковскую систему в объеме 597,4 млрд. руб. В этих условиях (с учетом снижения требуемого уровня корсчетов) структурный профицит ликвидности даже несколько увеличился и составил 2,8 трлн. руб. по состоянию на 1 февраля 2018 года.

Устойчивый приток средств на банковские депозиты сохранялся в течение всего 2017 года. В декабре темпы прироста депозитов, хотя и несколько замедлились, но сохранились на высоком уровне. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц составил в декабре 10,1% 3mma SAAR после 12,9 % 3mma SAAR в ноябре. Темп роста депозитов физических лиц составил 6,5% в декабре после 7,5 % 3mma SAAR.

Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась с 9,8 % в октябре до 9,7 % в ноябре (-2 п.п. с начала года). Ставка по депозитам нефинансовых организаций на срок свыше 1 года снизилась с 7,3 % в октябре до 7,1 % в ноябре (с начала года – также на 2 п.п.). Ставка по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года в ноябре сохранилась практически на неизменном по сравнению с октябрём уровне – 6,3 % (снизившись на 1,3 п.п. с начала года). Возобновилось снижение долгосрочных доходностей ОФЗ на фоне дальнейшего снижения инфляции и смягчения риторики Банка России.

Федеральный бюджет

По итогам 2017 года дефицит бюджета составил 1,5 % ВВП, что существенно ниже предусмотренного Федеральным законом «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» на 2017 год. Доходы бюджета превысили запланированные значения на 2,5 %, составив 15,1 трлн. руб. Рост к предыдущему году составил 12,1 процента. В большой степени этому способствовало улучшение внешнеэкономической конъюнктуры.

В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета. В этих условиях рост нефтегазовых доходов федерального бюджета составил 5,8 % к предыдущему году (с исключением доходов от приватизации ПАО «Роснефть» из базы 2016 года рост составил 15,3 % г/г). При этом наблюдалось увеличение поступлений как по налогам, связанным с внутренним производством, так и по налогам, связанным с импортом. Нефтегазовые доходы оказались выше значений, предусмотренных законом о бюджете, на 192,5 млрд. руб.

Расходы в 2017 г. в номинальном выражении сохранились на уровне предыдущего года. Процент исполнения по отношению к закону о бюджете составил 98,2%. Расходы оказались ниже плана на 302,5 млрд. руб.

Объем расходования средств суверенных фондов также оказался существенно ниже запланированного показателя. За вычетом совершенных в 2017 году Минфином России валютных интервенций (в объеме 829 млрд. руб., которые «технически» поступят в ФНБ в текущем году), объем нетто-использования суверенных фондов составил 793 млрд. руб. вместо запланированных 1,1 трлн. рублей.

Нефтегазовый дефицит федерального бюджета снизился до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2% ВВП, при этом в Фонд

национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Таблица 12.1.11.

Основные параметры федерального бюджета

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Доходы	15089	13460	13659	14497	13020	12856	11368
в % ВВП	16,4	15,7	16,4	18,3	17,8	18,9	18,9
Нефтегазовые доходы	5972	4844	5863	7434	6534	6453	5642
% ВВП	6,5	5,6	7,0	9,4	8,9	9,5	9,4
Ненефтегазовые доходы	9118	8616	7797	7063	6486	6402	5726
% ВВП	9,9	10,0	9,3	8,9	8,9	9,4	9,5
Расходы	16426	16416	15620	14832	13343	12895	10926
% ВВП	17,8	19,1	18,7	18,7	18,2	18,9	18,1
Дефицит (-)/Профицит (+)	-1336	-2956	-1961	-335	-323	-39	442
% ВВП	-1,5	-3,4	-2,4	-0,4	-0,4	-0,1	0,7
Ненефтегазовый дефицит	-7308	-7800	-7824	-7769	-6857	-6493	-5200
% ВВП	-7,9	-9,1	-9,4	-9,8	-9,4	-9,5	-8,6

Источник: Минфин, расчеты Минэкономразвития России

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России

показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции

инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent (+23,6%), газ (+39%), алюминий (+49%), медь (+60%), золото (+20,5%), никель (+48%) !

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.
- По-прежнему перспективно загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что

скомпенсировать недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.
- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.
- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменят облик городов и поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

12.2. Обзор социально-экономического положения Нижегородской области

Прогноз социально-экономического развития Нижегородской области на среднесрочный период (на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов) (далее - Прогноз социально-экономического развития Нижегородской области) разработан в соответствии с действующей нормативной правовой базой:

Бюджетным кодексом Российской Федерации;

Федеральным законом от 28 июня 2014 года № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»;

Законом Нижегородской области от 12 сентября 2007 года № 126-З «О бюджетном процессе в Нижегородской области»;

Законом Нижегородской области от 3 марта 2015 года № 24-З «О стратегическом планировании в Нижегородской области»;

постановлением Правительства Нижегородской области от 16 июня 2015 года № 378 «О порядке разработки, корректировки, осуществлении мониторинга и контроля реализации прогноза социально-экономического развития Нижегородской области на среднесрочный период».

В соответствии со статьей 35 Федерального закона от 28 июня 2014 года № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» прогноз социально-экономического развития Нижегородской области подготовлен Правительством Нижегородской области на основе прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (базовый вариант) и с учетом основных направлений бюджетной политики Нижегородской области, которыми определены приоритеты государственной поддержки различных отраслей экономики.

Система показателей Прогноза социально-экономического развития Нижегородской области соответствует показателям разработанной Министерством экономического развития Российской Федерации формы прогноза социально-экономического развития субъекта Федерации (письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 26 апреля 2017 года № Д14и-917).

Прогноз социально-экономического развития Нижегородской области является ориентиром социально-экономического развития Нижегородской области для органов исполнительной власти Нижегородской области, органов местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Нижегородской области, а также хозяйствующих субъектов при принятии управленческих решений.

Прогноз социально-экономического развития Нижегородской области является основой для формирования параметров консолидированного бюджета Нижегородской области на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов.

В разделе «Пояснительная записка к прогнозу социально-экономического развития Нижегородской области на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов» Прогноза социально-экономического развития Нижегородской области приводятся ключевые подходы по формированию его параметров на среднесрочную перспективу, в том числе их сопоставление с ранее утвержденными параметрами.

Источник: <http://minec.government-nnov.ru/>

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

12.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства, потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с

покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на:

1. Коммерческая недвижимость свободного назначения. Это название вовсе не значит, что здесь может быть все что угодно. К представленной группе необходимо отнести такие объекты, как спортивные комплексы, кафе, бары, рестораны, отели и гостиницы. Проще говоря, имеется в виду сфера обслуживания людей.

2. Коммерческая недвижимость под розничную торговлю. Здесь какие-либо пояснения излишни, так как каждый понимает, о чем идет речь – торгово-развлекательные центры, магазины, аптеки, автосалоны и т.д. То есть, все, что связано с розничной продажей чего-либо.

3. Коммерческая недвижимость офисной категории. Здесь могут учитываться как специализированные офисные центры с множеством собственников и арендаторов, так и отдельные здания, принадлежащие одной компании.

4. Индустриальная коммерческая недвижимость. Производственные площади заводов и предприятий, а также склады относятся именно к данной группе.

5. Есть в тематике коммерческой недвижимости одно исключение, имеющее отношение к проживанию людей. Речь идет об апартаментах, многоквартирных домах и съемной недвижимости (например, аренда на сутки).

6. Социальная коммерческая недвижимость – в этой категории учитываются медицинские центры, аэропорты, вокзалы и прочие важные для населения объекты.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Таким образом, объекты оценки - помещения, пригодные для использования под офисное назначение, по характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

12.5. Доходность

В свете нестабильности финансовых рынков, которая наблюдается сегодня, эксперты по-прежнему считают недвижимость одним из самых надежных способов инвестирования. Первые три места занимают апарт-отели, торговые центры и офисно-складские комплексы.

Эксперты NAI Весаг сегодня выделяют три основных сегмента недвижимости, демонстрирующих наибольшую доходность. Так, лидирующую позицию в настоящее время занимает сектор апарт-отелей, доходность которого оценивается специалистами в 10-15% годовых.

На втором месте по уровню доходности находится сегмент торговой недвижимости. Во многих городах коэффициент обеспеченности торговыми площадями в разы отстает от среднего показателя Европы. При такой нехватке торговых площадей, проще найти арендаторов, обеспечить хорошую проходимость объекта и получить устойчивый доход. Хотя необходимо отметить, что при высокой доходности данный сегмент коммерческой недвижимости отличается и большими сопутствующими расходами на клининг и эксплуатацию, и более высокими требованиями к качеству управления. Однако при профессиональном подходе удастся снижать издержки и в разы увеличивать доходность.

Замыкают тройку лидеров самой доходной недвижимости склады и офисные здания. По мнению экспертов, сегодня целесообразно приобретать склады и офисы, которые на момент продажи уже приносят от 10% годовых.

В любом случае успешность инвестирования в любой объект коммерческой недвижимости в первую очередь зависит от характеристик самого объекта: его расположения, текущего состояния, потенциала развития. Только совокупная оценка на основе всего комплекса факторов, может помочь адекватно оценить инвестиционные риски и просчитать финансовый выхлоп от конкретного объекта.

Источник: <http://arendator.ru>

12.6. Ликвидность

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

48

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей

степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Таблица 12.6.1

Факторы, влияющие на ликвидность

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Считается одним из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Это справедливо, по мнению авторов, и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Множество факторов, которые характеризуются как количественными, так и качественными оценками, обуславливают необходимость разработки иной модели, которая будет учитывать весь их спектр. Авторы статьи «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» Помулев Александр Александрович и Помулева Наталья Сергеевна предлагают использовать следующий алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости, (рис. 12.6.1). Данный алгоритм построен на основе исследований рынка недвижимости для инвесторов, проводимых Е.Ю. Кензиной «Методика проведения анализа рынка коммерческой недвижимости для стоимостноориентированных инвесторов».

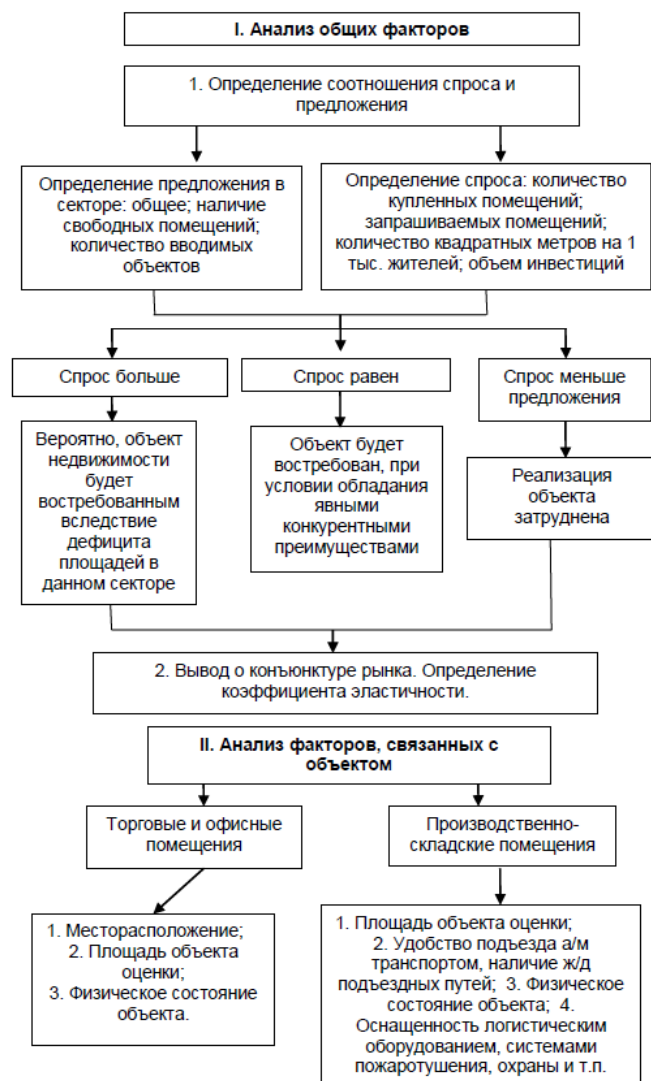


Рис. 12.6.1. Алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости

Посредством анализа особенностей рынка необходимо сделать общий вывод об уровне активности рынка региона. Общим итогом анализа рынка должно быть четкое понимание рынка. Вероятно, в условиях малоактивного рынка количественно учесть его конъюнктуру в заданном сегменте недвижимости не всегда возможно. Однако объект, который удачно расположен локально и обладает привлекательными коммерческими характеристиками, всегда будет востребован на рынке.

Источник: «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости», авторы: Помулев Александр Александрович и Помулева Наталья Сергеевна

12.7. Анализ рынка коммерческой недвижимости

Казань – это один из самых инвестиционно-привлекательных рынков для строительства коммерческой недвижимости. Сегодня на тысячу жителей города, по данным Colliers International, приходится почти 305 квадратных метров торговых площадей, что лишь на 50 метров ниже московских показателей. Причем, в отличие от ряда других городов-миллиоников, в которых показатель еще выше, большинство торговых площадей в Казани отличаются высоким качеством, находятся в торговых центрах.

Спецификой казанского рынка коммерческой недвижимости является опережающий рост количества качественных торговых помещений над качественными офисными помещениями.

Динамика цен продажи и аренды коммерческой недвижимости с сентября 2016 по январь 2017г. представлен на следующих рисунках (по материалам сайта <http://www.beboss.ru/kn/kzn>)

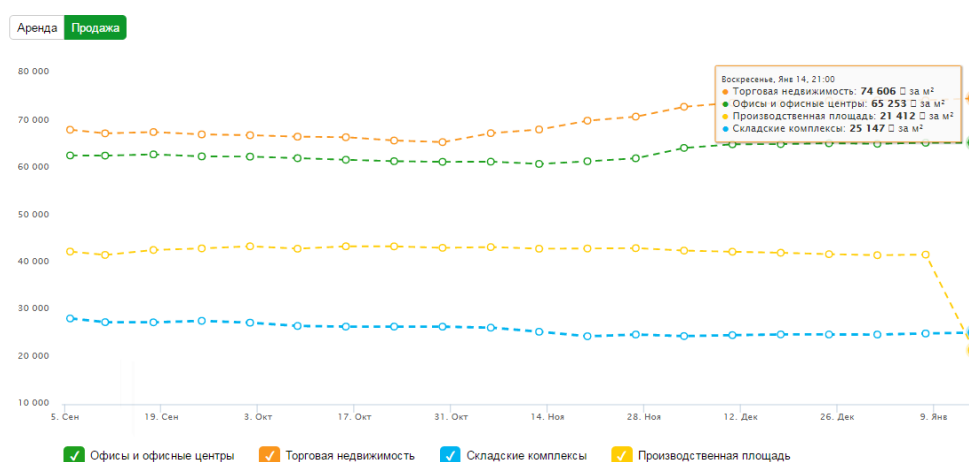


Рис. 12.7.1. Динамика цен продажи коммерческой недвижимости с сентября 2016 по январь 2017г.

