ОТЧЕТ

об определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Объект оценки:	**Земельный участок кад.№ 16:50:310203:0033, общей площадью 9 920 кв.м., нежилое здание (картофелехранилище), общей площадью 6 096,3 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14, земельный участок кад.№ 16:50:310203:0023, общей площадью 6 655 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район, здание (картофелехранилище), общей площадью 5 216,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная**
Вид стоимости:	**Рыночная (справедливая) стоимость**
Заказчик оценки:	**ЗАО «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:	**19.09.2018г.**
Дата проведения оценки:	**29.08.2018г.-18.09.2018г.**
Дата составления отчета:	**19.09.2018г.**
Дата обследования:	**19.09.2018г.**
Порядковый номер отчета:	**329**

КАЗАНЬ

2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....3

1. *ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ*.....5
2. *ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ*.....8
3. *ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ*.....10
4. *СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ*.....11
5. *СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ*.....12
6. *ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)*.....13
7. *ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ*.....15
8. *ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....16
9. *ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ*.....16
10. *ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ*.....18
11. *ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....23
12. *АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ*.....32
13. *ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ*.....67
14. *РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....70

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....70

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....79

14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....101

15. *СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ*.....115
16. *ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....120

ПРИЛОЖЕНИЯ.....121

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ.....121

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ.....122

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ.....124

Генеральному директору
ЗАО «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/3-18 от 30.08.2018г., заключенным между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельного участка кад. № 16:50:310203:0033, общей площадью 9 920 кв. м., нежилого здания (картофелехранилище), общей площадью 6 096,3 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14, земельного участка кад. № 16:50:310203:0023, общей площадью 6 655 кв. м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район, здания (картофелехранилище), общей площадью 5 216,5 кв. м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, по состоянию на дату оценки 18.09.2018 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 оценки), 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 2013 (IVS 2013), 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 (справедливая) стоимость объекта оценки составляет (округленно):

88 873 000 (Восемьдесят восемь миллионов восемьсот семьдесят три тысячи) рублей с НДС,
79 209 898 (Семьдесят девять миллионов двести девять тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС с учетом округления, руб.
1	Нежилое здание (картофелехранилище),	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.	6096,3	34 056 000	28 861 017

	кад.№ 16:50:310203:33:35	Северо-Западная, д.14			
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная	5216,5	29 291 000	24 822 881
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	9920	15 277 000	15 277 000
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район	6655	10 249 000	10 249 000
	Итого:			**88 873 000**	**79 209 898**

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 (справедливую) 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	Земельный участок кад.№ 16:50:310203:0033, общей площадью 9 920 кв.м., нежилое здание (картофелехранилище), общей площадью 6 096,3 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14, земельный участок кад.№ 16:50:310203:0023, общей площадью 6 655 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район, здание (картофелехранилище), общей площадью 5 216,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная

Источник: данные предоставленные заказчиком

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое здание (картофелехранилище)
Инвентарный №	818-Б2
Кадастровый №	16:50:310203:33:35
Литера	Б2
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АМ114402 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Управляющая компания "ТФБ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1970
Этажность	1
Общая площадь, кв.м.	6096,3
Строительный объем, куб.м.	41 043
Высота помещений, м.	6,60;3,80
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Наименование объекта оценки	Здание (картофелехранилище)
Кадастровый №	16-16-01/063/2008-067
Инвентарный номер	818-Б1
Литера	Б1
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АМ114403 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1973
Этажность	2
Общая площадь, кв.м.	5216,5
Строительный объем, куб.м.	35 788
Высота помещений, м.	3,0;6,6
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	№3-16:50/06-3311
Кадастровый номер	16:50:310203:0033
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АМ114404 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Склад №3 картофелехранилище
Общая площадь земельного участка, кв.м.	9 920
Кадастровая стоимость (руб.)	12 132 160
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	1 223
Рельеф, форма участка	Форма неправильная, рельеф ровный
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	№1600/301/11-41468
Кадастровый номер	16:50:310203:0023
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АК771932 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под здание овощехранилище
Общая площадь земельного участка, кв.м.	6 655
Кадастровая стоимость (руб.)	54 718 008,95
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	8 222,09
Рельеф, форма участка	Форма неправильная, рельеф ровный
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен

Источник: технические паспорта на здания, кадастровые паспорта на земельные участки, свидетельства о государственной регистрации права, 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 (справедливая) стоимость с НДС с учетом округления, руб.

1	Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	41 980 474	33 059 394	30 414 441	34 056 000
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067	36 487 616	28 317 835	26 025 119	29 291 000
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	не применялся	не применялся	15 277 000	15 277 000
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	не применялся	не применялся	10 249 000	10 249 000

Источник: расчеты

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объектов

88 873 000 (Восемьдесят восемь миллионов восемьсот семьдесят три тысячи) рублей с НДС,

79 209 898 (Семьдесят девять миллионов двести девять тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС с учетом округления, руб.
1	Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	6096,3	34 056 000	28 861 017
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная	5216,5	29 291 000	24 822 881
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	9920	15 277 000	15 277 000
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район	6655	10 249 000	10 249 000
	Итого:			**88 873 000**	**79 209 898**

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №61-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №61-О/З-18 от 30.08.2018г. заключенным между ЗАО «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 3.1

Задание на оценку

<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Земельный участок кад.№ 16:50:310203:0033, общей площадью 9 920 кв.м., нежилое здание (картофелехранилище), общей площадью 6 096,3 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14, земельный участок кад.№ 16:50:310203:0023, общей площадью 6 655 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район, здание (картофелехранилище), общей площадью 5 216,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная</td></tr>
<tr><td>Состав Объекта оценки</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Адрес</th><th>Общая площадь, кв.м.</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Нежилое здание (картофелехранилище)</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14</td><td>6 096,3</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Здание (картофелехранилище)</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная</td><td>5 216,5</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14</td><td>9 920,0</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район</td><td>6 655,0</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</td><td>Свидетельство о государственной регистрации права 16АМ114402 от 17.09.2012г.
Свидетельство о государственной регистрации права 16АМ114403 от 17.09.2012г.
Свидетельство о государственной регистрации права 16АМ114404 от 17.09.2012г.
Свидетельство о государственной регистрации права 16АК771932 от 17.09.2012г.
Технический паспорт на нежилое здание (картофелехранилище), расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14,
Технический паспорт на здание (картофелехранилище), расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная</td></tr>
<tr><td>Имущественные права на Объект оценки</td><td>Право собственности</td></tr>
<tr><td>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Существующие ограничения (обременения) права</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35</td><td>доверительное управление</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067</td><td>доверительное управление</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033</td><td>доверительное управление</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023</td><td>доверительное управление</td></tr>
</table>
А также сервитуты, установленные законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки с целью принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передачи 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</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки
и связанные с этим ограничения</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости</td><td>Рыночная (справедливая) стоимость</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td>18.09.2018г.</td></tr>
</table>

Срок проведения оценки	29.08.2018г.-18.09.2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Изложены в гл.7 настоящего отчета
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной (справедливой) 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 (справедливой) 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..
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 действительны 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, 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 «Сводом стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2013 (IVS 2013) в редакции Российского перевода МСО 2011, который практически соответствует требованиям МСО 2013, выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л.

Артеменкова М: СРО РОО 2013, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

- Определенная рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 18.09.2018г.

Оценщик 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	ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
Место нахождения	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2
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 ПП-I №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №17490В4000093 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 участии 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 (справедливой) 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 (справедливой) 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 (справедливой) стоимости объектов. недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденов. – 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 3. Земельные участки. 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.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1. Производственно-складская 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.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно-складская 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.lighteconomic.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 УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Справка о балансовой стоимости.

№ п/п	Объект оценки	Документ
1	Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	▪ Свидетельство о государственной регистрации права 16АМ114402 от 17.09.2012г. ▪ Технический паспорт на нежилое здание (картофелехранилище), расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067	➢ Свидетельство о государственной регистрации права 16АМ114403 от 17.09.2012г. ➢ Технический паспорт на здание (картофелехранилище), расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	➢ Свидетельство о государственной регистрации права 16АМ114404 от 17.09.2012г. ➢ Кадастровый план земельного участка №3-16:50/06-3311 от 30.06.2006г.
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	➢ Свидетельство о государственной регистрации права 16АК771932 от 17.09.2012г. ➢ Кадастровый план земельного участка №1600/301/11-41468 от 11.03.2011г.