Средняя цена продажи торговой и офисной недвижимости по состоянию на январь 2017г. возросла по сравнению с показателями на начало периода и составила 74 606 руб./кв.м. и 65 253 руб./кв.м. соответственно. Что нельзя сказать о производственной и складской недвижимости. Средняя цена продажи производственной недвижимости уменьшилась почти в 2 раза, что объясняется низким спросом. Средняя стоимость складской недвижимости составляет 25 147 руб./кв.м.

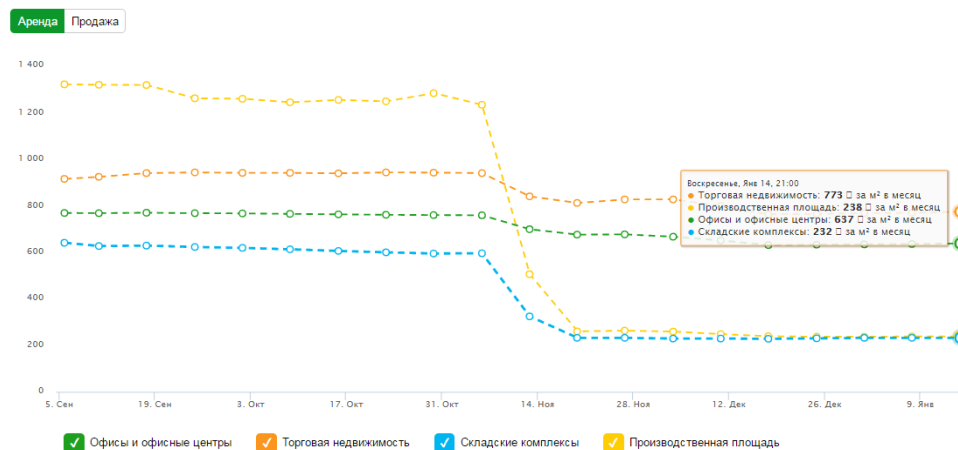
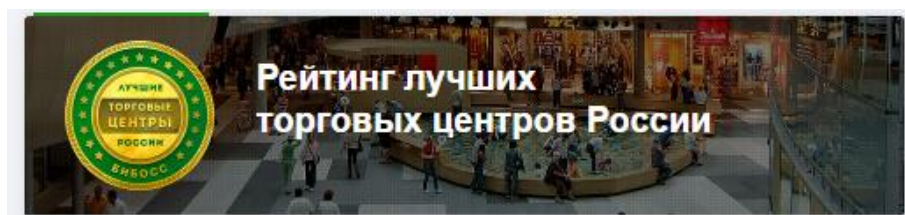


Рис. 12.7.2. Динамика цен аренды коммерческой недвижимости с сентября 2016 по январь 2017г.

По арендным ставкам наблюдается снижение цен по всем видам коммерческой недвижимости. Наибольшее снижение произошло в отношении производственной недвижимости, ввиду отсутствия спроса. Наименьшее снижение произошло в отношении офисной недвижимости.

По итогам анализа рынка недвижимости города, Казань демонстрирует разнонаправленную динамику/стагнацию цен на недвижимость.

Результаты рейтинга ТЦ в г. Казань представлены далее.





4.7 ★★★★★

МЕГА Казань

Торговый центр

Общая площадь: 112500 м²

Казань, Проспект Победы, 141 [На карте](#)

Во всех семейных торговых центрах МЕГА вы всегда найдете бренды федерального и мирового уровня, такие как IKEA, OBI и «М-Видео». А также – более 170 магазинов и бутиков, где представлены различные мировые марки.

[Подробнее →](#)



4.3 ★★★★★

Парк Хаус

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 68000 м²

Казань, проспект Ямашева, 46/33 [На карте](#)

Объединяет в одном здании крупнейших «якорных» операторов, галерею бутиков, кинотеатр-мультимплекс, боулинг, игровые площадки и аттракционы, фудкорт и другие объекты развлечений и отдыха. Это - место для проведения досуга и осуществления покупок всей семьей.

[Подробнее →](#)



4.0 ★★★★★

Тандем

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 70000 м²

Казань, Проспект Ибрагимова, 56 [На карте](#)

Является одним из самых любимых и посещаемых комплексов города. «Тандем» готов удивлять любых посетителей. Здесь вы найдете как модные вещи, так и милые сердцу сувениры, сможете сделать необходимые покупки для дома, вкусно пообедать и отлично провести время с семьей или друзьями.

[Подробнее →](#)



3.7 ★★★★★

Южный

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 78000 м²

Казань, Проспект Победы, 91 [На карте](#)

Шопинг-курорт «Южный» – торгово-развлекательный центр европейского уровня, один из самых крупных в Казани.

[Подробнее →](#)



3.7 ★★★★★

Республика

Торговый центр

Общая площадь: 19500 м²

Казань, Петербургская, 9 [На карте](#)

Магазин «Детский мир» предлагает посетителям большой выбор игрушек и канцтоваров, а также огромный ассортимент детской одежды и обуви популярных брендов.

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

ГУМ

Торговый центр

Общая площадь: 16200 м²

Казань, Баумана, 51 [На карте](#)

«Главный универсальный магазин» Казани располагается в самом центре города, соединившем площадь Тукая, центральные транспортные магистрали города улицы Пушкина и Петербургская, а также же одну из главных достопримечательностей столицы – пешеходную улицу Баумана.

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

Кольцо

Торговый центр

Общая площадь: 46800 м²

Казань, Петербургская, 1 [На карте](#)

Один из самых популярных торгово-развлекательных комплексов в городе Казань. Основной возрастной сегмент посетителей – молодежь от 18 до 35 лет. В комплексе располагается более 120 торговых марок, среди которых множество известных отечественных и мировых брендов.

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

Казанский ЦУМ

Торговый центр

Общая площадь: 32700 м²

Казань, Московская, 2 [На карте](#)

Современный центр, расположенный в историческом центре города. Здесь вы всегда найдете самый большой выбор необычных подарков и сувениров в городе Казани. Удобное местоположение, вместительная парковка и подземные маршруты еще при создании были учтены проектировщиками.

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

Корстон

Торгово-офисный комплекс

Общая площадь: 94500 м²

Казань, Ершова, 1 [На карте](#)

Многофункциональный комплекс с максимально развитым набором услуг. Выгодное расположение в деловом центре города на пересечении основных магистралей города – Ершова, Вишневого и моста Миллениум. В шаговой доступности находятся 5 крупнейших ВУЗов республики.

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

Муравейник

Торговый центр

Общая площадь: 20000 м²

Казань, Габдуллы Тукая, 2 [На карте](#)

Один из крупнейших торговых комплексов Казани. Здесь найдутся товары на любой вкус и любой ценовой категории. Ассортимент товаров тоже очень велик: от книг до парфюмерии, от одежды и обуви до бытовой техники.

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

Савиново

Торговый центр

Общая площадь: 38823.4 м²

Казань, Проспект Ямашева, 93 [На карте](#)

Специализированный торговый центр, представляющий широчайший ассортимент товаров, услуг – товары для дома, мебель, хозяйственные товары, предметы интерьера.

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

ТЦ Проспект

Торговый центр

Общая площадь: 18000 м²

Казань, Проспект Победы, 50а [На карте](#)

Потребитель получает возможность посмотреть широкий ассортимент товаров от различных производителей, находясь при этом в пределах одного здания и не затрачивая время на поиски других магазинов.

[Подробнее →](#)



3.3 ★★★★★

Сити центр

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 28000 м²

Казань, Мавлютова, 45 [На карте](#)

Комплекс состоит из двух корпусов, соединенных галерей, оснащен самым современным торговым и техническим оборудованием, что позволяет обеспечивать быстрое и высококачественное обслуживание тысяч посетителей каждый день.

[Подробнее →](#)



3.0 ★★★★★

Модная Семья

Торгово-офисный комплекс

Общая площадь: 6987 м²

Казань, Бурхана Шахиди, 17 [На карте](#)

Торговые помещения в торговом центре "Модная семья", новый корпус. Инфраструктура центра города. Высокий автомобильный и пешеходный трафик.

[Подробнее →](#)



3.0 ★★★★★

Олимп

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 13368 м²

Казань, Рихарда Зорге, 66 [На карте](#)

Современный центр торговли и развития бизнеса в привокзальном районе, расположен в одном из самых популярных торговых мест города Казани.

[Подробнее →](#)

	Свита Холл Торговый центр Общая площадь: 6018 м² Казань, Баумана, 82 На карте	Подробнее →
2.3 ★★☆☆☆	Торговый центр «Свита Холл» на улице Баумана представляет собой крупный современный шестистаэтажный комплекс, где жители Казани найдут всё для праздника и торжества.	
	Сувар Плаза Торгово-офисный комплекс Общая площадь: 33000 м² Казань, Спартаковская, 6 На карте	Подробнее →
2.3 ★★☆☆☆	Пятинадцатистаэтажный офисный центр класса «А», сертифицированный Пилдней Управляющих Девелоперов России и СНГ. Является единственным в городе Торговым Центром формата «Лакшери».	
	Бахетле на Павлюхина Торгово-офисный комплекс Общая площадь: 3000 м² Казань, Павлюхина, 57 На карте	Подробнее →
2.3 ★★☆☆☆	Сеть супермаркетов Бахетле, стала таким же символом Татарстана, как Казанский Кремль и чайчак. Удобно расположен на пересечении центральных улиц города – Эсперанто и Салимканова, что дает возможность восторженного просмотра торгового центра и легкого доступа из любой точки города.	
	Азино Торгово-развлекательный центр Общая площадь: 15000 м² Казань, Минская, 9 На карте	Подробнее →
2.3 ★★☆☆☆	ТРК Азино - крупнейший торговый центр Казани. Особенность его расположения, удобная и большая парковка, а также уютная обстановка, делает этот торгово-развлекательный центр одним из самых популярных.	

Рис. 12.7.3. Рейтинг ТЦ в г. Казань

(Источник: <http://www.beboss.ru/rating-tc/kzn>)

12.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании. Это суждение является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически осуществимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

55

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

превышающий капитальные затраты, эксплуатационные затраты и финансовые обязательства.

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

Таблица 12.8.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Вариант использования	Торговое назначение	Офисное назначение	Производственно-складское назначение
Законодательно разрешено: - соответствует распоряжению о зонообразовании	3	5	1
- соответствует экологическому законодательству	4	5	2
- соответствует положениям об исторических зонах	3	5	2
Физически осуществимо: - физические характеристики	4	5	4
- транспортная доступность	5	5	5
Финансово целесообразно: - стоимость строительства здания	3	5	2
- наиболее высокая стоимость или доходность	3	5	2
Итого:	25	35	18

Результат анализа наилучшего и наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

Для вынесения предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчётов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

На основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта мы пришли

к выводу, что на дату оценки лучшим и наиболее эффективным использованием, является использование объектов оценки в существующем качестве.

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

12.9. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Оценщиком были проанализированы предложения на рынке продажи и аренды офисной недвижимости, схожей по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объектам оценки, расположенной в Вахитовском районе г. Казани.

Рассмотрим более подробно ценовой диапазон на помещения офисного и свободного назначения, расположенных в Вахитовском районе г. Казани, по состоянию на дату оценки.

Таблица 12.9.1

Предложения на рынке продажи офисной недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г. Казань, ул Московская, д.11	435,0	17 400 000	40 000	4	1	-	89 061 119 377	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_435_m_1176592769
2	г. Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58	281,7	28 200 000	100 106	2	1	-	88 432 216 789	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_281.70_918118669
3	г. Казань, ул. Парижской Коммуны, 26	727,0	61 795 000	85 000	4	1	-	8 843 245 18 04	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_727_m_988431861
4	г. Казань, ул. Право - Булачная, 37	309,0	34 140 000	110 485	1	1	+	88432070115	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_309_m_1223533728
5	г. Казань, ул Гоголя, 3а	355,0	42 600 000	120 000	1	1	+	88432451804	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_355_m_1220092113

Таблица 12.9.2

Предложения на рынке аренды офисной недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м., руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г. Казань, Профсоюзная улица, 40-42	101,1	850	3	1	-	88432451804	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_101.1_m_730002378
2	Казань, Московская 17	155,4	450	мансард	1	-	88432903519	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_173_m_1094732857
3	Казань, ул Максима Горького, 17/9	50,0	450	цоколь	1	+	89046750901	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis-sklad_v_tsentre_50_m_1652470938
4	г.Казань, Мазита Гафури, 50	398,0	450	1	1	+	89872903519	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe-torgovoe_pomeschenie_398_m_820192560

Согласно анализу предложений офисной недвижимости, расположенной в Вахитовском районе г. Казани, средне ценовой диапазон на офисную недвижимость, представленную на продажу, составляет от 40 000 до 120 000 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 83 752 рубля; средне ценовой диапазон арендных ставок на офисную недвижимость, составляет от 450 до 850 руб. за кв. м., средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. составляет 550 рублей.

12.10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

Основными факторами влияния на стоимость недвижимости являются факторы спроса и предложения. Рассмотрим подробнее факторы воздействия на деятельность рынка недвижимости.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

1. Платежеспособность покупателей;
2. Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы, влияющие на величину предложения

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Количество незанятой (не сданной в аренду) недвижимости - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Нормативный уровень вакансий составляет для коммерческой недвижимости больше 5% процентов. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке

избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

12.11. Анализ основных ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен на недвижимость обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, вид права на объект, условия продажи, условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

1. Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

2. Площадь объекта. На рынке прослеживается зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Уторговывание. Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания,

бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

10. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу)

11. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта

12. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора подходов

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Доходный подход основывается на анализе доходов (денежных потоков), получаемых от объекта недвижимости.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценщиком был проведён поиск информации по арендным ставкам коммерческой недвижимости. По итогам исследования было выявлено наличие достаточного объёма информации о предложениях по аренде аналогичных объектов, в связи с чем было принято решение использовать доходный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например,

линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Кроме того, согласно 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.

Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, вследствие чего затратный подход не применялся.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости в Вахитовском районе г. Казани было выявлено достаточно информации о предложениях на продажу аналогичных объектов. Вследствие чего оценщиком было принято решение использовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется⁶³ как сумма восстановительной стоимости улучшения, за вычетом накопленного износа улучшения:

$$C = C_{\text{в}} - C_{\text{в}} \cdot I_{\text{сов}}$$

где C – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{\text{в}}$ – восстановительная стоимость объекта оценки;

$I_{\text{сов}}$ – совокупный износ, (%).

Методы расчета восстановительной стоимости:

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Восстановительная стоимость по методу восстановительной единицы рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{пв}} = C_{\text{зд}} \cdot K_{\text{п}} \cdot V_{\text{стр}} \cdot (K_{69-84} \cdot K_{84-91} \cdot K_{\text{уд}}) \cdot K_{\text{пп}} \cdot 1,18$$

где: $C_{\text{зд}}$ – восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в базисных ценах 1969 г. (принимается из сборника УПВС), тыс.руб.;

$K_{\text{п}}$ – суммарный поправочный коэффициент в ВС единицы измерения, который определяется из рекомендаций в Общей части сборника УПВС, технической части и т.д.;

$V_{\text{стр}}$ – строительный объем здания (принимается по рабочим чертежам или рассчитывается по рабочим чертежам здания), м³;

K_{69-84} – коэффициент пересчета восстановительной стоимости от уровня цен 1969 г. к уровню цен 1984 г.;

K_{84-91} – коэффициент пересчета восстановительной стоимости от уровня цен 1984 г. к уровню цен 1991 г.;

$K_{\text{уд}}$ – коэффициент удорожания сметных цен от уровня 1991 г. к текущему уровню цен (на дату оценки);

$K_{\text{пп}}$ – коэффициент предпринимательской прибыли для данного региона при строительстве объектов аналогичного назначения;

1,18 – налог на добавленную стоимость, который необходимо учитывать в случае купли-продажи.

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);

- сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;
- другие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения.

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_n$$

где С – стоимость строительства

здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$).

Существует несколько вариантов использования метода разбивки компонентам:

- субподряд;
- разбивка по профилю работ;
- выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения час строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен методу субподряда и основ на расчете затрат на наем отдельных специалистов (каменщиков, штукатуров, плотников и др.).

Метод выделения затрат предполагает использование разных един сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования – база для использования вышеизложенных методик расчета восстановительной стоимости; она дает на более точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем он является более трудоемким методом, вследствие чего оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.

Далее необходимо восстановительную стоимость скорректировать на состояния объекта.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ определен как сумма износов каждого конструктивного элемента здания умноженная на удельный вес этого элемента в стоимости здания:

$$Q_{\text{ф}} = (\sum q_i \cdot J_i) / 100$$

где $Q_{\text{ф}}$ – общий физический износ здания, %;

q_i – фактический износ i -го конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

J_i – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания, %.

В основе *стоимостного метода* определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния»,

результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий *методом срока жизни*. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \left(\frac{ЭВ}{ФЖ} \right) * 100 = \left[\frac{ЭВ}{ЭВ + ОСФЖ} \right] * 100$$

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = \left(\frac{ХВ}{ФЖ} \right) * 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$О = ВС * \left(\frac{И}{100} \right)$$

Функциональный износ.

Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний (экономический) износ

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;

- метод срока жизни.

Оценка внешнего износа методом капитализации потерь в арендной платы и методом капитализации избыточных эксплуатационных потерь производится аналогично расчету данными методами функционального износа, рассмотренными выше. В случае оценки внешнего износа необходимо выявить потери в арендной плате, вызванные признаками внешнего износа или избыточные эксплуатационные расходы, вызванные признаками внешнего износа.

Метод парных продаж основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). При этом предполагается, что объекты парной продажи отличаются друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оценки экономическим износом.

Метод срока жизни позволяет рассчитать неустранимый внешний износ исходя из резкого сокращения оставшейся экономической (физической) жизни здания по причине его сноса в ближайшее время.

Причины сноса:

- необходимость перепланировки;
- расширение транспортных магистралей.

Следует учитывать техническое состояние сносимых зданий, что во многих случаях позволяло бы их эксплуатировать в течение довольно длительного периода времени.

Совокупный износ, по причине того, что во многом физический и функциональный износ взаимозависимы, определяется по формуле:

$$C_{и} = (1 - (1 - I_{физ} / 100) \times (1 - I_{фун} / 100) \times (1 - I_{вн} / 100)) \times 100$$

Затратный подход не применялся на основании ФСО №7:

- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

- затратный подход 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.

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным ⁶⁸подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то

есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования объекта с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

69

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) 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. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = NOY / R_k \text{ или } C = ЧОД / R_k, \text{ где}$$

C - стоимость объекта недвижимости (ден.ед.);

NOY (ЧОД) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

R_k - коэффициент капитализации (%).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

- нестабильность потоков доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * C_m, \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, m^2 ;

C_m - арендная ставка за $1 m^2$.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$ЧОД = ДВД - ОР.$$

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;
- метод прямой капитализации.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

- + Безрисковая ставка дохода
- + Премии за риск вложения в недвижимость
- + Премии за низкую ликвидность недвижимости
- + Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата».

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости.

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы.

Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается по следующей формуле:

$$R_m = \frac{DO}{K} ; \text{ где}$$

R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты;

К – сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная определяется по таблице шести функций сложного процента: она равна сумме ставки процента и фактора фонда возмещения или же равна фактору взноса на единицу амортизации.

Коэффициент капитализации для собственного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается по следующей формуле:

$$R_c = \frac{PTCF}{K_c} ; \text{ где}$$

R_c – коэффициент капитализации собственного капитала;

PTCF – годовой денежный поток до выплаты налогов;

K_c – величина собственного капитала.

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M * R_m + (1 - M) * R_c , \text{ где}$$

M – коэффициент ипотечной задолженности.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала (процесса рекапитализации). Норма возврата капитала в некоторых источниках называется коэффициентом рекапитализации. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения с процентной ставкой У_р - ставкой процента для рекапитализации.

Существуют три способа *возмещения инвестированного капитала*:

- прямолинейный возврат капитала (*метод Ринга*);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (*метод Инвуда*). Его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (*метод Хоскольда*).

Метод Ринга.

Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$R_k = R_y + \frac{1}{n} ; \text{ где}$$

n – оставшийся срок экономической жизни;

R_y – ставка доходности инвестиций.

Метод Инвуда используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям:

$$R_k = R_y + SFF(n, Y), \text{ где}$$

SFF - фактор фонда возмещения;

$Y = R$ (ставка дохода на инвестиции).

Метод Хоскольда. Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке:

$$R_k = R_y + SFF(n, Y_6),$$

где Y_6 - безрисковая ставка процента.

Если прогнозируется, что инвестиции потеряют стоимость лишь частично, то коэффициент капитализации рассчитывается несколько иначе, поскольку возмещение капитала производится за счет перепродажи недвижимости, а частично - за счет текущих доходов.

Метод дисконтированных денежных потоков позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета ДДП необходимы данные:

- длительность прогнозного периода;
- прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- ставка дисконтирования.

Алгоритм расчета метода ДДП.

1. Определение прогнозного периода.

2. Прогнозирование величин денежных потоков.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта:

- 1) потенциальный валовой доход;
- 2) действительный валовой доход;
- 3) чистый операционный доход;
- 4) денежный поток до уплаты налогов;
- 5) денежный поток после уплаты налогов.

В качестве денежного потока принимаются доходы:

- ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как не отягощенный долговыми обязательствами),
- чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию,
- облагаемую налогом прибыль.

Необходимо учитывать, что требуется дисконтировать именно денежный поток, так как:

- денежные потоки не так изменчивы, как прибыль;
- понятие «денежный поток» соотносит приток и отток денежных средств, учитывая такие денежные статьи, как «капиталовложения» и «долговые обязательства», которые не включаются в расчет прибыли;
- показатель прибыли соотносит доходы, полученные в определенный период, с расходами, понесенными в этот же период, вне зависимости от реальных поступлений или расхода денежных средств;
- денежный поток - показатель достигнутых результатов как для самого владельца, так и для внешних сторон и контрагентов - клиентов, кредиторов, поставщиков и т. д., поскольку отражает постоянное наличие определенных денежных средств на счетах владельца.

Особенности расчета денежного потока при использовании метода ДДП.

1. Поимущественный налог (налог на недвижимость), состоящий из налога на землю и налога на имущество, необходимо вычитать из действительного валового дохода в составе операционных расходов.

2. Экономическая и налоговая амортизация не является реальным денежным платежом, поэтому учет амортизации при прогнозировании доходов является излишним.

3. Капитальные вложения необходимо вычитать из чистого операционного дохода для получения величины денежного потока, поскольку это реальные денежные выплаты, увеличивающие срок функционирования объекта и величину стоимости реверсии.

4. Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается инвестиционная

стоимость объекта (для конкретного инвестора). При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости вычитать платежи по обслуживанию кредита не надо.

5. Предпринимательские расходы владельца недвижимости необходимо вычитать из действительного валового дохода, если они направлены на поддержание необходимых характеристик объекта.

Таким образом, **денежный поток (ДП) для недвижимости** рассчитывается следующим образом:

1. ДВД равен сумме ПВД за вычетом потерь от незанятости и при сборе арендной платы и прочих доходов;

2. ЧОД равен ДВД за вычетом ОР и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;

3. ДП до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов.

4. ДП равен ДП до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

Следующий важный этап - расчет стоимости реверсии. Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

1) назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;

2) принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;

3) капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Реверсия рассчитывается по формуле:

$$M \frac{1}{(1+i)^n}$$

M – остаточная стоимость реверсии;

i – ставка дисконтирования;

n – оцениваемый период.

Для расчета остаточной стоимости в постпрогнозный период можно использовать модель Гордона.

Модель Гордона имеет следующие основные предположения:

- в остаточный период величины износа и капиталовложений равны;

- прогнозный период должен продолжаться до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются; предполагается, что в остаточный период должны сохраняться стабильные долгосрочные темпы роста;

- величина остаточной стоимости рассчитывается на конец прогнозного периода, соответственно дисконтироваться должны по последнему прогнозному периоду.

Расчет остаточной стоимости по модели Гордона выглядит следующим образом:

$$V_{\text{ост}} = \frac{\text{ЧОД}_{\text{п}}}{i - g},$$

где: $V_{\text{ост}}$ - остаточная стоимость, ден. ед.;

$\text{ЧОД}_{\text{п}}$ - доход в постпрогнозный период;

i - ставка дисконта;

g - долгосрочные темпы роста дохода.

Величина g принимается на основании данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017.

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен офисно-торговой
недвижимости в последующие 5 лет

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,8%	3,0%	4,6%

5. Определение ставки дисконтирования.

«Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем».

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- 1) метод кумулятивного построения;
- 2) метод сравнения альтернативных инвестиций;
- 3) метод выделения;
- 4) метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск.

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Метод выделения - ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости.

Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

- моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;
- расчет ставки доходности инвестиций по объекту;
- полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение

полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=i}^n \frac{Ci}{(1+i)^t} + M * \frac{1}{(1+i)^n}; \text{ где}$$

PV – текущая стоимость;

Ci – денежный поток периода t;

It – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – остаточная стоимость.

Остаточная стоимость, или стоимость реверсии, должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна = Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков + Текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии).

Расчет стоимости помещений методом ДДП

При определении стоимости объекта оценки доходным подходом расчет производился исходя из предположения, что объект оценки может приносить доход, если его сдать в аренду.

Установление периода прогнозирования

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Прогнозировать на более больший срок нет смысла, так как при имеющихся ставках капитализации и дисконтировании, доход при больших сроках прогнозирования стремиться к уменьшению и уже имеет незначительный вес по сравнению с первыми 5 годами прогнозирования. В рамках данного отчета оценщиком установлен 5 летний период прогнозирования.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Помещения имеют оставшийся срок жизни, ввиду этого оценщиком сделан вывод о способности объекта оценки приносить доход в период прогнозирования.

Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования

В данном отчете периодом после прогнозирования является 6 год прогнозирования денежного потока, поскольку основной величиной прогноза является срок от трех до пяти лет, то 6 год, являющийся постпрогнозным, годом перепродажи, при расчете денежного потока является актуальным для получения дохода, чему не противоречит и оставшийся срок жизни.

Расчет ставки дисконтирования

Определение безрисковой ставки. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (Libor Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

Ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

Государственные облигации РФ. Государственные облигации РФ представлены рублевыми (ОФЗ) и валютными финансовыми инструментами. Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

В практике оценочной чаще всего ставку ОФЗ. С учетом этого, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется Эффективная доходность к погашению ОФЗ ₈₀ или ставка рефинансирования = ключевая ставка (в соотв. с указанием ЦБ РФ №3894-У от 11.12.15г.).

Расчет различных составляющих премии за риск:

- надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле:

$\Pi = (R_b * L) / Q$, где:

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L - период экспозиции (в месяцах);

Q - общее количество месяцев в году.

Период экспозиции рассчитывался по формуле, приведенной в статье «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна:

$To = 5,06 + 0,0024X1 - 0,4286X2 - 0,7883X3$,

Где: To - вероятный срок экспозиции объекта;

$X1$ - площадь объекта;

$X2$ - расположение в пределах города;

$X3$ - физическое состояние объекта.

Таким образом, подставляя параметры анализируемого объекта в данную формулу можно получить вероятный срок экспозиции оцениваемого объекта. Достоверность уравнения оценивается как надежная, поскольку коэффициент аппроксимации составляет 80%.

Физическое состояние объекта (качество внешнего и внутреннего оформления, потребность в капитальном ремонте). Данный фактор оценивался по 3-балльной шкале: 1 – требуется значительный ремонт; 2 – требуется незначительный косметический ремонт; 3 – не требуется ремонт.

Расположение в пределах города (локальное расположение, приближенность к деловому центру). Данный фактор оказывает не столь заметное, хотя значительное влияние на ликвидность объектов, поскольку он отражает одну из основных особенностей недвижимости – ее стационарность и преимущественное влияние местоположения на стоимость. Особенно это актуально для коммерческой недвижимости. Оценивается влияние фактора экспертно по 3-балльной шкале (1 – неудобное; 2 – удобное; 3 – очень удобное). Преимущество в оценке 3 отдается проходным торговым улицам. Удобным (2) расположением характеризуется преимущественно центральный район и некоторые другие районы, примыкающие к центру.

Площадь объекта оценки также оказывает влияние на прогнозируемый срок экспозиции, что подтверждается исследованием рынка. Площадь объекта оценки является объективным критерием и не требует экспертного обоснования.

Источник: «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.

Таким образом, срок экспозиции объектов оценки составляет:

$T_o = 5,06 + 0,0024 * 343,80 - 0,4286 * 3 - 0,7883 * 3 = 2,234$ мес. – срок экспозиции встроенных помещений 6-этажа №№1-21;

$T_o = 5,06 + 0,0024 * 683,50 - 0,4286 * 3 - 0,7883 * 3 = 3,050$ мес. – срок экспозиции встроенных помещений 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21;

• надбавка за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.

Таблица 14.2.2

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

Факторы коммерческой привлекательности \ ранг	1	2	3	4	5
Систематический риск					
1.Тенденции развития экономики в регионе			1		
2.Социальная стабильность в регионе			1		
3.Изменение федерального или местного законодательства			1		
Несистематический риск					
1.Состояние рынка недвижимости			1		
2.Тенденции развития рынка недвижимости		1			
3. Ускоренный износ зданий	1				
4. Неполучение арендных платежей			1		
5. Неэффективный менеджмент	1				
6. Неправильное оформление договоров аренды	1				
7.Финансовые проверки	1				
Количество наблюдений	4	1	5	0	0
Количество наблюдений* ранг фактора	4	2	15	0	0
Сумма произведений	21,00				
Количество факторов	10				
Взвешенное значение	2,10				

Расчет коэффициентов дисконтирования приведен в таблице ниже.