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 оценки):

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

6. 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 соответствие с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

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

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

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

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

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

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

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 (справедливой) стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной (справедливой) 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 (СПРАВЕДЛИВАЯ) 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 (справедливая) стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной (справедливой) стоимости методами массовой оценки, рыночная (справедливая) стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

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

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

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том

числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 земля;

2 здания;

3 часть здания;

4 земля и здания.

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

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

1 используемая владельцем или арендатором в производстве, поставках товаров, услуг или в административных целях;

2 предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

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

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

РЫНОЧНАЯ (СПРАВЕДЛИВАЯ) 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, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки — Земельный участок кад.№ 16:50:310203:0033, общей площадью 9 920 кв.м., нежилое здание (картофелехранилище), общей площадью 6 096,3 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14, земельный участок кад.№ 16:50:310203:0023, общей площадью 6 655 кв.м., расположенный по адресу:

Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район, здание (картофелехранилище), общей площадью 5 216,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная.

12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.1.1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое здание (картофелехранилище)
Инвентарный №	818-Б2
Кадастровый №	16:50:310203:33:35
Литера	Б2
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АМ114402 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Управляющая компания "ТФБ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1970
Этажность	1
Общая площадь, кв.м.	6096,3
Строительный объем, куб.м.	41 043
Высота помещений, м.	6,60;3,80
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Наименование объекта оценки	Здание (картофелехранилище)
Кадастровый №	16-16-01/063/2008-067
Инвентарный номер	818-Б1
Литера	Б1
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АМ114403 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1973
Этажность	2
Общая площадь, кв.м.	5216,5
Строительный объем, куб.м.	35 788
Высота помещений, м.	3,0;6,6
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	№3-16:50/06-3311
Кадастровый номер	16:50:310203:0033
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АМ114404 от 17.09.2012г.

субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Склад №3 картофелехранилище
Общая площадь земельного участка, кв.м.	9 920
Кадастровая стоимость (руб.)	12 132 160
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	1 223
Рельеф, форма участка	Форма неправильная, рельеф ровный
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	№1600/301/11-41468
Кадастровый номер	16:50:310203:0023
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АК771932 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под здание овощехранилище
Общая площадь земельного участка, кв.м.	6 655
Кадастровая стоимость (руб.)	54 718 008,95
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	8 222,09
Рельеф, форма участка	Форма неправильная, рельеф ровный
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен

Источник: технические паспорта на здания, кадастровые паспорта на земельные участки, 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

Величина физического износа для объекта оценки на основании расчетов составила более 50%. Более подробно информация о величине износа приведена в главе «14.1.

ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» настоящего отчета об оценке.

Функциональные характеристики

Все элементы зданий 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.

Износ и устаревания земельных участков не определяется. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия износа и амортизации в отличие от улучшений.

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

Таблица 11.2.1

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

	Нежилое здание (картофелехранилище)		
№ п/п	Конструктивный элемент	Описание	Состояние
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки	осадочные трещины
2	Стены и перегородки	ж/бетонные плиты под зем.кирпич	выветривание швов, увлажнения поверхности стен
3	Перекрытия	ж/б плиты	трещины
4	Крыши	совмещенная кровля	повреждения
5	Полы	цементные, асфальтные	трещины
6	Проемы	оконные-двойные створные, дверные-железные	загрязнение, коррозия
7	Отделочные работы	побелка	загрязнение окрасочного слоя

8	Санитарные и электротехнические устройства	водопровод, канализация, электроосвещение	следы ремонта, коррозия трубопроводов, повреждения
9	Прочие работы	прочее	трещины
	Здание (картофелехранилище)		
№ п/п	Конструктивный элемент	Описание	Состояние
1	Фундаменты	железобетонные	следы сырости
2	Стены и перегородки	в земле-железобетонные, над землей-кирпичные	выветривание швов, увлажнения поверхности стен
3	Перекрытия	железобетонные плиты	трещины в плитах
4	Крыша	совмещенная с гидроизоляционным покрытием	повреждения, трещины
5	Полы	цементные	отдельные мелкие выбоины, следы сырости
6	Проемы	оконные-одинарные, створные, дверные-ворота деревянные	местами повреждения, поражение гнилью
7	Отделочные работы	побелка стен известью	загрязнение окрасочного слоя
8	Санитарные и электротехнические устройства	электроосвещение, водопровод, вентиляция	следы ремонта, коррозия трубопроводов, повреждения
9	Прочие работы	тамбура	трещины

11.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Таблица 11.3.1

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Текущее использование объекта оценки</td><td>Не используются</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</td><td>В ходе осмотра объектов оценки было выявлено отсутствие водопровода и канализации, электроосвещение не работает.</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Балансовая стоимость, руб.</td><td>
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Балансовая стоимость, руб.</th></tr>
<tr><td>1</td><td>16-16-01/063/2008-067 Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 5216,5 кв. м, инв. №818-Б 1; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная</td><td>25 238 983</td></tr>
<tr><td>2</td><td>16:50:310203:0023 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание овощехранилища, общая площадь 6 655 кв. м; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский район</td><td>9 580 000</td></tr>
<tr><td>3</td><td>16:50:310203:0033 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Склад №3 картофелехранилище, общ.площадь 9920 кв.м.; Республика Татарстан, (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д. 14</td><td>14 280 000</td></tr>
<tr><td>4</td><td>16:50:310203:33:35 Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1- этажный, общая площадь 6096,3 кв. м, инв. № 818-Б2, лит.Б2; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д. 14</td><td>29 317 797</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

11.4. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.

Респу́блика Татарста́н (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.



Рис. 11.4.1. Административно-территориальное деление Республики Татарстан

Каза́нь (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

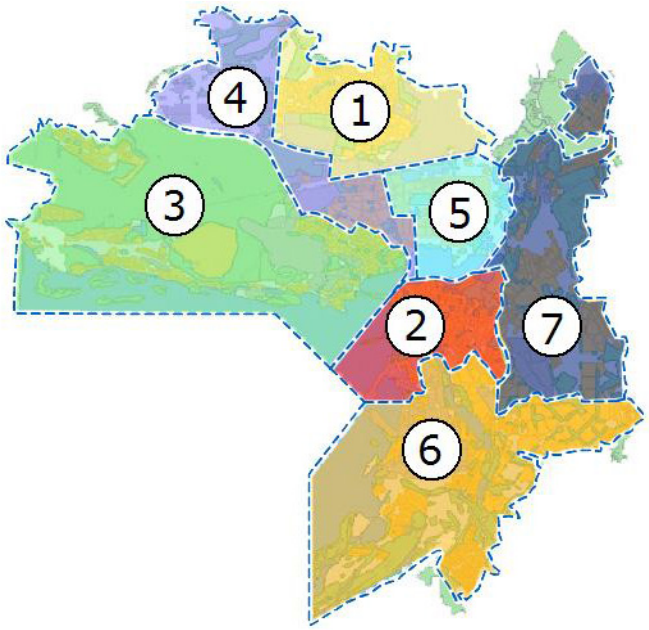


Рис. 11.4.2. Административно-территориальное деление г.Казань

Таблица 11.4.1

Описание районов г.Казани

№	Район	Население, тыс.чел.	Площадь, га.	Описание
1	Авиастроительный	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-эксклав 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 — Квартала́). 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-эксклав 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 Авиастроительный (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 Московском районе г. Казани.

Московский район Казани (тат. Мәскәү районы) — административный район Казани (до конца 2010 года).

Московский район занимает северо-западную часть города Казани, граничит с Авиастроительным, Кировским, Ново-Савиновским районами г. Казани и Зеленодольским районом Республики Татарстан.

История Московского района началась с двух древних слобод: Козьей и Кизической. Козья слобода возникла в XVII веке из одноименной деревни, располагавшейся за Казанкой, к северо-западу от крепостного моста, по шоссейной дороге в Кизический монастырь.

Московский район был образован выделением из бывшего Ленинского района его западной части 5 апреля 1973 года. Ленинский район был создан в 1934 году выделением из Пролетарского (ныне — Кировского) района его восточной части.