Таблица 14.2.3

Расчет коэффициента дисконтирования для встроенных помещений 6-этажа №№1-21

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,25	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	2,234	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность, %	1,350	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Коэффициент дисконтирования	10,70	стр.1+стр.3+стр.4
6	Общий срок экономического жизни, лет	175	исходя из конструктивного исполнения здания 1 группы капитальности
7	Эффективный возраст объекта, лет	21,10	Фактический срок службы
8	Оставшийся срок экономической жизни, лет	153,90	стр.6- стр.7
9	Норма возврата капитала, %	0,65	1/стр.8*100
10	Коэффициент капитализации	11,35	стр.5+стр.9

Таблица 14.2.4

Расчет коэффициента дисконтирования для встроенных помещений 7-го этажа

№№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,25	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	3,050	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность, %	1,843	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Коэффициент дисконтирования	11,19	стр.1+стр.3+стр.4
6	Общий срок экономического жизни, лет	175	исходя из конструктивного исполнения здания 1 группы капитальности
7	Эффективный возраст объекта, лет	21,10	Фактический срок службы
8	Оставшийся срок экономической жизни, лет	153,90	стр.6- стр.7
9	Норма возврата капитала, %	0,65	1/стр.8*100
10	Коэффициент капитализации	11,84	стр.5+стр.9

Расчет денежного потока и определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Для расчета потенциального операционного дохода от сдачи объекта в аренду проводится анализ рынка аренды того сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект и делается вывод о наиболее вероятной ставке арендной платы для объекта оценки.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * C_m, \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_m - арендная ставка за 1 м².

Расчет величины арендной платы сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене арендной ставки предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке аренды офисной недвижимости расположенной в Вахитовском районе г.Казани предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным,

техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в Отчёте ниже.

Таблица 14.2.5

Объекты-аналоги

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м., руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г. Казань, Профсоюзная улица, 40-42	101,1	850	3	1	-	88432451804	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_101.1_m_730002378
2	Казань, Московская 17	155,4	450	мансард	1	-	88432903519	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_173_m_1094732857
3	Казань, ул Максима Горького, 17/9	50,0	450	цоколь	1	+	89046750901	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis-sklad_v_tsentre_50_m_1652470938

Использование в расчете стоимости аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной.

Выбор элементов сравнения для оценки

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие единицы сравнения:

1. Условия предложения аренды
2. Назначение объекта
3. Площадь
4. Расположение относительно красной линии
5. Состояние отделки помещений
6. Наличие отдельного входа
7. Транспортная доступность
8. Расположение помещений в здании
9. Местоположение
10. Уровень развитости инфраструктуры
11. Тип объекта
12. Физический износ

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В данном отчете сравнительный подход применяется в части расчета стоимости месячной арендной платы помещений. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят 1 кв.м..

**Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости арендной платы по
сравнительному подходу**

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки:

1. *Условия предложения аренды.* Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). В данном случае корректировки на уторговывание была применена в размере -8,4%. Величина скидки на торг принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.6

Значения скидки на торг на арендные ставки офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

2. *Назначение объекта.* Объекты-аналоги относятся к офисной недвижимости также как и объект оценки.

3. *Площадь.* Корректировка на площадь принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.7

Значения корректировок на площадь для административных зданий

Арендная ставка офисно торговой недвижимости									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	≥2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	≥2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

4. *Расположение относительно красной линии.* Объекты-аналоги и объекты оценки находятся на красной линии. Корректировка не применялась.

5. *Состояние отделки помещений.* Характеризуется состоянием помещений, коммуникаций, оборудования.

Таблица 14.2.8

Характеристика состояния помещений

Без отделки	Состояние помещения без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам.
Требуется косметический ремонт	Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Среднее состояние	При среднем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне
Отделка люкс	Отделка «люкс» подразумевает евроремонт или эксклюзивный ремонт. При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90 градусам, а плоскости должны быть идеально ровными. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн – проект - это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров. При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки помещений используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка помещения при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Корректировка не применялась, так как объекты аналоги и объект оценки имеют схожее состояние отделки.

6. *Наличие отдельного входа.* Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.9

Значения корректировок на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа, к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

7. *Транспортная доступность.* Вблизи расположения объектов-аналогов также как и у объектов оценки имеются остановки общественного транспорта. Транспортная доступность характеризуется как хорошая, корректировка не применялась.

8. *Расположение помещений в здании.* Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.10

Значения корректировок на расположение в здании

Арендные ставки		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,89	0,73	0,85
	Цоколь	1,12	1,00	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1,00	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1,00

9. *Физический износ.* Характеризуется состоянием несущих конструкций здания. Здания, в которых находятся встроенные помещения объекты аналоги в хорошем состоянии, как и здания, в котором находятся объекты оценки.

10. *Местоположение.* Объекты аналоги находятся в районе расположения объекта оценки. Корректировка не применялась.

11. *Уровень развитости инфраструктуры.* Корректировка не вводилась, так как объекты имеют одинаковый уровень развитости инфраструктуры.

12. *Тип объекта.* Объекты аналоги и объекты оценки – встроенные помещения. Корректировка не применялась.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с оцениваемым.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)},$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.2.11

Расчет месячной арендной платы за 1 кв.м. встроенных помещений 6-этажа №№1-21

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
-------------------------	---------------	----------	----------	----------

Контакт (источник информации)	Встроенные помещения 6-этажа №№1-21	88432451804	89046750901	88432903519
Адрес	Республика Татарстан, г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г. Казань, Профсоюзная улица, 40-42	Казань, ул Максима Горького, 17/9	Казань, Московская 17
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	850	450	450
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4
1. Стоимость с учетом корректировки, руб.		779	412	412
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0
2. Стоимость с учетом корректировки, руб.		779	412	412
Площадь, кв.м.	343,8	101	50	155
Корректировка, коэфф.		0,91	0,85	0,91
3. Стоимость с учетом корректировки, руб.		709	350	375
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
4. Стоимость с учетом корректировки, руб.		709	350	375
Состояние отделки помещений	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
5. Стоимость с учетом корректировки, руб.		709	350	375
Наличие отдельного входа	-	-	+	-
Корректировка, коэфф.		1,00	0,85	1,00
6. Стоимость с учетом корректировки, руб.		709	298	375
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0
7. Стоимость с учетом корректировки, руб.		709	298	375
На расположение помещений в здании	6	3	цоколь	мансард
Корректировка, коэфф.		1,00	1,05	1,00
8. Стоимость с учетом корректировки, руб.		709	313	375
Местоположение (зона)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г. Казань, Профсоюзная улица, 40-42	Казань, ул Максима Горького, 17/9	Казань, Московская 17
Корректировка, %		0	0	0
9. Стоимость с учетом корректировки, руб.		709	313	375
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0
10. Стоимость с учетом корректировки, руб.		709	313	375 88
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0

11. Стоимость с учетом корректировки, руб.		709	313	375
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		709	313	375
Валовая корректировка		18	44	18
Вес объекта сравнения	1,000	0,414	0,172	0,414
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				502

Таблица 14.2.12

Расчет месячной арендной платы за 1 кв.м. встроенных помещений 7-го этажа

№№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт (источник информации)	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21	88432451804	89046750901	88432903519
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г. Казань, Профсоюзная улица, 40-42	Казань, ул Максима Горького, 17/9	Казань, Московская 17
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	850	450	450
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4
Стоимость с учетом корректировки, руб.		779	412	412
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		779	412	412
Площадь, кв.м.	683,50	101	50	155
Корректировка, коэфф.		0,85	0,94	0,85
Стоимость с учетом корректировки, руб.		662	387	350
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		662	387	350
Состояние отделки помещений	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		662	387	350
Наличие отдельного входа	-	-	+	-
Корректировка, коэфф.		1,00	0,85	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		662	329	350
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	89 0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		662	329	350
На расположение	7;8	3	цоколь	мансард

помещений в здании				
Корректировка, коэфф.		1,00	1,05	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		662	346	350
Местоположение (зона)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г. Казань, Профсоюзная улица, 40-42	Казань, ул Максима Горького, 17/9	Казань, Московская 17
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		662	346	350
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		662	346	350
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
11. Стоимость с учетом корректировки, руб.		662	346	350
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		662	346	350
Валовая корректировка		24	35	24
Вес объекта сравнения	1,000	0,372	0,256	0,372
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				465

Прогноз роста арендных ставок принят на основании данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.13

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок офисно-торговой недвижимости в последующие 5 лет

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Прогнозируемая величина потерь от недозагрузки была определена как доля потерь дохода арендодателя при простоях помещений во время смены арендаторов и перезаключении договоров. В настоящем отчете данная величина принята на уровне 11,1% согласно данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.14

Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}.$$

Эксплуатация любого объекта недвижимости связана с определенными расходами: коммунальные платежи, налог на имущество, страховые платежи, резерв на замещение. Все эти расходы складываются в так называемые Операционные расходы. Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. При расчете операционных расходов оценщик исходил из предположения, что коммунальные платежи будет оплачивать арендатор.

Величина операционных расходов принята в размере 19,3% от потенциального валового дохода согласно данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г..

Таблица 14.2.15

Величина операционных расходов при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Расчет стоимости помещений доходным подходом представлен ниже:

Таблица 14.2.16

Расчет стоимости встроенных помещений 6-этажа №№1-21 доходным подходом

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Встроенные помещения 6-этажа №№1-21					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	343,80					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	502					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	502	520	539	558	578	599
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	2 071 051	2 145 609	2 222 851	2 302 874	2 385 777	2 471 665
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1
9	Действительный валовый доход, руб	1 841 165	1 907 446	1 976 115	2 047 255	2 120 956 ₉₁	2 197 310
10	Операционные расходы, руб.	399 713	414 103	429 010	444 455	460 455	477 031
11	Чистый операционный доход, руб.	1 441 452	1 493 344	1 547 104	1 602 800	1 660 501	1 720 279

12	Ставка дисконтирования, руб.	11,35	11,35	11,35	11,35	11,35	11,35
13	Коэффициент дисконтирования	0,89807	0,80653	0,72432	0,65049	0,58419	0,58419
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						23 406 037
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 294 526	1 204 430	1 120 604	1 042 612	970 048	13 673 578
16	Стоимость по доходному подходу, руб.						19 305 799

Таблица 14.2.17

Расчет стоимости встроенных помещений 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21 доходным подходом

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	683,50					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	465					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1 кв.м.	465	482	499	517	536	555
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	3 813 930	3 951 231	4 093 476	4 240 841	4 393 511	4 551 678
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1
9	Действительный валовый доход, руб	3 390 584	3 512 645	3 639 100	3 770 108	3 905 831	4 046 441
10	Операционные расходы, руб.	736 088	762 588	790 041	818 482	847 948	878 474
11	Чистый операционный доход, руб.	2 654 495	2 750 057	2 849 059	2 951 625	3 057 884	3 167 968
12	Ставка дисконтирования, руб.	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84
13	Коэффициент дисконтирования	0,89412	0,79944	0,71480	0,63911	0,57144	0,57144
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						40 395 962
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 373 427	2 198 516	2 036 495	1 886 414	1 747 394	23 083 823
16	Стоимость по доходному подходу, руб.						33 326 069

14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, так как именно он наиболее точно определяет стоимость при наличии достаточно развитого рынка объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Суть сравнительного подхода состоит в определении стоимости сопоставимых (похожих) объектов недвижимости с учетом корректировок на местоположение, размер, условия продажи и т.д. При этом цена сравнимых объектов меняется в зависимости от поправок (корректировок). Общий принцип данных поправок «Сколько бы стоил сравнимый объект, если бы он продавался в настоящее время, с учетом состояния как у объекта оценки».

Далее производится «взвешивание» сравнимых объектов, при этом вес выбирается в зависимости от сходства сравнимых и оцениваемого объектов.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) 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;

д) 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.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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.

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;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных ofert);

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению oferty), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, здания, помещения учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

Для выбора объектов-аналогов Оценщиком были проанализированы цены предложения на рынке продаж недвижимости г. Казани, опубликованные в средствах массовой информации. В результате проведенного анализа Оценщиком были отобраны аналоги, по ряду единиц сравнения наиболее соответствующие объекту оценки по своим основным экономическим и физическим характеристикам.

Использование в расчете стоимости аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной.

Таблица 14.3.1

Объекты – аналоги

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г. Казань, ул. Московская, д.11	435,0	17 400 000	40 000	4	1	-	89061119377	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_435_m_1176592769
2	Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58	281,7	28 200 000	100 106	2	1	-	88432216789	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_281.70_918118669
3	г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 26	727,0	61 795 000	85 000	4	1	-	88432451804	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_727_m_988431861

Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие единицы сравнения:

1. Вид стоимости
2. Вид права
3. Условие финансирования

4. Назначение
5. Местоположение в масштабе НП
6. Этаж
7. Расположение относительно красной линии
8. Наличие отдельного входа
9. Площадь
10. Тип объекта
11. Физический износ
12. Состояние отделки помещений

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В данном отчете сравнительный подход применяется в части расчета стоимости помещений. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят 1 кв.м..

Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости помещений по сравнительному подходу

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки)

Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торг принята в размере 10,0% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.2

Значения скидки на торг на цены офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

2. Вид права. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

3. Условия финансирования. Учитывается разница между единовременным платежом и предоставлением рассрочки. Различия по условию финансирования отсутствуют, т.к. сделки по аналогам имеют единовременный характер оплаты, как и по объекту оценки. Корректировка не проводилась.

4. Назначение. Корректировка не применялась, так как объекты аналоги и объект оценки относятся к офисной недвижимости.

5. Местоположение в рамках НП. Все аналоги находятся в районе местоположения объекта оценки, корректировка не применялась.

6. Этаж. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.3

Значения корректировок на расположение в здании

Цены		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,88	0,73	0,85
	Цоколь	1,12	1,00	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1,00	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1,00

7. Расположение относительно красной линии. Объекты-аналоги и объекты оценки находятся на красной линии. Корректировка не применялась.

8. Наличие отдельного входа. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.4

Значения корректировок на наличие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа, к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

8. Площадь. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.5

Значения корректировок на площадь для административных зданий

Площадь, кв.м.		Объект-аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект-оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16

	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

10. Тип объекта. Объекты – аналоги также как и объект оценки, встроенные помещения.

Корректировка не применялась.

11. Физическое состояние. Характеризуется состоянием несущих конструкций здания. Здания, в которых находятся встроенные помещения объекты аналоги в хорошем состоянии как и здания, в котором находятся объекты оценки.

12. Состояние отделки помещений. Характеризуется состоянием помещений, коммуникаций, оборудования.

Таблица 14.3.6

Характеристика состояния отделки

Без отделки	Состояние помещения без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и выключателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам.
Требуется косметический ремонт	Косметический ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Среднее состояние	При среднем состоянии затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне
Отделка люкс	Отделка «люкс» подразумевает евроремонт или эксклюзивный ремонт. При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90 градусам, а плоскости должны быть идеально ровными. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн – проект - это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебели, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров. При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки помещений используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка помещения при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем

Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.7

Корректировка на состояние отделки офисно-торговой недвижимости

Цены		Объект-аналог			
		Без отделки	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект-	Без отделки	1,00	0,93	0,79	0,65

оценки	Требует косметического ремонта	1,08	1,00	0,85	0,70
	Среднее состояние	1,27	1,18	1,00	0,82
	Отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1,00

Применение корректировок основывалось на формуле:

$$V_k = V_a \cdot (1 + K/100),$$

где: V_k – стоимость аналога, скорректированная на величину корректировки;

V_a – стоимость аналога;

K – процент корректировки.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с оцениваемым.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)},$$

Где: K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога

Таблица 14.3.8

Расчет стоимости встроенных помещений 6-этажа №№1-21 сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Встроенные помещения 6-этажа №№1-21	88432216789	89061119377	88432451804
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58	г. Казань, ул. Московская, д.11	г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 26
Цена предложения, руб.		28 200 000	17 400 000	61 795 000
Площадь, кв.м	343,8	281,7	435,0	727,0
Стоимость 1 кв.м		100 106	40 000	85 000
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-10	-10	-10
1. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
3. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Назначение	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Местоположение в масштабе НП	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58	г. Казань, ул. Московская, д.11	г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 26
Корректировка, %		0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Этаж	6	2	4	4
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
6. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1	1	1
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Наличие отдельного входа	-	-	-	-
Корректировка, коэфф.		1	1	1
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Площадь, кв.м	343,8	281,7	435,0	727,0
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1	1	1,07 10
9. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	81 855
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные	встроенные	встроенные

		помещения	помещения	помещения
Корректировка, %		0	0	0
10. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	81 855
Состояние отделки помещений	среднее	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"
Корректировка, коэфф.		0,82	0,82	0,82
11. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		73 879	29 520	67 121
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		73 879	29 520	67 121
Валовая корректировка		29	29	36
Вес	1,00	0,356	0,356	0,287
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				56 127,34
Стоимость объекта оценки, руб				19 296 579

Таблица 14.3.9

Расчет стоимости встроенных помещений 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21 сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21	88432216789	89061119377	88432451804
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58	г. Казань, ул. Московская, д.11	г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 26
Цена предложения, руб.		28 200 000	17 400 000	61 795 000
Площадь, кв.м	683,50	282	435	727
Стоимость 1 кв.м		100 106	40 000	85 000
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-10	-10	-10
1. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
3. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Назначение	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Местоположение в масштабе НП	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58	г. Казань, ул. Московская, д.11	г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 26
Корректировка, %		0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500

Этаж	7;8	2	4	4
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
6. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1	1	1
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Наличие отдельного входа	-	-	-	-
Корректировка, коэфф.		1	1	1
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		90 096	36 000	76 500
Площадь, кв.м	683,5	281,7	435,0	727,0
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,94	0,94	1
9. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		84 690	33 840	76 500
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0
10. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		84 690	33 840	76 500
Состояние отделки помещений	среднее	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"	Отделка "люкс"
Корректировка, коэфф.		0,82	0,82	0,82
11. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		69 446	27 749	62 730
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		69 446	27 749	62 730
Валовая корректировка		35	35	29
Вес	1,00	0,312	0,312	0,376
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				53 916,08
Стоимость объекта оценки, руб				36 851 642

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Проведем согласование результатов полученных с использованием доходного и сравнительного подходов с помощью Метода анализа иерархий (МАИ).

МАИ – является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. Первым этапом применения МАИ структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети в наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни критерии сравнения к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив. После иерархического воспроизводства проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2,4,6,8 – промежуточные значения.

Если при сравнении одного i фактора с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$

При сравнении элементов А и Б в основном ставятся следующие вопросы:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

При сравнении критериев обычно возникает вопрос какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина, или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Сравнительно длительная, даже при условии применения ЭВМ, процедура определения

собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней. Метод позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной, а $a(i,k) = a(i,j)$) а $a(i,k)$ согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся для построения иерархии. Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на который воздействует элемент.

Используются следующие критерии, по которым оценивается качество каждого из использованных подходов:

А - Возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца

Б - Тип качество и обширность данных, на основе которых проводится анализ

В - Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Г - Способность учитывать специфические особенности объекта

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

1. Составляем матрицу:

$a(i,j)$ – отношение критерия i к критерию j

$$a_{i,j} = b \quad a_{j,i} = 1/b$$

Таблица 15.1

Матрица критериев

	А	Б	В	Г
А	1,00	3,00	1,00	3,00
Б	0,33	1,00	0,33	0,33
В	1,00	3,00	1,00	0,33
Г	0,33	3,00	3,00	1,00
Сумма	2,67	10,00	5,33	4,67

2. Находим сумму элементов каждого столбца.

$$S_j = a_{1,j} + a_{2,j} + \dots + a_{n,j}$$

3. Делим все элементы матрицы на сумму элементов соответствующего столбца:

$$A_{ij} = a_{ij}/S_j$$

Данные два действия называются нормировкой матрицы.

Находим среднее значение для каждой строки:

Таблица 15.2

Веса критериев

	А	Б	В	Г	Вес критерия, доли	Вес критерия, %
А	0,38	0,30	0,19	0,64	0,38	37,63
Б	0,13	0,10	0,06	0,07	0,09	8,97
В	0,38	0,30	0,19	0,07	0,23	23,35
Г	0,13	0,30	0,56	0,21	0,30	30,04
Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100,00

Полученный столбец задает «веса» критериев с точки зрения поставленных вопросов.

С точки зрения удовлетворения нашей цели наиболее весомыми являются возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца (37,63%) и способность учитывать специфические особенности объекта (30,04%) далее способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (23,35%) и тип качество и обширность данных, на основе которых проводится анализ (8,97%) имеют наименьшие весовые коэффициенты.

Повторяем действия для матриц попарного сравнения по критериям

1. Составляем матрицу:

$a(i,j)$ – отношение критерия i к критерию j

$$a_{i,j} = b \quad a_{i,j} = 1/b$$

Находим сумму элементов каждого столбца.

$$S_j = a_{1,j} + a_{2,j} + \dots + a_{n,j}$$

Таблица 15.3

Сумма элементов столбцов каждого из подходов

	ДП	СП
ДП	1,00	0,33
СП	3,00	1,00
Сумма	4,00	1,33
	ДП	СП
ДП	1,00	3,00
СП	0,33	1,00
Сумма	1,33	4,00
	ДП	СП
ДП	1,00	0,33
СП	3,00	1,00
Сумма	4,00	1,33
	ДП	СП
ДП	1,00	3,00
СП	0,33	1,00
Сумма	1,33	4,00

2. Делим все элементы матрицы на сумму элементов соответствующего столбца:

$$A_{ij} = a_{ij}/S_j$$

Находим среднее значение для каждой строки. В итоге получаем столбцы (векторы) весовых коэффициентов подходов с точки зрения соответствия отдельным критериям.

Таблица 15.4

Весовые коэффициенты подходов

	ДП	СП	Качество подхода по критерию А, доли	Качество подхода по критерию А, %
ДП	0,25	0,25	0,25	25,00
СП	0,75	0,75	0,75	75,00
	ДП	СП	Качество подхода по критерию Б, доли	Качество подхода по критерию Б, %
ДП	0,75	0,75	0,75	75,00
СП	0,25	0,25	0,25	25,00
	ДП	СП	Качество подхода по критерию В, доли	Качество подхода по критерию В, %
ДП	0,25	0,25	0,25	25,00
СП	0,75	0,75	0,75	75,00
	ДП	СП	Качество подхода по критерию Г, доли	Качество подхода по критерию Г, %
ДП	0,75	0,75	0,75	75,00
СП	0,25	0,25	0,25	25,00

10

Получили векторы весов объектов по критерию «А» - возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца; «Б» - тип качество и обширность данных, на

основе которых проводится анализ; «В» - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; «Г» - способность учитывать специфические особенности объекта.

По критерию «А» наиболее весомым является сравнительный подход (75,00%) и наименее значим доходный подход (25,00%)

По критерию «Б» наиболее весомым является доходный подход (75,00%) и наименее значим сравнительный подход (25,00%).

По критерию «В» наиболее весомым является сравнительный подход (75,00%) и наименее значим доходный подход (25,00%).

По критерию «Г» наиболее весомым является доходный подход (75,00%) и наименее значим сравнительный подход (25,00%).

В результате пункта сформированы:

- вектор весов критериев;
- матрица весов альтернатив по каждому критерию (состоящая из полученных весовых столбцов).

Умножая, полученную матрицу, на столбец по правилу строка на столбец (матрично), получаем веса альтернатив с точки зрения достижения цели. В результате получаем веса подходов:

Таблица 15.5

Веса подходов

	А	Б	В	Г	Итоговое значение веса подхода
	0,38	0,09	0,23	0,30	
ДП	0,25	0,75	0,25	0,75	0,45
СП	0,75	0,25	0,75	0,25	0,55

Таблица 15.6

Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Ве с ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес ДП	Стоимость по сравнительно му подходу, руб.	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Согласованн ая рыночная стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</i>	не применялся	0	19 305 799	0,45	19 296 579	0,55	19 300 683,00	56 139,28
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3- 11,11А,12-22,8-го этажа №№1- 15,15А,15Б,16-21. <i>Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</i>	не применялся	0	33 326 069	0,45	36 851 642	0,55	35 282 447,00	51 620,26

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 6-ЭТАЖА №1-21, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 343,8 КВ.М., ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 7-ГО ЭТАЖА №№1,2,2А,3-11,11А,12-22, 8-ГО ЭТАЖА №№1-15,15А,15Б,16-21, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 683,5 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г.КАЗАНЬ, УЛ. ЛЕВО-БУЛАЧНАЯ, Д.56 ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 06.02.2017Г. СОСТАВЛЯЕТ (ОКРУГЛЕННО):

с НДС,

рублей без НДС, в том числе:

Генеральный директор

Jy

Мухаметзянова Г.Р.

Оценщик

Handwritten signature: *Handwritten signature*

Хасанов И.И.



ПРИЛОЖЕНИЯ

***ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключение специальных экспертиз -
отсутствуют***

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ









ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 22.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	16:50:011705:136
Объект недвижимости:	Встроенные помещения 6-этажа №№ 1-21, назначение: нежилое, общая площадь 343,80 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная, д.56
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208, ОГРН: 1067746696951
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 16-16/041-16/097/007/2016-6880/2 от 18.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 №ПИФ-И-01/16
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный"

Государственный регистратор

Абдрахманов И. И.
(фамилия, инициалы)



**КОПИЯ
ВЕРНА**

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 22.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	16:50:011705:158
Объект недвижимости:	Встроенные помещения 7-го этажа №№ 1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№ 1-15, 15А, 15Б, 16-21, назначение: нежилое, общая площадь 683,50 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная, д.56
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный", ИНН: 7709683208, ОГРН: 1067746696951
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 16-16/041-16/097/007/2016-6882/2 от 18.07.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.07.2016 №ПДФ-И-01/16
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ инвестиционный"

Государственный регистратор

Абдрахманов И. И.
(фамилия, инициалы)



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Республика Татарстан

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

ОТИ по Вахитовскому району.
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край

Татарстан

Район

Город (др. поселение)

Район города

Казань

Вахитовский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание _встроенное помещения._

(назначение нежилого строения)

Район города

Город

Улица (переулок), № дома

Вахитовский

Казань

Лево-Булачная 56 (лит. А1)

Инвентарный номер	1590					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е



Паспорт составлен по состоянию на

**КОПИЯ
ВЕРНА**

" 22 " июля 2006г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

[illegible]

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

[illegible]

III. Благоустройство здания (кв.м)

[illegible]

IV. Общие сведения

Назначение	Административное
------------	------------------

Использование Административное

Количество мест (мощность)

a)

6)

B)

г)

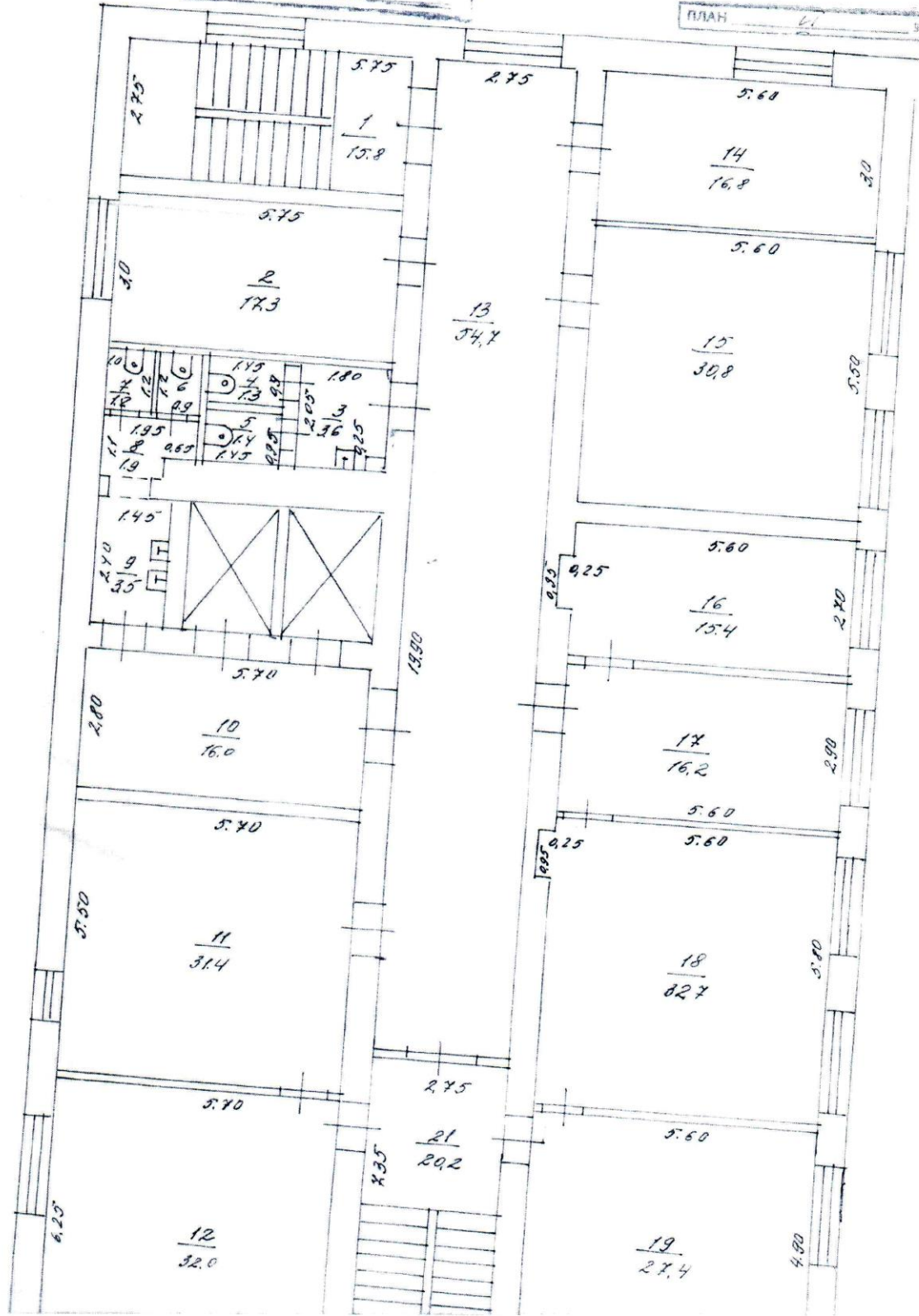
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