С конца 2010 года администрации Московского и Кировского районов объединены (на базе администрации Московского района).

Московский район является одним из крупных промышленных районов г. Казани Удельный вес Московского района составляет 27 % от промышленных объемов города. Промышленные предприятия района представляют различные отрасли экономики, но ведущей является химическая отрасль — 80 % выпуска продукции. При этом 70 % выпускаемой на территории района промышленной продукции приходится на мощности ОАО «Казаньоргсинтез», являющегося бюджетообразующим предприятием для г. Казани и важным стратегическим объектом для Республики Татарстан, на котором трудится более 9000 человек. В целях дальнейшего создания благоприятных условий для развития малых и средних компаний нефтехимической отрасли республики в Московском районе, на базе предприятия по производству фотоматериалов «Тасма», успешно развивается Технополис «Химград», на территории которого расположено более 70 профильных предприятий. После выхода на проектную мощность ожидаемое число резидентов возрастет до 200, с общим количеством работников 10000 человек.

Район по праву считается центром-кластером химической промышленности, так как на его территории расположены такие крупные химические предприятия как ОАО «Казаньоргсинтез», ОАО «Татхимфармпрепараты», технопарк технополис «Химград», ООО «НПП «Тасма» и Казанская ТЭЦ-3.

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

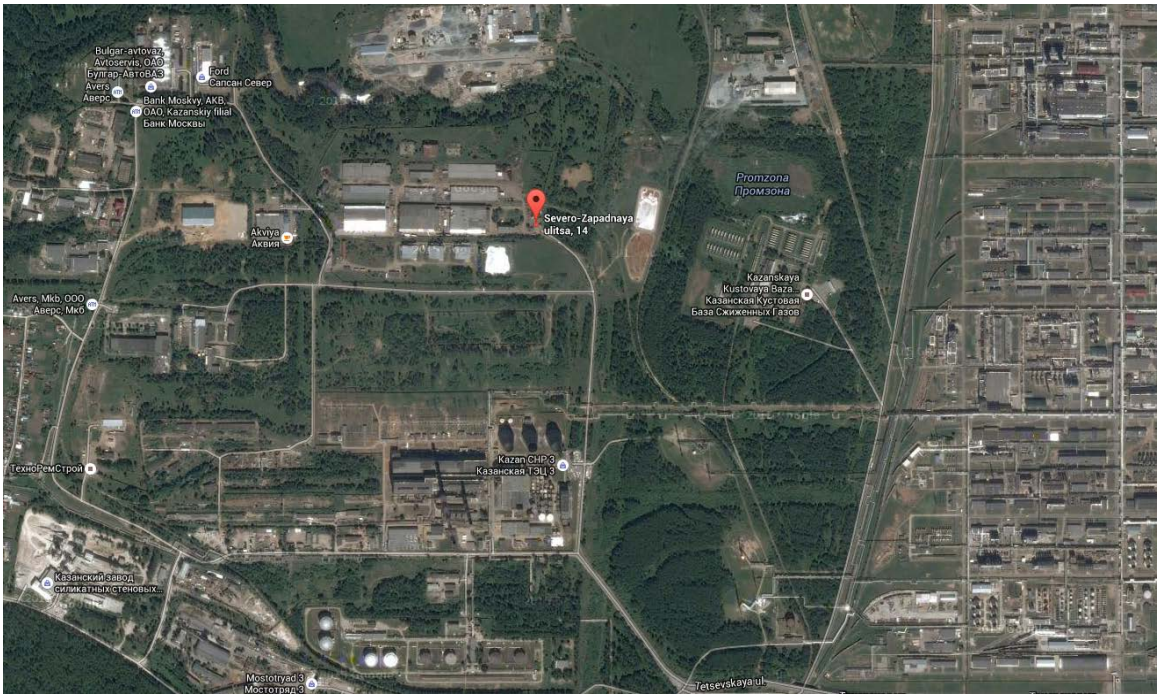


Рис. 11.4.3. Схема расположения объекта оценки на карте

Источник: https://www.google.ru/maps/

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 ускорялись 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 бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесячных 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.

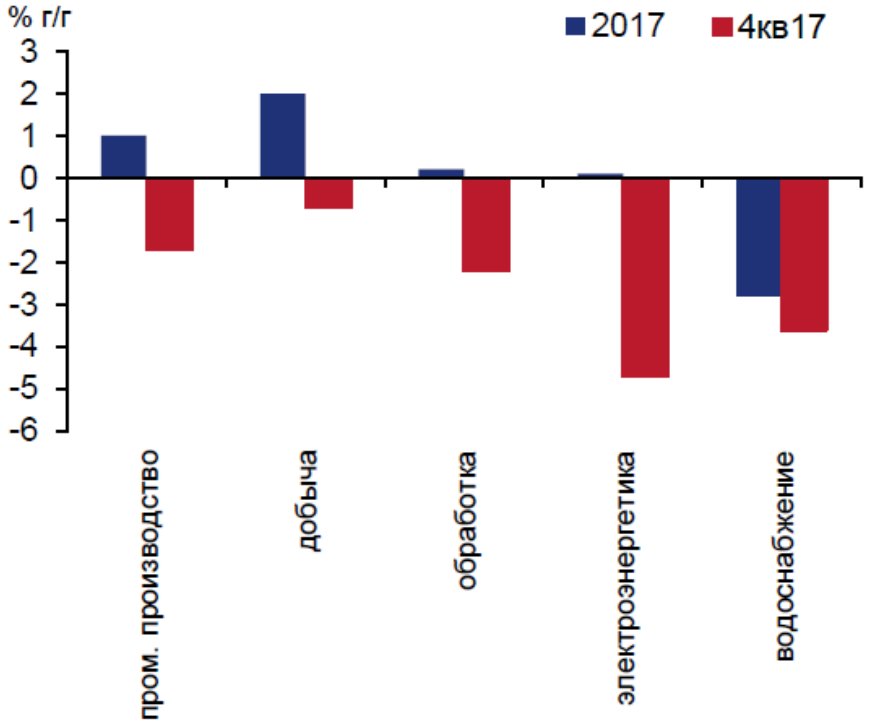
Таблица 12.1.1.

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 наблюдалось 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

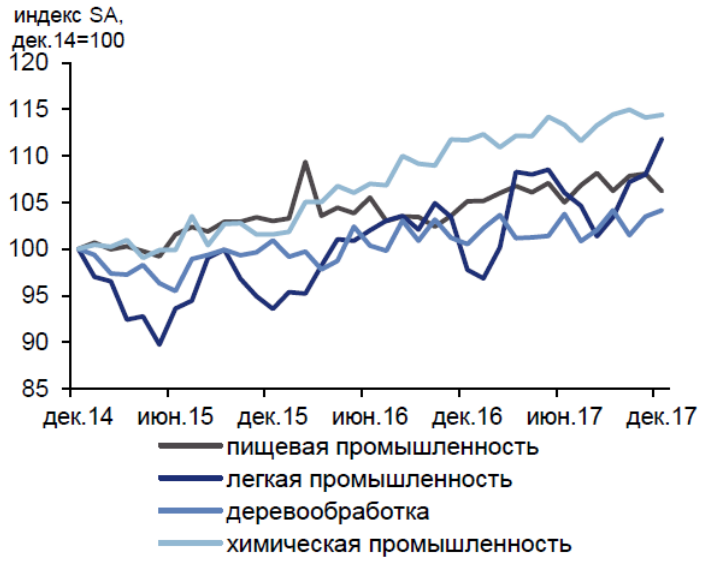
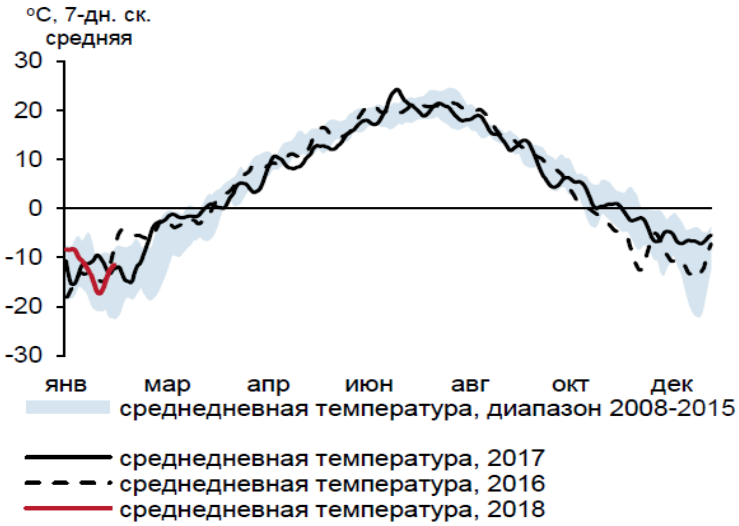


Таблица 12.1.4.