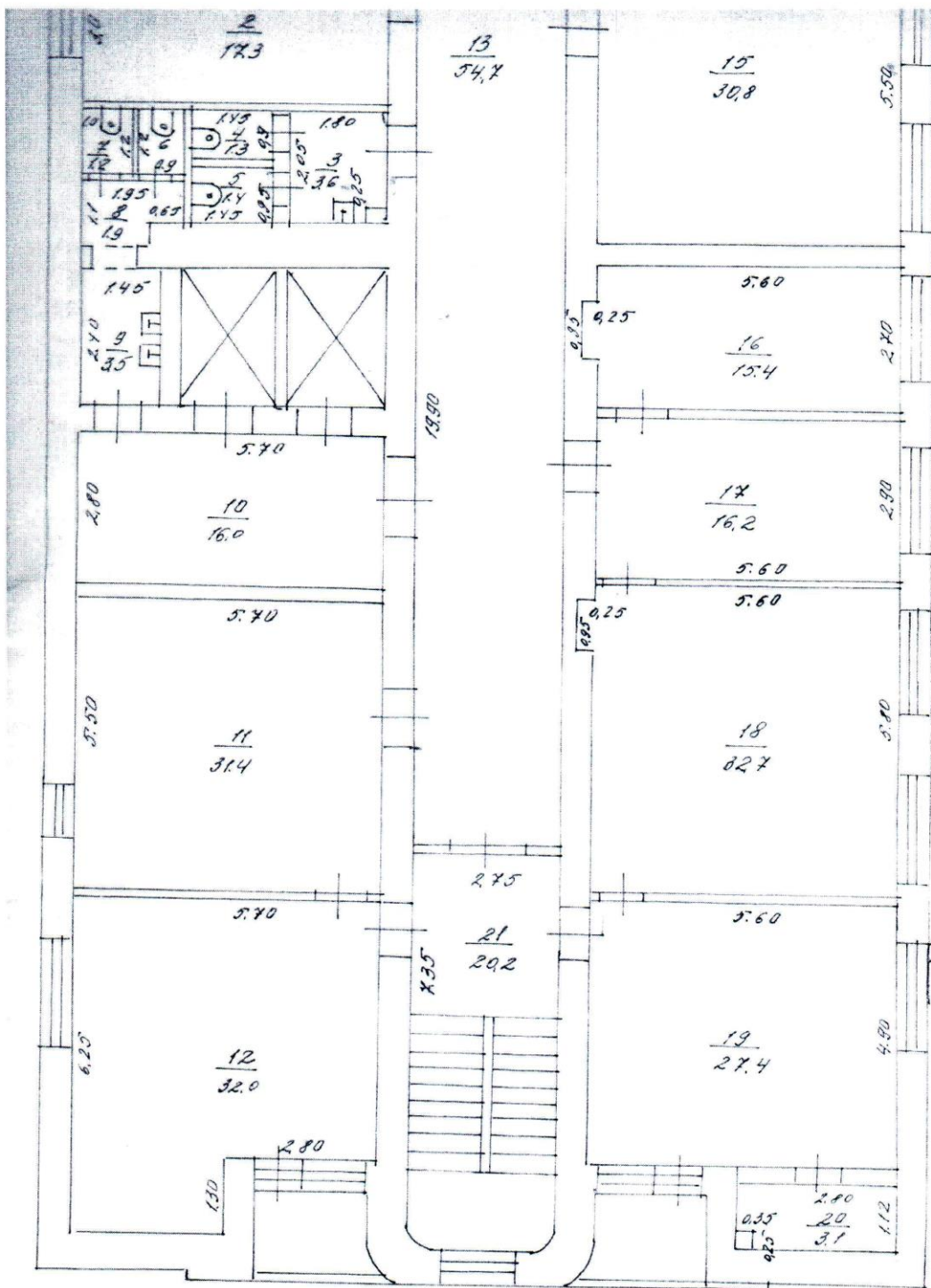
[illegible]

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
 Г.р. КАЗАНЬ Р.н. ВЯХИТОВСКИЙ
 Паселок
 ул. Лева-Будачева
 д.р. № 56 Ю.н. №

КОПИЯ

ПЛАН 21 ЭТАЖА





РЕЗУЛЬТАТ Министерством строительства, архитектуры и ЖКХ РТ			
Отдел жилищно-коммунального хозяйства по Бакалскому району г. Казань			
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Еренин	Ер	12.08.04
Проверил	Касанов	К	18.10.06
Копировал	Еренин	Ер	12.08.04
МАСШТАБ 1:100			

расположенного в городе (поселке) г. Казани

[illegible]

ижному плану строения

По улице (переулку)

Лево-Булачна: 56

цадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера A1 Год постройки 1997 Число этажей 9 Сборник № 28
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная Таблица № 93

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемент а	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные	хорошее	3	1	3	10	0.3		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	27	1	27	10	2.7		
	б) перегородки	кирпичные	хорошее							
3	Перекрытия	чердачное	железо-бетонные	11	1	11	5	0.6		
		междуэтажное								
		надподвальное								
4	Крыша	мягкая	хорошее	5	1	5	15	0.8		
5	Полы	плитка, линолеум	хорошее	8	1	8	5	0.4		
6	Проемы	оконные	двойные створные	6	1	6	10	0.6		
		дверные	филенчатые							
7	Отделочные	наружная	обои, стеновые панели	5	1	5	10	0.5		
		внутренняя								
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	хорошее	20	1	20	10	2.0		
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		ванны								
		электро-освещение								
		газоснабжение								
		напольные								
		электроплиты								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы	прочие работы		15	1	15	10	1.5		
Итого				100	X	100	X	9.4	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{9.4}{9.7} = 9\%$

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

в ценах 2006г.

[illegible]

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

XII. Общая стоимость (в руб.)

[illegible]

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа на "___"___2006 г. _____ руб.

Паспорт выдан: _____ 2006г.

Руководитель: _____
подпись Нургалиева Ф.Б.
фамилия

М.П.

Работу проверил: _____

Работу проверил:

ПОДПИСЬ

Хасанова Н.Н.

18. 10. 2006r.

Работу выполнил:

ПОДПИСЬ

Еремина Л.И.

data
22.07 2000

Работу копировал:

ПОДПИСЬ

Еремина Л.И.

4.09 2006г.

подпись

Ф.И.О.

data

ХІІІ. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " _____ 200_ г.	" " _____ 200_ г.	" " _____ 200_ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

В данном документе
пронумеровано
прошнуровано

" 4 " листов"
6646 листов

Начальник ОТИ по
Вахитовскому району г.Казань
РГУП БТИ МСАЖКХ РТ


Нургалиева Ф.Б.

Республика Татарстан

КОПИЯ

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

ОТИ по Вахитовскому району.
(наименование организации технической инвентаризации)

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

Татарстан

Казань

Вахитовский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание _встроенное помещения._

(назначение нежилого строения)

Район города
Город
Улица (переулок), № дома

Вахитовский

Казань

Лево-Булачная 56 (лит. А1)

На основании
литера, квартира, помещение
разрешения на предъявление
« 22 » июля 2006 г.

Инвентарный номер	1590					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на

" 22 " июля 2006г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ
ВЕРНА

IV. Общие сведения

Назначение	
------------	--

Использование

Количество мест (мощность) _____

a) _____

6) _____

B) _____

r) _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible]