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



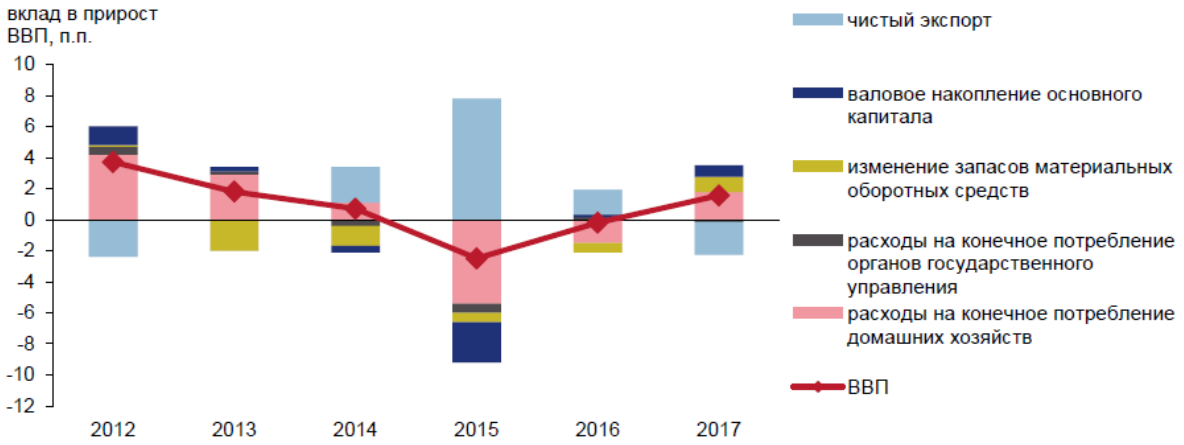
Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

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

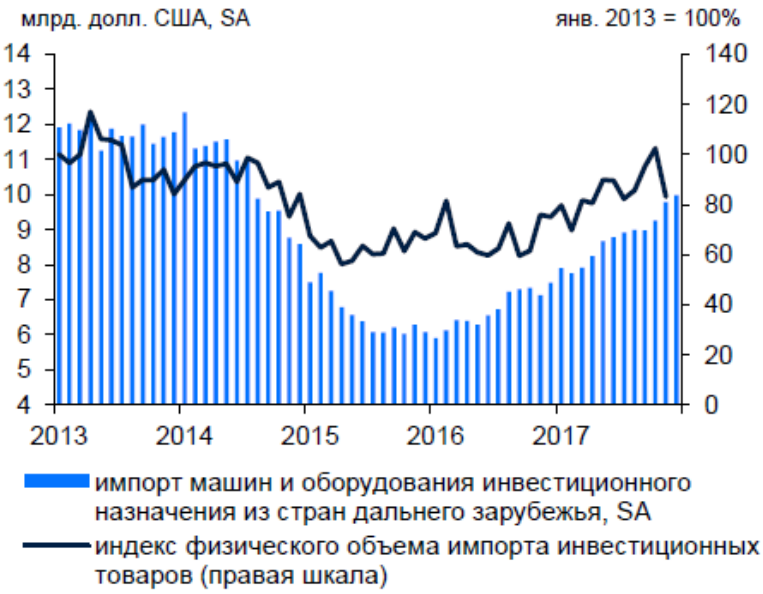


Таблица 12.1.6.

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 ускорялся: 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. товаров[1]										
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 товаров[2]										
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. товаров[3]										
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 помесячном 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.

Таблица 12.1.10.

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 октябрем 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 ненефтегазовых доходов федерального бюджета. В этих условиях рост ненефтегазовых 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. Ненефтегазовые 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.

Ненефтегазовый 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 сырье 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 сохранят 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 возрастёт спрос на недвижимость, что скомпенсирует 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 Республики Татарстан

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

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

Рост промышленного производства составил 101,8% к уровню 2016 года, объем отгруженной продукции – 2 254,2 млрд рублей.

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

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: компьютеров, электронных и оптических изделий (139,9% к уровню 2016 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (115,2%), бумаги и бумажных изделий (114,7%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (110,9%), пищевых продуктов (107,7%), машин и оборудования (107,1%), прочих транспортных средств и

оборудования (104,8%), химических веществ и химических продуктов (103,1%), мебели (102,8%), резиновых и пластмассовых изделий (102,4%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (100,9%).

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

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

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

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

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

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

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

Производство продукции животноводства увеличилось на 1,4% в сопоставимых ценах к уровню 2016 года и составило 121,5 млрд рублей. В хозяйствах всех категорий возросло

производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 1,1% к уровню 2016 года, молока – на 2,7%, яиц – на 3,9%.

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

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

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

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

На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец декабря 2017 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 11,8 тыс. безработных граждан, или 0,58% рабочей силы (на конец декабря 2016 года – 0,71%).

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

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

12.3. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости

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.

Источник: http://www.lighteconomic.ru/lijins-376-1.html

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 ликвидны 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 - застроенные земельные участки, пригодные для использования под здания, по характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку; здания, пригодные для использования в качестве картофелехранищ, по характеру полезности - к условно 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 Becar сегодня выделяют три основных сегмента недвижимости, демонстрирующих наибольшую доходность. Так, лидирующую позицию в настоящее время занимает сектор апартамент-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 удается 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.

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, обусловливают 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».

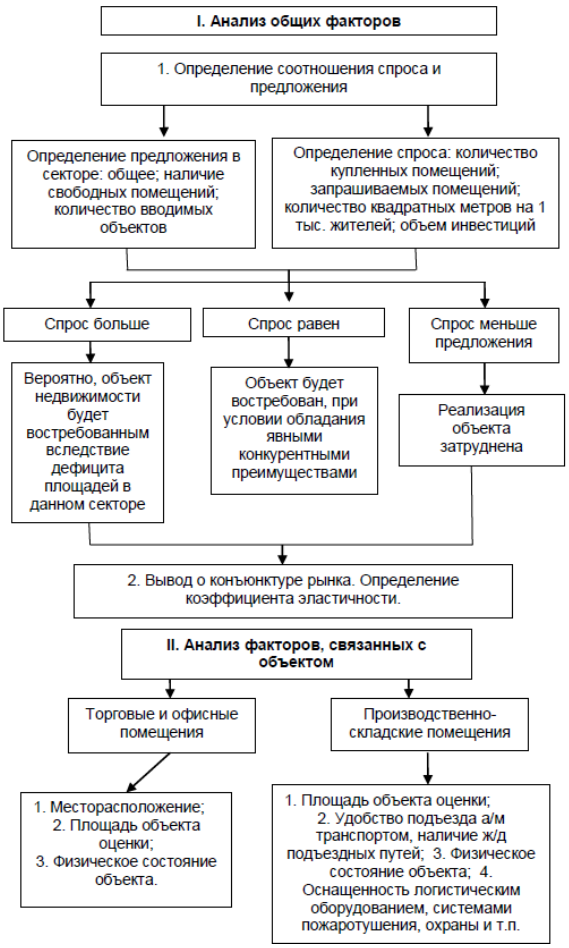


Рис. 12.6.1. Алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости

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-

миллионников, 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.