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИСТ А1

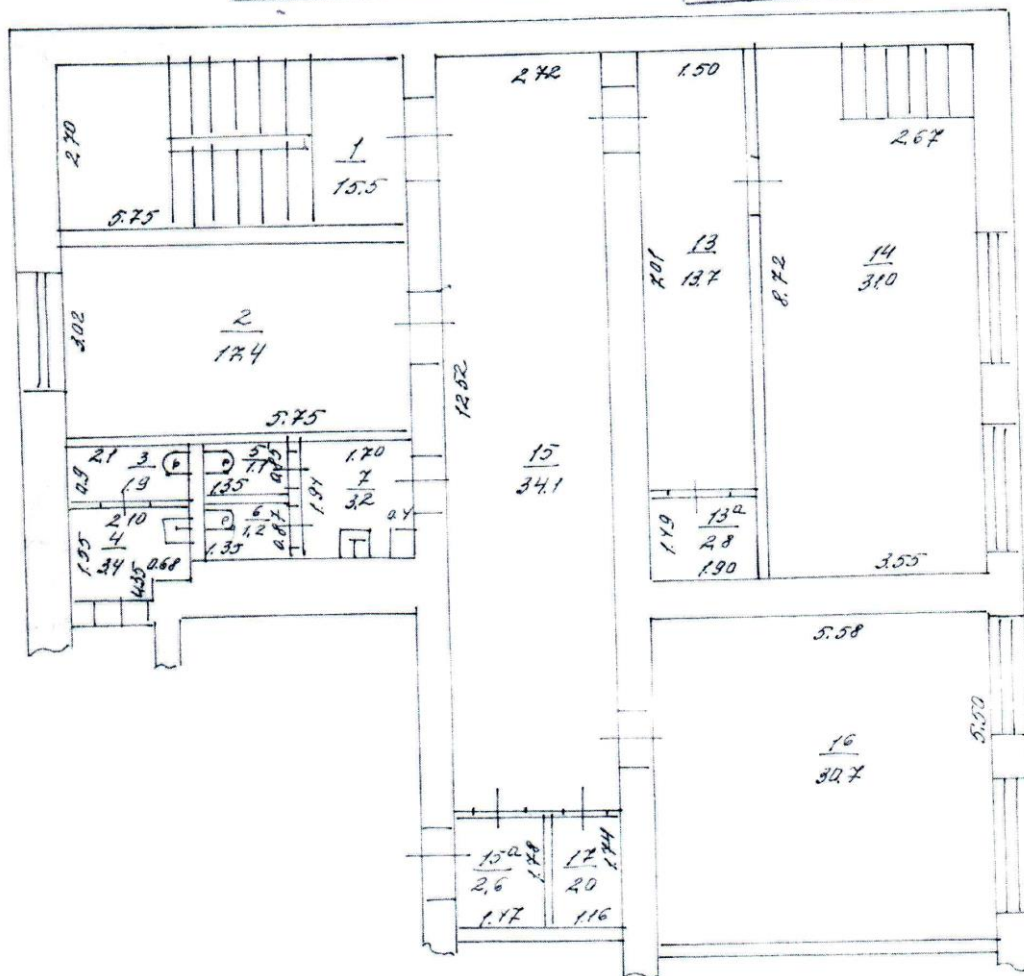
Гор. КАЗАНЬ Р-Н ВАХИТОВСКИЙ

Поселок

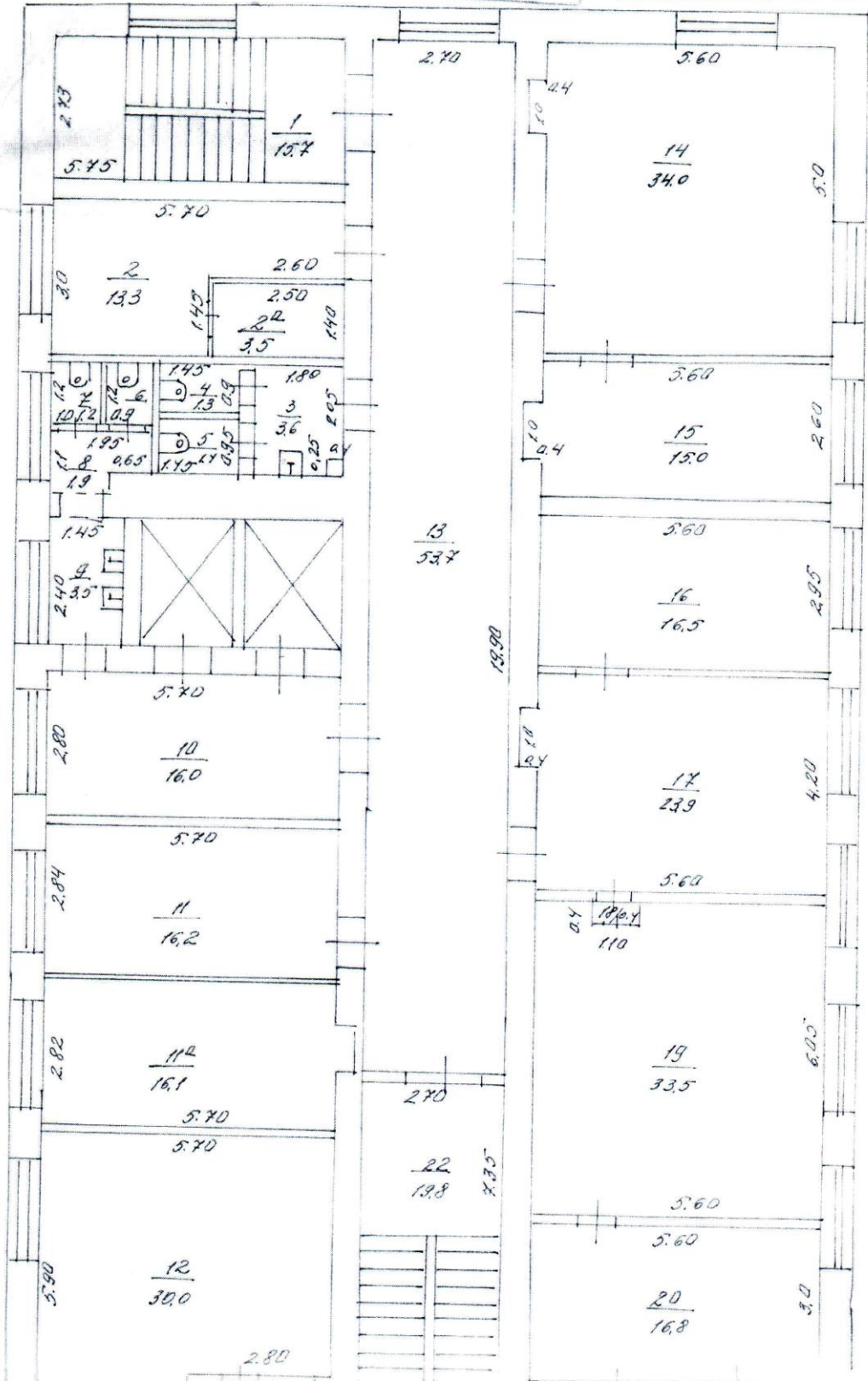
УЛ. ЛЕВО-БУЛАВНАЯ

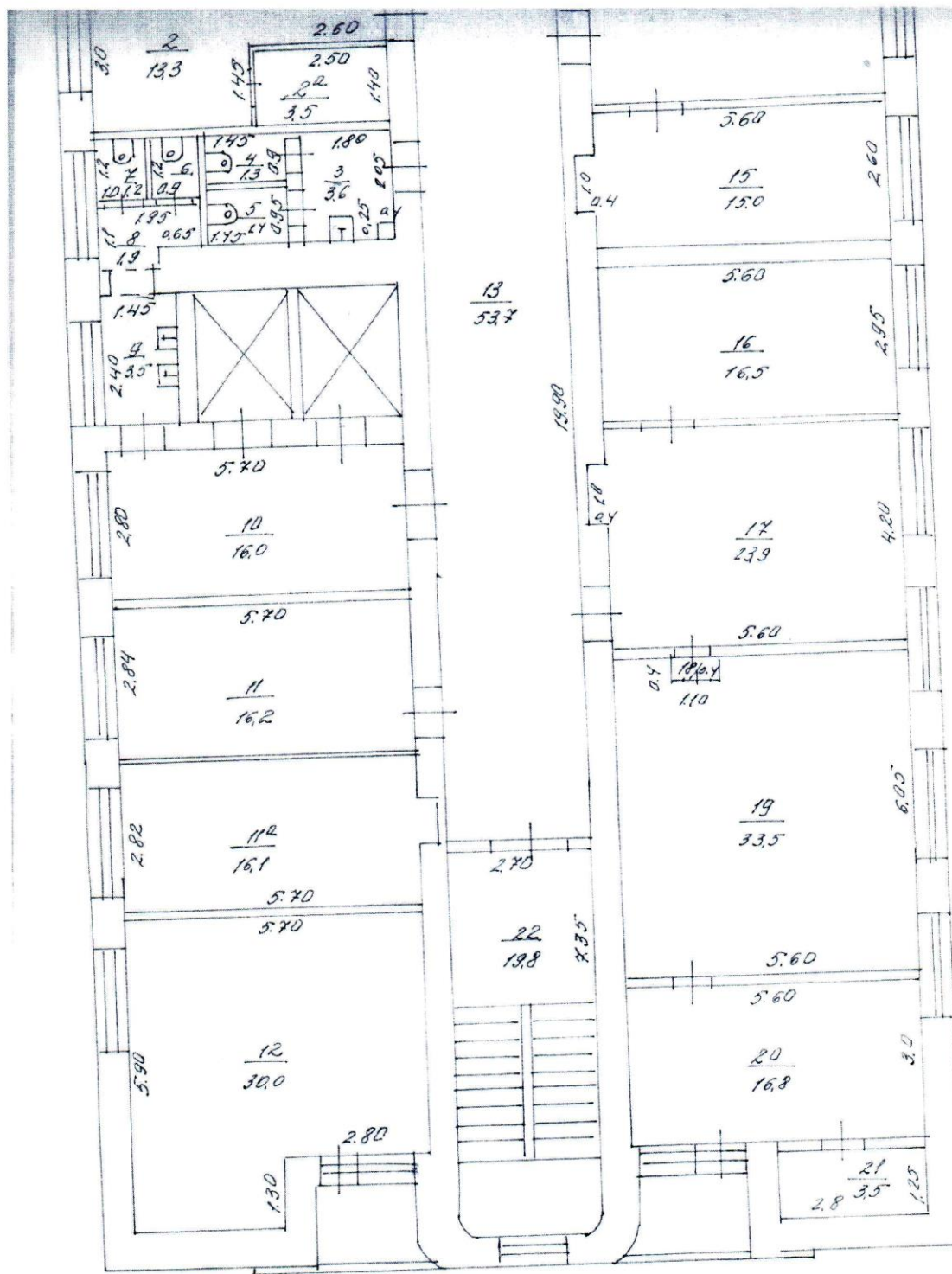
Дом. № 56 КОД 20

ПЛАН 1 ЭТАЖ



РГУП БТИ Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ Отдел технической инвентаризации по Вахитовскому р-ну г.Казани			
	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Еренин	Еренин	2007.06.11
Проверил	Хосанов	Хосанов	10.06.2008
Копировал	Еренин	Еренин	2008.10.01
МАШШТАБ 1:100			

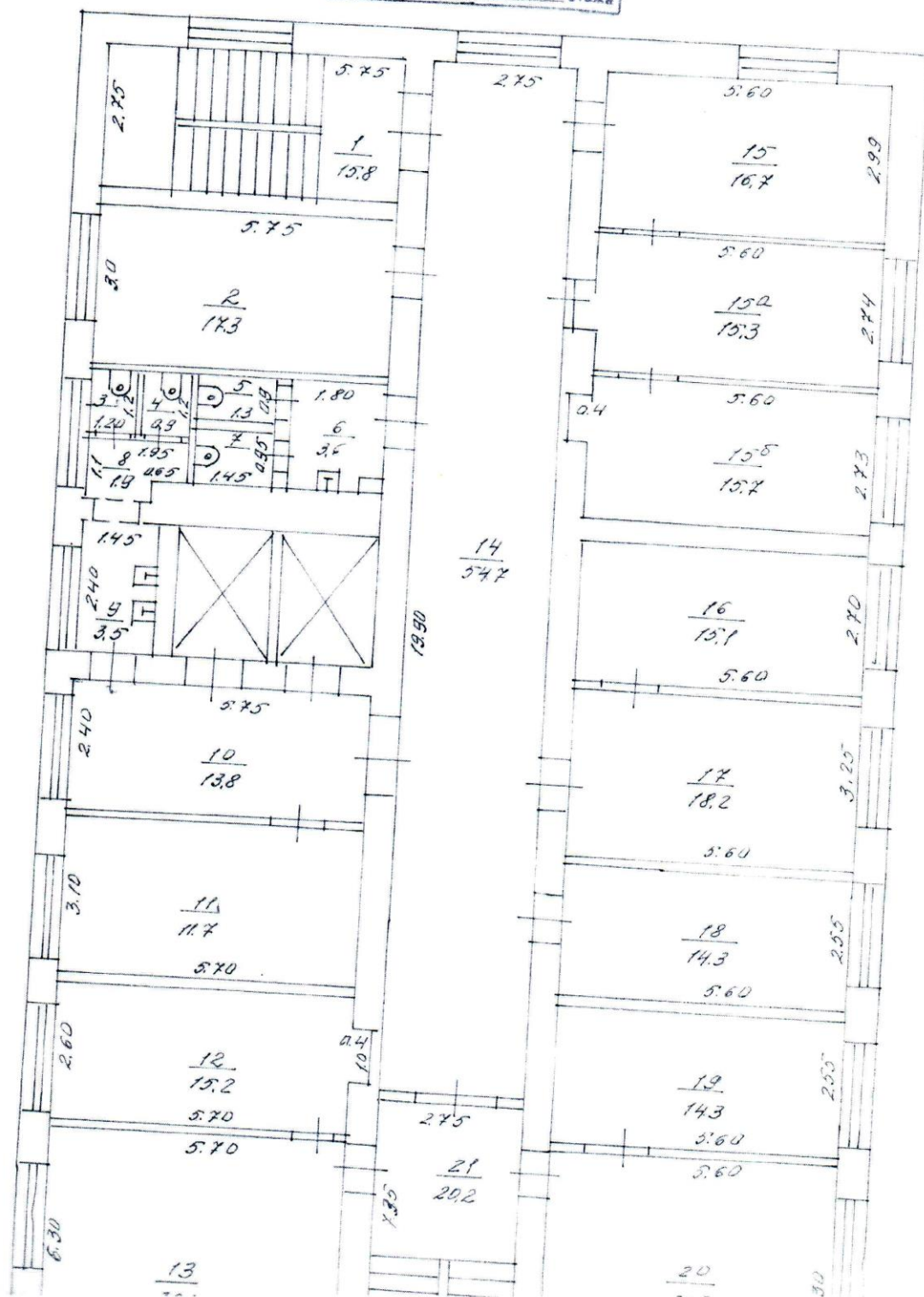




РЕУБТИ МИНИСТЕРСТВО ГОРОДСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ЖКХ РТ			
Отдел жилищно-коммунального хозяйства			
по жилищно-коммунальному хозяйству			
№ п/п	Имя	Подпись	Дата
Составил	Ермичев	Ер	22.04.95
Проверил	Хасанов	Х	16.04.95
Копировал	Ермичев	Ер	22.04.95
Масштаб 1:100			

КОПИЯ

ПЛАН *ЛИН* *СТАЖИ*





Составил	Бременна	№	13-10-86
Проверил	Хасанова	К/А	13-10-86
Копировал	Бременна	26	

положенного в городе (поселке) г. Казани

[illegible]

ажному плану строения

По улице (переулку)

Лево-Булачна: 56

щадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

[illegible]

Дата записи и литеры по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта частей помещения	Общая площадь здания	жилые					производственные	
							общая площадь	квартиры	в т.ч. площадь		лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.	основная	вспомогательная (подсобная)
									из них				
									жилая	подсобная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	7		1	лестн. клетка									
			2	кабинет									
			2а	подсобная									
			3	сан/узел									
			4	сан/узел									
			5	сан/узел									
			6	сан/узел									
			7	сан/узел									
			8	сан/узел									
			9	сан/узел									
			10	коридор									
			11	кабинет									
			11а	кабинет									
			12	кабинет									
			13	коридор									
			14	кабинет									
			15	кабинет									
			16	кабинет									
			17	кабинет									
			18	тамбур									
			19	кабинет									
			20	кабинет									
			21	подсобная									
			22	лестн. клетка									
				Итого п VII этажу		341.9							

2

Лево-Булачная Л 56

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

[illegible]

асположенного в городе (поселке) г. Казани

Дата записи и литеры по плану		Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта частей помещения	Пл						
							общая площадь	жилые				производственные	
								квартиры	в т.ч. площадь			основная	вспомогательная (подсобная)
									из них		поджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.		
							жилая	подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A1	8		1	лестн. клетка		15.8							
			2	кабинет		17.3							
			3	сан/узел		1.2							
			4	сан/узел		1.1							
			5	сан/узел		1.3							
			6	сан/узел		3.6							
			7	сан/узел		1.4							
			8	сан. Узел		1.9							
			9	сан. узел		3.5							
			10	коридор		13.8							
			11	кабинет		17.7							
			12	кабинет		15.2							
			13	кабинет		32.1							
			14	коридор		54.7							
			15	кабинет		16.7							
			15a	кабинет		15.3							
			16	кабинет		15.1							
			17	кабинет		18.2							
			18	кабинет		14.3							
			19	кабинет		14.3							
			20	кабинет		31.3							
			21	лестн. клетка		20.2							
			15б	кабинет		15.7							
				Итого		341.6							
				Всего		843.7							
Увеличение общей площади на 3.9 кв.м. за счет внутренней перепланировки													

ажному плану строения

По улице (переулку)

Лево-Булачна: 56

щадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера A1 Год постройки 1997 Число этажей 9 Сборник № 28

Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная Таблица № 93

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемент а	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные	хорошее	3	1	3	10	0.3		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	27	1	27	10	2.7		
	б) перегородки	кирпичные	хорошее							
3	Перекрытия	чердачное	железо-бетонные	11	1	11	5	0.6		
		междуэтажные								
		надподвальными								
4	Крыша	мягкая	хорошее	5	1	5	15	0.8		
5	Полы	плитка, линолеум	хорошее	8	1	8	5	0.4		
6	Проемы	оконные	двойные створные	6	1	6	10	0.6		
		дверные	филенчатые							
7	Отделочные	наружная	обои, стеновые панели	5	1	5	10	0.5		
		внутренняя								
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	хорошее	20	1	20	10	2.0		
		водопровод								
		канализация								
		гор.								
		водоснабжен								
		ванны								
		электро-освещение								
		газоснабжен								
		напольные								
		электроплит								
		телевидение								
		сигнализация								
		мусоропровод								
9	Прочие работы	прочие работы		15	1	15	10	1.5		
Итого				100	X	100	X	9.4	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{9.4}{гр.7} = 9\%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____ Сборник № _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с погр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
										элемент а	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты										
2	а) стены и их наружная отделка										
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы	оконные									
		дверные									
7	Отделочные работы	наружная									
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение									
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы										
Итого					100	X		X		X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр. 9} \times 10}{\text{гр. 7}} = \%$

11

[illegible]

XII. Общая стоимость (в руб.)

[illegible]

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа на " ____ " ____ 2006 г. _____ руб.

Паспорт выдан:	"20" Октября	2006г.
Руководитель	Нургулиева Ф.Б.	
М.П.	подпись	фамилия

Работу проверил:		Хасанова Н.Н.	18.06.2006г.
	подпись	Ф.И.О.	дата
Работу выполнил:		Еремина Л.И.	22.07.2006г.
	подпись	Ф.И.О.	дата
Работу копировал:		Еремина Л.И.	4.09.2006г.
	подпись	Ф.И.О.	дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

В данном документе
пронумеровано
прошнуровано

"11" Листов
одинадцать листов

Начальник ОТИ по
Вахитовскому району г.Казани
РГУП БТИ МСАЖКХ РТ



Исх. №

Генеральному директору
ООО «АК-ВОСТОК»
Мухаметзяновой Г.Р.

В соответствии с Заданием на оценку № 61-О/1-18 от 17 января 2018г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов
на 6 февраля 2018 года

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

		руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, общая площадь 343,8 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	15 804 533
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, общая площадь 683,5 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	28 480 573

44 285 106

2. Обременения и ограничения прав на вышеперечисленные объекты недвижимости – помещения частично переданы в аренду.

Главный бухгалтер



Горбунова Т.В.

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

Объект – 1 к таблице 12.9.1

24.07.2018 **Офисное помещение, 435 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...**

+7 _____ [Выслать ссылку](#) 10+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Вход и регистрация](#)

[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#) [Подать объявление](#)

[Коммерческая недвижимо...](#) [Поиск по объявлениям](#) [Казань](#) [Станция метро](#) [Найти](#)

[Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение](#) [В каталог](#) [Следующее](#) →

Офисное помещение, 435 м²

№ 1176592769, размещено 16 июля в 11:32 [3255 \(+7\)](#)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



17 400 000 Р

8 906 111-93-77

[Написать сообщение](#)

Белые горы
Агентство
На Avito с мая 2015
Завершено 6 объявлений

[20 объявлений пользователя](#)

Контактное лицо
Злата АLEXИНА

Адрес
Татарстан, Казань, ул Московская, д. 11

Площадь: 435 м²

Адрес: Казань, ул Московская, д. 11
 Кремлёвская (300 м) Площадь Тукая (1.4 км)
 Козья Слобода (2.8 км) [Посмотреть карту](#)

Московская, 11 напротив ЦУМа Продаётся 435 кв.м., мансарда 4 этаж, центр города, 1 линия (общий вход с СК «Зажигалка»). Свободная планировка. В собственности. Удобная парковка. Без посредников.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления






[Продам офисное п...](#)
Татарстан, Казань, ...
Кремлёвская

[Офисное помещен...](#)
ул Московская, 15
Кремлёвская

[Офисное помещен...](#)
ул Московская, 15
Кремлёвская

[Офисное помещен...](#)
ул Московская, 13а
Кремлёвская

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_435_m_1176592769

1/2

Объект – 2 к таблице 12.9.1

+7 _____

Выслать ссылку 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#)[Вход и регистрация](#)[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)[Подать объявление](#)[Коммерческая недвижимость](#)[Поиск по объявлениям](#)[Казань](#)[Станция метро](#)[Найти](#)[Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение](#)[В каталог](#) [Следующее](#)

Офисное помещение 281.70

28 200 000 ₽

№ 918118669, размещено 16 июля в 19:13 [3065 \(+1\)](#)[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

8 843 221-67-89

**«МЕГАЛИТ», агентство
недвижимости.****Агентство
На Avito с мая 2011**Контактное лицо
Служба входящих звонковАдрес
Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, д.
58

Площадь: 281.7 м²

Адрес: Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58

[Площадь Тукая \(1 км\)](#) [Кремлёвская \(1.9 км\)](#)
[Суконная слобода \(1.9 км\)](#) [Посмотреть карту](#)

Продается офисное помещение, расположенное на 2-ом этаже 5-ти этажного нового кирпичного Бизнес-центра по ул. Габдуллы Тукая, д. 58. Общая площадь 281,7 кв.м. Великолепная планировка, все продумано до мелочей: просторные, светлые изолированные комнаты, при входе оборудован ресепшен, для успешной работы сотрудников имеется оборудованная кухня, два сан.узла, душевая, при ремонте использовались качественные, дорогие материалы, оснащён принудительной приточной вентиляцией, пожарной и охранной сигнализацией, оптоволоконным интернетом и телефонией, имеется парковка. Здание находится в центре Вахитовского района, по соседству с такими улицами как Пушкина, Татарстан, Салимжанова, в 10 метрах от станции метро «Площадь Г. Тукая». Приглашаем для осмотра, будем рады вас встретить, показать и ответить на все ваши вопросы... Звоните

Подробнее: артикул объекта 41116 на сайте компании.