Район			Авиастроительный		Вахитовский		Кировский		Московский		Ново-Савиновский		Приволжский		Советский		Все районы	
Тип объекта	Офисы	Диапазон	22 541 - 61 957		19 920 - 180 000		34 572 - 80 130		14 174 - 116 047		38 333 - 156 522		17 000 - 117 879		19 169 - 121 463		14 174 - 180 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	40 281	18,6%	67 846	0,2%	53 595	1,9%	52 449	-7,3%	75 915	0,4%	51 861	1,3%	58 918	1,3%	62 975	0,3%
		Количество	11		167		19		23		41		34		73		368	
	Торговые объекты	Диапазон	7 692 - 161 012		27 000 - 204 545		7 846 - 132 222		19 231 - 200 000		34 615 - 218 712		17 500 - 218 750		22 500 - 300 000		7 692 - 300 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	74 910	9,2%	95 404	-2,6%	57 005	-9,6%	87 500	11,6%	98 018	1,2%	65 238	8,2%	80 547	5,4%	82 513	2,3%
		Количество	21		63		30		27		40		30		63		274	
	Производственно-складские объекты	Диапазон	15 321 - 38 889		8 537 - 45 455		10 298 - 48 276		3 243 - 60 178		17 902 - 48 185		5 556 - 46 516		5 455 - 57 380		3 243 - 60 178	
		Среднее значение (изменение м/м)	24 490	8,4%	28 629	-22,9%	27 091	12,0%	24 736	10,0%	30 223	63,5%	18 626	-1,0%	28 035	-12,9%	24 303	4,9%
		Количество	4		4		18		26		4		30		18		104	
	Отели	Диапазон	26 667 - 26 667		15 385 - 164 286		26 667 - 26 667		-		11 613 - 94 118		14 947 - 63 587		-		11 613 - 164 286	
		Среднее значение (изменение м/м)	26 667	0,0%	88 178	11,7%	26 667	0,0%	-		60 183	-2,8%	38 729	-3,3%	-		68 084	14,5%
		Количество	1		13		1		0		4		5		0		24	
	Свободного назначения	Диапазон	15 385 - 45 000		12 931 - 169 527		12 486 - 198 000		12 733 - 127 660		17 241 - 173 442		10 000 - 151 934		12 397 - 200 000		10 000 - 200 000	
		Среднее значение (изменение м/м)	27 002	170,0%	72 285	7,5%	58 084	-14,9%	60 330	-9,8%	90 015	-3,1%	52 472	-5,8%	60 554	12,6%	65 037	1,8%
		Количество	5		106		16		31		42		73		101		374	

Рис. 12.7.1. Анализ (мониторинг) рынка коммерческой недвижимости г. Казань за Октябрь 2017 (по материалам сайта http://tatexp.ru)

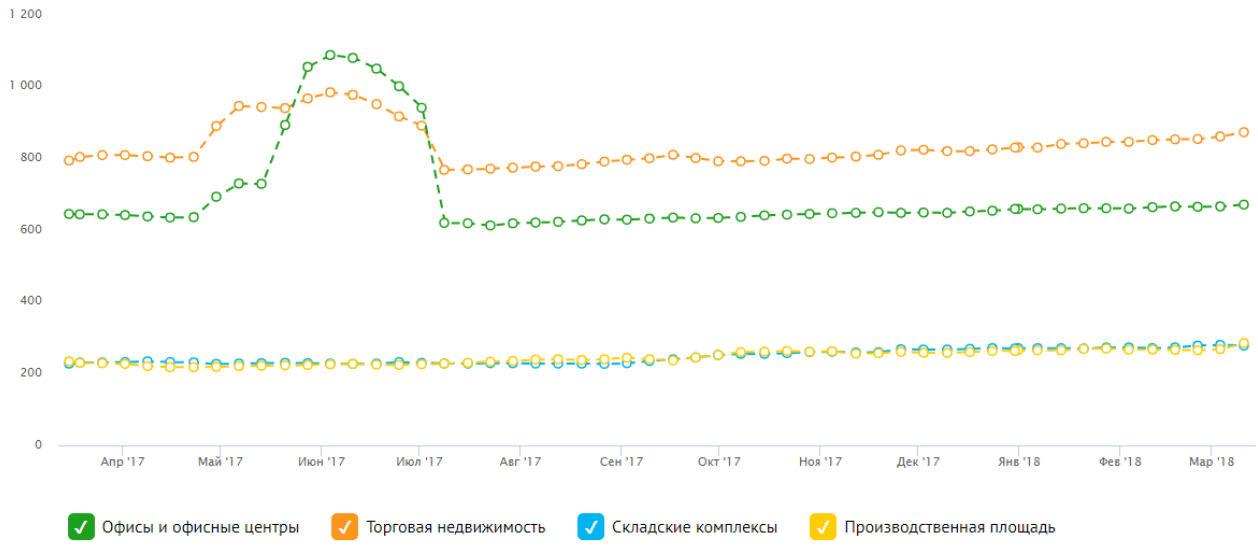


Рис. 12.7.2. Динамика цен аренды коммерческой недвижимости с апреля 2017 по март 2018г. (по материалам сайта https://www.beboss.ru/kn/kzn)

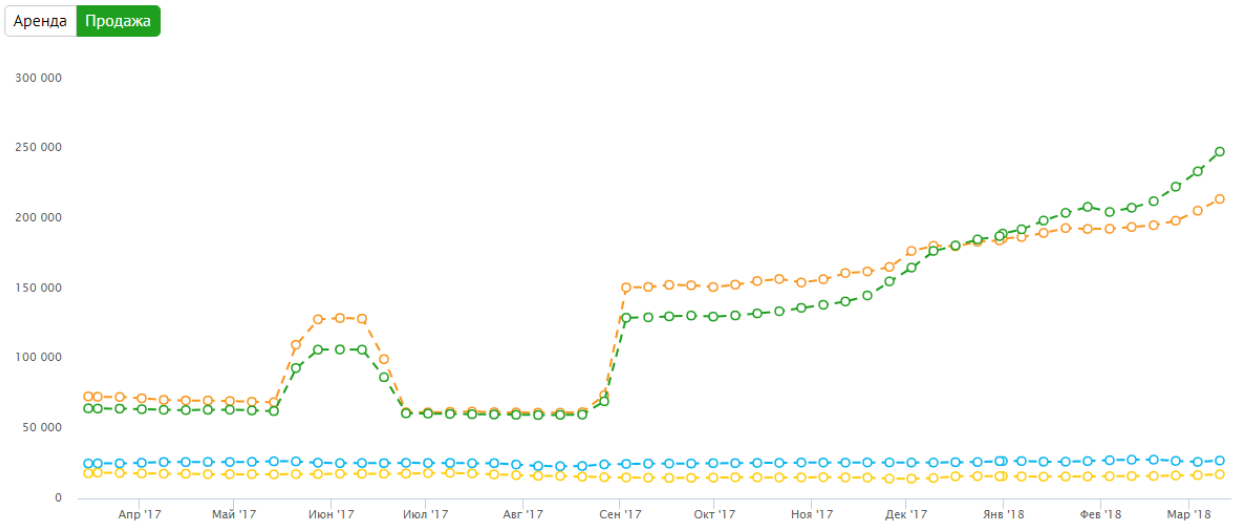


Рис. 12.7.3. Динамика цен продажи коммерческой недвижимости с апреля 2017 по март 2018г.(по материалам сайта https://www.beboss.ru/kn/kzn)

По арендным ставкам наблюдается снижение цен по всем видам коммерческой недвижимости.

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

Анализ земельных участков в г.Казань

По данным проведенного анализа НП Союз оценщиков РТ и риэлторскими организациями Казани можно проанализируем значения цен на земельные участки различного назначения.

Таблица 12.7.1

Мониторинг цен на земельные участки коммерческого использования г.Казани на 01. 09. 2017г., в тыс.руб.

Район	Разрешенное использование			
	Под многоэтажную застройку	Под административно-торговое назначение	Под произсводственно-складское назначение	Под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7-12	н/д	1,6-3,5	1,1-5,3
Вахитовский	11,3-14,1	10-36	3-5	2,9-15 (макс18)
Кировский	7,25-12,4	5-8	1,5-3,5	1,3-10 (макс18)
Московский	8-10	5-18	3-5	1,9-5 (макс 6,6)
Ново-Савиновский	9,3-11,7	6-20	3-5	4,1-5,6
Приволжский	10-12	4-16	2-4	1,1-8 (макс 10)
Советский	8-10	4-16	1,8-4	1,2-5,2 (макс.10)

Традиционно самые дорогие участки коммерческого назначения расположены в Вахитовском районе г.Казани, самые дешевые в Авиастроительном и Советском районах. Такая же тенденция сохраняется и с участками под индивидуально жилищное строительство,

с той разницой, что нижняя граница цены аналогична и в Кировском, Московском и Авиастроительном районах. Участки под многоэтажную застройку расположились сравнительно на одно ценовом уровне.

12.8. Анализ наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную (справедливую) стоимость объекта оценки, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании. Это суждение является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «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 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.

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 земельного участка

Вариант использования	Жилая застройка	Сельскохозяйственное производство	Для ведения личного подсобного хозяйства	Под размещение здания
Законодательно разрешено: - соответствует распоряжению о зонообразовании	3	2	1	5
- соответствует экологическому законодательству	4	3	2	5
- соответствует положениям об исторических зонах	3	1	2	5

Физически осуществимо: - физически характеристики участка	4	2	4	5
-транспортная доступность	5	5	5	5
Финансово целесообразно: - стоимость строительства здания	3	1	2	5
- наиболее высокая стоимость или доходность	3	1	2	5
Итого:	25	15	18	35

Таблица 12.8.2

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования здания

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

Результат анализа наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной (справедливой) 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 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 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 наиболее эффективным использованием, является использование объекта оценки в существующем качестве.

Данное определение эффективного 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 цены на объекты недвижимости, схожие по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объектам оценки, расположенные в Московском районе г. Казани.

Рассмотрим более подробно ценовой диапазон на здания с земельными участками и помещения производственно-складского назначения, расположенные в Московском районе г.Казани, по состоянию на дату оценки.

Таблица 12.9.1

Предложения на рынке продажи зданий и помещений производственно-складского назначения

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Тип объекта	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб.	Наличие отопления	Источник	Ссылка
1	Казань, Автосервисная, 33	15 107,7	отдельно стоящее здание	59 820	40 000 000	2 648	+	89178995777	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_15107.7_m_1127371576
2	Казань, Васильченко, 20	1 290,1	отдельно стоящее здание		55 000 000	42 632	+	88432216789	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1290.1_m_1170739965
3	Казань, ул. Тэцевская, 11	598,1	отдельно стоящее здание	2 804	13 703 000	22 911	+	88432000012	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5981_m_1208562832
4	Казань, ул. Гагарина	113,3	отдельно стоящее здание		4 913 460	43 367	+	88432918749	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1095102898
5	Казань, ул. Восстания, 100	4 028	отдельно стоящее здание	9333	54 000 000	13 406	+	88432122012	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_4028_m_ul.v_1621561788

Таблица 12.9.2

Предложения на рынке аренды зданий и помещений производственно-складского назначения

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м.	Источник	Ссылка
1	Казань, Короленко, 120, А19	280,1	175	88432400058	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_280.1_m_918437604
2	Казань, ул.Беломорская, 270	288	250	89503200025	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_288_m_1250040234
3	Казань, ул Короленко, 120	105,5	300	89872900518	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_150_m_982431716
4	Казань, ул Химиков, 2	790	140	89179120606	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_790_m_1060562885

Согласно анализу цен, на рынке продажи и аренды производственно-складской недвижимости, расположенной в Московском районе г. Казани, средне ценовой диапазон на производственно-складскую недвижимость, представленную на продажу составляет от 2 648 до 43 367 руб. за кв. м., средняя цена предложения 24 993 рубля за 1 кв.м.; средне ценовой диапазон цен на рынке аренды производственно-складской движимости составляет от 140 до 300 руб. за кв. м., средняя цена предложения 216 рубля за 1 кв.м.

Кроме того, были проанализированы цены на рынке продажи земельных участков коммерческого назначения, расположенных в Московском районе

Таблица 12.9.3

Предложения на рынке продажи земельных участков коммерческого назначения

№ п/п	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м., руб.	Контакт	Ссылка
1	Казань, ул.Тэцевская	5 500 000	1 900	2 895	89377772703	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_1471537120
2	Казань, ул. Тэцевская	18 400 000	20 000	920	89872904313	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1301945669
3	Казань, ул. Тэцевская	7 769 000	6 027	1 289	88432000012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_60.3_sot._promnaznacheniya_1006755564
4	Казань, п. Ново-Николаевский, ул. Овражная	17 000 000	15 162	1 121	89872977917	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_59_sot._promnaznacheniya_1309884545
5	Казань, ул. Васильченко, 1	17 500 000	4 400	3 977	88432071293	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznacheniya_1585516373
6	Казань, ул. Тэцевская, 10	50 000 000	93 366	536	88432160638	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.34_ga_promnaznacheniya_1378216749

Согласно анализу цен, на рынке продажи земельных участков коммерческого назначения, расположенных в Московском районе г. Казани, средне ценовой диапазон на земельные участки, представленных на продажу составляет от 536 до 3 977 руб. за кв. м., средняя цена предложения 1 789,63 рублей за 1 кв.м.

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 о стоимости объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора подходов

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки,

основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. 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. Доходный подход основывается на анализе доходов (денежных потоков), получаемых от объекта недвижимости.

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доход, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа.

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости 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. Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости.

Для определения стоимости сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок с данными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости и земельных участков в Московском районе г.Казани было выявлено достаточно информации о предложениях на продажу

аналогичных объектов. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет стоимости зданий

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 определяется как сумма восстановительной стоимости улучшения, за вычетом накопленного износа улучшения:

$$С = С_в - С_в \cdot И_{сов}$$

где $С$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$С_в$ – восстановительная стоимость объекта оценки;

$И_{сов}$ - 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:

$$С_{пв} = С_{зд} * К_{п} * V_{стр} *(К_{69-84}*К_{84-91}*К_{уд})*К_{пп}*1,18$$

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

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

$V_{стр}$ - строительный объем здания (принимается по рабочим чертежам или рассчитывается по рабочим чертежам здания), $м^3$;

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

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

$К_{уд}$ - коэффициент удорожания сметных цен от уровня 1991 г. к текущему уровню цен (на дату оценки);

$К_{пп}$ - коэффициент предпринимательской прибыли для данного региона при строительстве объектов аналогичного назначения;

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

В соответствии со сборником УПВС здания крупнопанельные и блочные, кубатура которых превышает максимальный объем по аналогу не более чем на 49 куб, м, переоцениваются по восстановительной стоимости 1 куб, м, принятой для максимального объема по данному аналогу здания, объем которых превышает табличный на 50 куб. м и более, переоценивать раздельно: сначала переоценивается максимальный объем, предусмотренной для данного аналога, а остальная кубатура переоценивается по той же стоимости 1 куб. м с применением коэффициента - 0,98. Вследствие чего, $К_{п}$ принят на уровне 0,98.

Индекс пересчета из цен 1969г. в цены на дату оценки (с НДС) принят в размере 74,37 согласно Приложению 1 к письму Минрегиона России от 04.04.2018 №13606-ХМ/09.

Таблица 14.1.1

Расчет индекса пересчета цен

Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94		Письмо Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 14-Д		Приложение	Приложение	Приложение 1	Результат приведения индексов на дату оценки без НДС	Результат приведения индексов на дату оценки с НДС
				к письму Минрегиона России	к письму Минрегиона России	к письму Минстроя РФ		
				от 20 января 2010 г. №1289-СК/08	от 20 января 2010 г. №1289-СК/08 (ТЕР к 2001)	от 04.04.2018 №13606-ХМ/09		
КР69-84	КО69-84	КР84-91	КО84-91	К91-до				
1,03	1,17	0,97	1,6	49,46	4,85	6,53	66,59	78,58

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:

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

где С – стоимость строительства

здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

К – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $К_н$=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, штука туров, 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 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:

$Q_ф = (\sum q_i * J_i)/100$

где Qф – общий физический износ здания, %;

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

Ji – 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:

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

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:

$$И = \left(ХВ / ФЖ\right) * 100$$

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):

$$О = ВС * \left(И / 100\right)$$

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 из носа 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.

Физический износ рассчитан на основании нормативного метода.

Удельные веса конструктивных элементов зданий определены согласно технических паспортов на здания.