[Пожаловаться](#)https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_281.70_918118669

1/2

24.07.2018

Офисное помещение, 727 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

+7 _____ - - -

Выслать ссылку 15+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#)[Вход и регистрация](#)[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)[Подать объявление](#)[Коммерческая недвижимость](#)[Поиск по объявлениям](#)[Казань](#)[Станция метро](#)[Найти](#)[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Продам](#) / [Офисное помещение](#)[В каталог](#) [Следующее →](#)

Офисное помещение, 727 м²

85 000 Р за м²

№ 988431861, размещено 11 июля в 14:35

1569 (+4)

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

8 843 245-18-04

[Написать сообщение](#)

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

Контактное лицо
Менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, ул Парижской
Коммуны, 26

Площадь: 727 м²

Адрес: Казань, ул Парижской Коммуны, 26

Площадь Тукая (1 км) Кремлёвская (1.6 км)
Суконная слобода (2.1 км) [Посмотреть карту](#)

Продаются офисные помещения на 4 этаже Бизнес-центра на пересечении ул. Парижской Коммуны-Нариманова. В непосредственной близости остановки общественного транспорта, ст. метро "Пл. Тукая", живописная набережная оз. Кабан, ТГАТ им. Г. Камала.

Здание после капитальной реконструкции. Помещение с качественной чистовой отделкой.

Имеется система вентиляции/кондиционирования, ОПС, круглосуточная профессиональная охрана и видеонаблюдение. Высота потолков 2,7 метра, в здании 2 пассажирских лифта.

Возможна аренда отдельного этажа и здания целиком.

Муниципальная парковка перед зданием для клиентов и паркинг во внутреннем дворе для арендаторов.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_727_m_988431861

1/2

24.07.2018

Офисное помещение, 727 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Окружение: улицы Нариманова, Габдуллы Тукая, Татарстан, многопрофильная клиника «Будь здоров».

[Пожаловаться](#)

Объект – 4 к таблице 12.9.1

Офис 309 м²

№ 1223533728, размещено 18 июля в 12:51 [1487 \(+4\)](#)[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

34 140 000 ₽

8 843 207-01-15

[Написать сообщение](#)
в сети[Алатырь](#)

Агентство

Контактное лицо

Екатерина

Адрес

Татарстан, Казань, Право - Булачная, 37

Площадь: 309 м²

Адрес: Казань, Право - Булачная, 37

Кремлёвская (700 м) Площадь Тукая (800 м)

Суконная слобода (2,5 км) [Посмотреть карту](#)

Продается административное офисное здание на Правобулачной. Шикарное место, исторический центр нашего города.

В здании сделан достойный и современный ремонт. Помещение оборудовано системой вентиляции, кондиционирования, телефонной линией, пожарной сигнализацией, системой видеонаблюдения. Подведены все необходимые коммуникации, отопление.

В здании сооружена арка - возможность заезжать во двор здания. Также парковочные места есть и у фасада здания.

Первая линия, здесь всюду большой автомобильный и пешеходный трафик.

Отличный вариант для ваших инвестиций. Возможна продажа как всей территории, так и частично.

Рядом находятся улицы: Мусы Джалиля, Чернышевского, Тази Гиззата, Московская, Привокзальная площадь, Метро Кремлевская и Тукая.

[Пожаловаться](#)https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_309_m_1223533728

1/2

Офисное помещение, 355 м²

✓ 120 000 ₽ за м²

№ 1220092113, размещено 19 июля в 15:49

[1039 \(+3\)](#)[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

8 843 245-18-04

[Написать сообщение](#)

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

Контактное лицо
Менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, ул Гоголя, 3а

Площадь: 355 м²

Адрес: Казань, ул Гоголя, 3а

Площадь Тукая (800 м)

Кремлёвская (1.6 км)

Суконная слобода (2 км)

[Посмотреть карту](#)

Продается блок-офис в историческом центре города, в пятиэтажном бизнес-центре на ул. Гоголя 3а.

Пассажирский лифт, система видеонаблюдения, централизованная система вентиляции, подведены все коммуникации. Подземный паркинг и парковка перед зданием.

В шаговой доступности остановки общественного транспорта и ст. метро "Пл. Тукая".

[Пожаловаться](#)Другие объявления агентства [Группа компаний "Аренда-сервис Казань"](#)https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_355_m_1220092113

1/2

Офисное помещение, 101.1 м²

850 ₽ в месяц за м²

№ 730002378, размещено 19 июля в 10:22 2816 (+5)

Залог 850 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 843 245-18-04

Написать сообщение

Группа компаний "Аренда-сервис
Казань"

Агентство

На Avito с декабря 2012

Контактное лицо

Менеджер

Адрес

Вахитовский район, Казань, м. Площадь
Тукая, Республика Татарстан,
Профсоюзная улица, 40-42

Площадь: 101.1 м²

Адрес: Вахитовский район, Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан,
Профсоюзная улица, 40-42

Площадь Тукая (300 м)

Кремлёвская (1.1 км)

Суконная слобода (2 км)

Посмотреть карту

Сдается блок-офис на 3-ем этаже Бизнес-центра, площадь 101,1 кв.м.,
стоимость 850 р/кв.м. Чистовая отделка, окна на ул. Профсоюзная.БЦ расположен на первой линии, хорошая транспортная доступность.
Внутренняя парковка для арендаторов и парковочный карман для клиентов.
Многоуровневый платный паркинг в непосредственной близости.Пассажирский и грузовой лифты, система вентиляции/кондиционирования,
ОПС.Профессиональная служба управления и эксплуатации объекта,
круглосуточная охрана и видеонаблюдение.Окружение: улицы Баумана, Университетская, Астрономическая, Кремлевская,
остановка метро Площадь Тукая, ТЦ Кольцо, ТК ГУМ, Федеральный
университет, Пенсионный фонд РТ.

25.07.2018

Офисное помещение, 155.4 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте ...

+7 _____

Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Коммерческая недвижимо

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Назад Следующее →

Офисное помещение, 155.4 м²

№ 1422553552, размещено 26 июня в 10:42 349 (+5)

69 900 Р в месяц

Без заплога, без комиссии

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 960 048-27-03

Написать сообщение

Агентство Недвижимости Априори

Агентство

На Avito с мая 2014

Контактное лицо

Алина

Адрес

Татарстан, Казань, Московская 17

Площадь: 155.4 м²

Адрес: Казань, Московская 17

Кремлёвская (400 м)

Площадь Тукая (1.3 км)

Козья Слобода (2.9 км)

Посмотреть карту

Сдадим в аренду офисные помещения на мансардном этаже по адресу ул.Московская, д.17. В 5 минутах ходьбы от станции метро Кремлевская.

Общая площадь 155,4 м2 - 450 руб. за кв.м.

В помещениях выполнен качественный евроремонт. В мансардном помещении встроены окна, которые дают больше освещения, увеличивая пространство и внутренний комфорт. Коммунальные услуги (кроме электроэнергии) включены в арендную плату, включая бдительную охрану.

На этаже оборудован с/у и комната отдыха.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_155.4_m_1422553552

1/2

Офис-склад в центре, 50 м²

№ 1652470938, размещено 9 июля в 09:06

652 (+2)

Залог 450 ₽

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)

450 ₽ в месяц за м²

8 904 675-09-01

 Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Марат

Арендодатель

На Avito с февраля 2015

Завершено 23 объявления

[4 объявления пользователя](#)

Адрес

 Татарстан, Казань, ул Максима Горького,
 17/9


Площадь: 50 м²

Адрес: Казань, ул Максима Горького, 17/9

Площадь Тукая (1 км) Кремлёвская (1.7 км)

Суконная слобода (2.1 км) [Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду коммерческое помещение свободного назначения площадью 49,3 кв.м в Вахитовском районе Казани, по адресу ул. Максима Горького, 17/9.

Помещение находится на цокольном этаже (есть окно) пятиэтажного жилого дома, отдельный вход. Входная группа со двора. Тихое и спокойное место, скрытое от посторонних глаз.

Помещение чистое, сухое, хорошо отапливаемое и с хорошим ремонтом, дополнительные вложения не требуются. Есть свой сан. узел. Имеются все необходимые коммуникации.

Для арендаторов есть 2 парковочных места во дворе дома за шлагбаумом.

Помещение хорошо подойдёт для офиса, типографии, офис-склада, мастерской и т.п.

24.07.2018

Офисное-торговое помещение, 398 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления н...

+7 — — —

Выслать ссылку 16+

[Объявления](#) [Магазины](#) [Для бизнеса](#) [Помощь](#)[Вход и регистрация](#)[Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)[Подать объявление](#)[Коммерческая недвижимость](#)[Поиск по объявлениям](#)[Казань](#)[Станция метро](#)[Найти](#)[Все объявления в Казани](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Сдам](#) / [Офисное помещение](#)[В каталог](#) [Следующее](#) →

Офисное-торговое помещение, 398 м²

№ 820192560, размещено 20 июля в 12:03

[3441 \(+5\)](#)

450 ₽ в месяц за м²

Залог 450 ₽

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

8 987 290-35-19

[Написать сообщение](#)[Мелита-Аренда](#)

Агентство

На Avito с марта 2013

Контактное лицо

Марат, Лиля

Адрес

Россия, Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, улица Мазита Гафури, 50

Площадь: 398 м²; Класс здания: а

Адрес: Россия, Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, улица Мазита Гафури, 50

Площадь Тукая (2.5 км)

Суконная слобода (2.7 км)

Кремлёвская (3.1 км)

[Посмотреть карту](#)

Сдаётся в аренду современное с качественным ремонтом помещение Open Space 398 м² с отдельным входом на 1-м этаже. Можем "нарезать" на кабинеты.

-высокие потолки

- свой сан.узел.

- Своя парковка на неограниченное количество мест для вас и ваших клиентов.

- Удобные подъездные пути , от центра города 5 минут.

-Собственник

Рядом ТЦ "Меховой квартал", Столовая, Кафе, Акватория Барнионикс, Речной порт, Автовокзал.

Наши преимущества: ПАРКОВКА. Центр города. Наши помещения с отличным ремонтом : на полу керамогранит, стены гипсокартон окрашены в пастельные

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe-torgovoe_pomeschenie_398_m_820192560

1/2

24.07.2018

Офисное-торговое помещение, 398 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления н...

тона, потолки навесные. Окна пластиковые , входные двери пластиковые и металлические. Своя управляющая компания (все во время будет отремонтировано и заменено). Отопление и водоснабжение включено в стоимость аренды

Приезжайте к нам подберем офисы, склады и помещения под производство по вашим параметрам, позвонив нам заранее по телефону.



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@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению

Хасанова Ильнара Илгизаровича

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

о том, что Хасанов Ильнар Илгизарович является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»
и включен(а) в реестр оценщиков «19» ноября 2010 г.
за регистрационным № 007022.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2017 г.

Дата выдачи: «16» ноября 2017 г.

Председатель Правления
регионального отделения РОО
«Общество оценщиков Татарстана»

Д.Ю. Захматов

Т № 00658



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Исх № 1155/316 - О
от 10.02.2016г.

Для предоставления по месту требования

Хасанов Ильнар Илгизарович, 11.04.1986 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с 03.11.2010г., дата включения в реестр оценщиков РОО 19.11.2010г. №007022.

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности и требованиям, предъявляемым при вступлении в РОО. Хасанов И.И. имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается: дипломом о профессиональной переподготовке ПП №-1 от 09.07.2010г., выдан учебным заведением "Институт экономики, управления и права".

Диплом о высшем образовании ВСГ №4707441 от 21.04.2010г., выдан учебным заведением "НОУ "Институт гуманитарных знаний".

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО "Ингосстрах" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 10.02.2016 г. нет.

Основное место работы: Закрытое Акционерное Общество "АК ВОСТОК"

Общий рабочий стаж (лет): 9

Стаж оценочной деятельности (лет): 5

Количество подписанных отчетов за последние два года - 229, из них:
оценка недвижимости - 156, оценка машин и оборудования - 68, прочие - 5.

С момента включения в реестр членов РОО по 10.02.2016г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в сентябре 2015 года плановую проверку прошел успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО _____

Исп. Злодеева С.В.
(495) 662-74-25 доб. 107



С.Д.Заякин



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Хасанов Ильнар Илгизарович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9205 № 732982, выдан 04.05.2006г.

УВД Авиастроительного района гор. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«19» ноября 2010г., регистрационный № 007022

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «22» ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022429 *

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 108583

Настоящий диплом выдан Касанову
Ильмару Ильмаровичу
(фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с "1" сентября 2009 по "9" июня 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
экономики, управления
(наименование образовательного учреждения (образовательная организация) дополнительного профессионального образования)
и права (с. Кадаши)
по программе
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
" Вышка специалиста
" предпринимателя (бизнеса)
Государственная аттестационная комиссия решением от "9" июня 2010 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Касанова
(фамилия, имя, отчество)
Ильмара Ильмаровича
на ведение профессиональной деятельности в сфере экономики
(наименование)
свойства предпринимательства (бизнеса)
Город Кадаши Пресс-аттестатор государственной
аттестационной комиссии И.И.И.
(подпись)
Город Кадаши И.И.И.
(подпись)
Город Кадаши И.И.И.
(подпись)
Город Кадаши И.И.И.
(подпись)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003014-1

« 07 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Хасанову Ильнару Илгизаровичу

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

от « 07 » февраля 20 18 г. № 46

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 20 21 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003015-2

« 07 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Хасанову Ильнару Илгизаровичу

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

от « 07 » февраля 20 18 г. № 46

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » февраля 20 21 г.

Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17490B4000093

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - ХАСАНОВ ИЛЬНАР ИЛГИЗАРОВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма 500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)		Страховая премия 1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,3 % от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «07» октября 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «07» октября 2017 г.	по «06» октября 2018 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Казанский филиал: г. Казань, ул. Николая Столбова, д. 2

От имени Страховщика:

М.П.

/Л.Р.Файзрахманова/

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «06» октября 2017 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/00335/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/00335/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
Местонахождение: РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, оф. 25-2
ИНН 1657229720

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «28» февраля 2018 г. и действует до «27» февраля 2019 г. включительно.

Полис № 4991R/776/00335/8

Страховщик
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

Страхователь
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



Страхователь:



Место и дата выдачи полиса:
г. Казань
«28» февраля 2018г.

Полис № 4991R/776/00335/8

В данном документе
прошито,
пронумеровано
скреплено печатью и
подписью 164
(сто шестьдесят
лист(ов/а) сего)