Износ каждого из элементов определен исходя из нормативного срока жизни элементов. Нормативные сроки определены исходя из базы данных опубликованных на сайте НИИ «Механики и прикладной математики имени И.И. Воровича» Источник: http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt.

У тех элементов, у которых расчетный износ превышает 100%, износ определен в соответствии с ВСН 53-86(р) «ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ».

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

$Си = (1 - (1- Иф_{из} / 100) х (1- Иф_{ун} / 100)) х 100$

Признаков наличия функционального износа и внешнего (экономического) износа у оцениваемых объектов не обнаружено.

Таблица 14.1.2

Расчет физического износа нормативным методом

	Нежилое здание (картофелехранилище)								
№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес элемента в стоимости здания с учетом завершенности конструкции, %	Завершенность конструкции элемента, %	Завершенность конструкции здания, %	Срок использования, лет.	Нормативный срок жизни, лет	Расчетный физический износ, %	Экспертный износ, %	Износ здания за счет износа элемента, %
1	Фундаменты	8	100	8	48,72	175	27,84	35,00	2,80
2	Стены и перегородки	32	100	32	48,72	175	27,84	40,00	12,80
3	Перекрытия	26	100	26	48,72	175	27,84	40,00	10,40
4	Крыши	5	100	5	48,72	15	324,78	60,00	3,00
5	Полы	4	100	4	48,72	40	121,79	75,00	3,00
6	Проемы	3	100	3	48,72	20	243,58	75,00	2,25
7	Отделочные работы	2	100	2	48,72	20	243,58	90,00	1,80
8	Санитарные и электротехнические устройства	6	100	6	48,72	20	243,58	90,00	5,40
9	Прочие работы	14	100	14	48,72	20	243,58	85,00	11,90
	Итого:	100,0		100					53,35
	Здание (картофелехранилище)								
№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес элемента в стоимости здания с учетом завершенности конструкции, %	Завершенность конструкции элемента, %	Завершенность конструкции здания, %	Срок использования, лет.	Нормативный срок жизни, лет	Расчетный физический износ, %	Экспертный износ, %	Износ здания за счет износа элемента, %
1	Фундаменты	8	100	8	45,72	175	26,12	35,00	2,80
2	Стены и перегородки	32	100	32	45,72	175	26,12	40,00	12,80
3	Перекрытия	26	100	26	45,72	175	26,12	40,00	10,40
4	Крыша	5	100	5	45,72	15	304,78	60,00	3,00
5	Полы	4	100	4	45,72	40	114,29	75,00	3,00
6	Проемы	3	100	3	45,72	20	228,58	80,00	2,40
7	Отделочные работы	2	100	2	45,72	20	228,58	90,00	1,80
8	Санитарные и электротехнические устройства	6	100	6	45,72	20	228,58	90,00	5,40
9	Прочие работы	14	100	14	45,72	20	228,58	85,00	11,90
	Итого:	100,0		100					53,50

Таким образом, стоимость по затратному подходу составит:

$$C = C_в - C_в \cdot И_{сов}$$

где C – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_в$ – восстановительная стоимость объекта оценки;

$И_{сов}$ - совокупный износ, (%).

Таблица 14.1.3

Расчет стоимости зданий методом сравнительной единицы

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Номер сб.УПВС, табл.(графа)	Единица измерения	Объем, куб.м.	Объем аналога по сборнику УПВС, куб.м.	Стоимость 1 ед. по таблице, руб.	Поправка к стоимости ед. (по УПВС) (Коэффициент учитывающий разницу в объеме)	Стоимость строительства 1 ед. в ценах 1969 г., руб.	Коэффициент пересчета из цен 1969 г. в цены 1984 г.	Коэффициент пересчета из цен 1984 г. в цены 1991 г.	Индекс пересчета из цен 1991г. в цены на дату оценки (с НДС)	$К_{пп}$	Стоимость строительства, руб.	Износ, в %	Стоимость по затратному подходу здания, руб.	Стоимость 1 кв.м.
1	Нежилое здание (картофелехранилище)	6 096,3	сб.33,табл.38в	куб.м.	41 043	5 000	13,3	1	545 874	1,195	1,52	78,58	1,153	89 990 298	53,35	41 980 474	6 886
2	Здание (картофелехранилище)	5 216,5	сб.33,табл.38в	куб.м.	35 788	5 000	13,3	1	475 980	1,195	1,52	78,58	1,153	78 467 992	53,50	36 487 616	6 995

$К_{пп}$ – коэффициент предпринимательской прибыли принят на основании данных, данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017

Таблица 14.1.4

Прибыль предпринимателя

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,9%	20,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	18,2%	12,3%	24,1%
Объекты, предназначенные для ведения пищевого производства	17,1%	11,5%	22,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	8,2%	17,7%
5.Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	11,7%	23,9%

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости доходным подходом 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 (справедливая) 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;

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 долевом 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:

$C=NOY/R_k$ или $C=ЧОД/R_k$, 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:

$ПВД = S * См$, где

S - площадь, сдаваемая в аренду, м^2;

См - арендная ставка за 1 м^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 – Потери + 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:

$$Rm = \frac{ДО}{К}$$; где

Rm – 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:

$$Rc = \frac{PTCF}{K_c}$$; где

Rc – коэффициент капитализации собственного капитала;

PTCF – годовой денежный поток до выплаты налогов;

Кс – величина собственного капитала.

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M * Rm + (1 - M) * Rc$$, где

М – 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:

$$Rk = Ry + \frac{1}{n}$$; где

n – оставшийся срок экономической жизни;

Ry – 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:

$Rk = Ry + SFF(n,Y)$,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:

$Rk = Ry + SFF(n,Yб)$,

где $У_б$ - 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), слагающийся 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 (справедливой) 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:

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

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:

$$V_{ост} = \frac{ЧОД_п}{i - g},$$

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

$ЧОД_п$ - 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.

Таблица 14.2.1

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен производственно-складской недвижимости

Класс объекта	Среднее	Доверительный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	1,4%	0,7%	2,0%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,0%	1,4%	2,6%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	1,9%	1,2%	2,5%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,7%	-0,1%	1,5%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	2,1%	1,5%	2,8%

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:

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

Здания 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, по сколько 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 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:

П = (Rб* L)/ Q, где:

П – премия за низкую ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

• 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

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5
Систематический риск					
1.Ухудшение общей экономической ситуации			1		
2.Увеличение числа конкурирующих объектов					1
3.Изменение федерального или местного законодательства			1		
Несистематический риск					
4.Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации			1		
5.Неполучение арендных платежей					1
6.Неэффективный менеджмент					1
7.Криминогенные факторы				1	
8.Финансовые проверки				1	
9.Неправильное оформление договоров аренды				1	
Количество наблюдений	0	0	3	3	3
Взвешенный итог	0	0	9	12	15
Сумма	36				
Количество факторов	9				
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	4,00				

Расчет коэффициента дисконтирования приведен в таблице ниже.

Таблица 14.2.3

Расчет коэффициента дисконтирования для нежилого здания (картофелехранилище)

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,25	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	12	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность,%	7,250	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	6,00	в соотв с табл.1
5	Коэффициент дисконтирования	20,50	стр.1+стр.3+стр.4

6	Общий срок экономический жизни, лет	175	исходя из конструктивного исполнения здания 1 группы капитальности
7	Эффективный возраст объекта, лет	48,72	Фактический срок службы
8	Оставшийся срок экономической жизни, лет	126,28	стр.6- стр.7
9	Норма возврата капитала, %	0,792	1/стр.8*100
10	Коэффициент капитализации	21,79	стр.5+стр.9

Таблица 14.2.4

Расчет коэффициента дисконтирования для здания (картофелехранилище)

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,25	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	12	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность,%	7,250	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	6,00	в соотв с табл.1
5	Коэффициент дисконтирования	20,50	стр.1+стр.3+стр.4
6	Общий срок экономический жизни, лет	175	исходя из конструктивного исполнения здания 1 группы капитальности
7	Эффективный возраст объекта, лет	45,72	Фактический срок службы
8	Оставшийся срок экономической жизни, лет	129,28	стр.6- стр.7
9	Норма возврата капитала, %	0,773	1/стр.8*100
10	Коэффициент капитализации	21,27	стр.5+стр.9

Расчет денежного потока и определение рыночной (справедливой) 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:

$ПВД = S * См$, где

S - площадь, сдаваемая в аренду, м2;

См - 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 оферт) 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.

1.Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке аренды производственно-складской недвижимости расположенной в Московском районе г.Казани предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. (*Источник: www. avito.ru*). 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 здания, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м.	Наличие отопления	Источник	Ссылка
1	Казань, Короленко, 120, А19	280,1	175	+	88432400058	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_280.1_m_918437604
2	Казань, ул.Беломорская, 270	288	250	+	89503200025	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_288_m_1250040234
3	Казань, ул Короленко, 120	105,5	300	-	8 987 290 05 18	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_150_m_982431716
4	Казань, ул Химиков, 2	790	140	-	89179120606	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_790_m_1060562885

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

2.Выбор элементов сравнения для оценки

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

1. Площадь
2. Условия предложения аренды
3. Наличие отопления
4. Назначение объекта
5. Уровень отделки помещений
6. Транспортная доступность
7. Местоположение
8. Уровень развитости инфраструктуры

3. 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 зданий. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят 1 кв.м..

4. 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 -10,7%. Величина скидки на торг принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.6

Скидка на торг

Класс объекта	Среднее	Доверительный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	10,7%	10,0%	141,4%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,0%	9,4%	10,6%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,0%	10,3%	11,7%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	14,0%	16,4%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,3%	9,7%	10,8%

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

Таблица 14.2.7

Корректировка на площадь

Производственно-складская недвижимость									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

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

Таблица 14.2.8

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
Наличие отопления	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отпливаемого объекта	0,74	0,73	0,76

4. *Назначение объекта*. Корректировка на вид использования объекта. Объекты аналоги относятся аналогичному типу имущества, как и объект оценки. Корректировка не применялась.
5. *Транспортная доступность*. Наличие хороших подъездных путей, загруженность дорог до объекта оценки и аналогов, наличие мест для парковки. Корректировка не вводилась, все помещения, как и объект оценки, имеют хорошую транспортную доступность.
6. *Уровень развит ост и инфраст рукт уры.* Корректировка не вводилась, так как объекты имеют одинаковый уровень развитости инфраструктуры.
7. *Мест ополож ение.* Объекты аналоги находятся в районе местоположения объекта оценки, 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.

4.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:

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

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;

Sn - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.2.9

Расчет арендной ставки сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Нежилое здание (картофелехранилище)	88432400058	89503200025	89872900518	89179120606
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	Казань, Короленко, 120, А19	Казань, ул.Беломорская, 270	Казань, ул Короленко, 120	Казань, ул Химиков, 2
Площадь, кв.м.	1	280,1	288	105,5	790
Арендная ставка, руб./1 кв.м.	?	175	250	300	140
Право собственности на объект недвижимости	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,7	-10,7	-10,7	-10,7

Стоимость с учетом корректировки, руб.		156	223	268	125
Площадь, кв.м.	>3000	280,1	288	105,5	790
Корректировка, коэфф.		0,74	0,74	0,74	0,86
Стоимость с учетом корректировки, руб.		116	165	198	108
Наличие отопления	-	+	+	-	-
Корректировка, коэфф.		0,74	0,74	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		86	122	198	108
Назначение объекта	производственно-складская недвижимость	производственно-складская недвижимость	производственно-складская недвижимость	производственно-складская недвижимость	производственно-складская недвижимость
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		86	122	198	108
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		86	122	198	108
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		86	122	198	108
Местоположение (зона)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	Казань, Короленко, 120, А19	Казань, ул.Беломорская, 270	Казань, ул Короленко, 120	Казань, ул Химиков, 2
Корректировка, %		0	0,00	0,00	0,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		86	122	198	108
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка,		0	0	0	0

%					
Стоимость с учетом корректировки, руб.		86	122	198	108
Валовая корректировка		63,70	63,70	37,70	25,70
Вес объекта сравнения	1,00	0,162	0,162	0,274	0,402
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж с НДС, руб.					**131,20**

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

Таблица 14.2.10

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) арендных ставок производственно-складской недвижимости в последующие 5 лет

Класс объекта	Среднее	Доверительный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	1,4%	0,7%	2,0%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,0%	1,4%	2,6%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	1,9%	1,2%	2,5%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,7%	-0,1%	1,5%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	2,1%	1,5%	2,8%

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 – Потери + 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 согласно данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.11

Процент недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости

Класс объекта	Среднее	Доверительный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	13,0%	14,4%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%	12,4%	13,8%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,3%	14,6%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,9%	20,5%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,6%	12,0%	13,3%

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

ЧОД = ДВД – 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 согласно данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.12

Величина операционных расходов при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости

Класс объекта	Среднее	Доверительный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,2%	12,5%	15,8%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3%	11,5%	15,1%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,5%	12,0%	15,0%

Расчет стоимости зданий доходным подходом представлен ниже:

Таблица 14.2.13

Расчет стоимости нежилого здания (картофелехранилище) доходным подходом

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Нежилое здание (картофелехранилище)					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	6096,30					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	131,20					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	133	135	137	139	141	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	9 732 535	9 868 791	10 006 954	10 147 051	10 289 110	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7	
9	Действительный валовый доход, руб	8 399 178	8 516 766	8 636 001	8 756 905	8 879 502	
10	Операционные расходы, руб.	1 722 659	1 746 776	1 771 231	1 796 028	1 821 172	
11	Чистый операционный доход, руб.	6 676 519	6 769 991	6 864 770	6 960 877	7 058 329	
12	Ставка дисконтирования, руб.	21,29	21,29	21,29	21,29	21,29	21,29
13	Коэффициент	0,82446	0,67973	0,56041	0,46203	0,38093	0,31406

	дисконтирования						
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						42 034 207
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	5 504 507	4 601 768	3 847 078	3 216 157	2 688 707	13 201 179
16	**Стоимость по доходному подходу, руб., руб.**						33 059 394

Таблица 14.2.15

Расчет стоимости здания (картофелехранилище) доходным подходом

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Здание (картофелехранилище)					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	5216,50					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	131,20					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	133	135	137	139	141	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	8 327 965	8 444 556	8 562 780	8 682 659	8 804 216	
8	Пронозируемая недозагрузка и недоуплата, %	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7	
9	Действительный валовый доход, руб	7 187 033	7 287 652	7 389 679	7 493 135	7 598 038	
10	Операционные расходы, руб.	1 474 050	1 494 686	1 515 612	1 536 831	1 558 346	
11	Чистый операционный доход, руб.	5 712 984	5 792 965	5 874 067	5 956 304	6 039 692	
12	Ставка дисконтирования, руб.	21,27	21,27	21,27	21,27	21,27	21,27
13	Коэффициент дисконтирования	0,82458	0,67994	0,56066	0,46231	0,38122	0,31434
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						36 007 357
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	4 710 826	3 938 847	3 293 375	2 753 679	2 302 424	11 318 683
16	**Стоимость по доходному подходу, руб., руб.**						28 317 835

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 оферт);

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 оферты), 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 земельных участков сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) 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

Таблица 14.3.1

Объекты аналоги

№ п/п	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м., руб	Контакт	Ссылка
1	Казань, ул.Тэцевская	5 500 000	1 900	2 895	8 937 777 27 03	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._promnaznacheniya_1471537120
2	Казань, ул. Тэцевская	18 400 000	20 000	920	89872904313	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1301945669
3	Казань, ул. Тэцевская, 10	50 000 000	93 366	536	88432160638	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.34_ga_promnaznacheniya_1378216749

Выбор данных аналогов обоснован тем, что данные по реальным сделкам купли-продажи в качестве объектов-аналогов отобранные аналоги по ряду единиц сравнения больше остальных соответствуют объекту оценки. Таким образом, использование в расчете стоимости данных аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной. Аналогами являются земельные участки, указанные в анализе рынка.

Выбор элементов сравнения

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

1. Вид стоимости
2. Время продажи/предложения
3. Условия финансирования
4. Состав передаваемых прав
5. Площадь
6. Расположение в рамках населенного пункта
7. Расположение относительно транспортных автомагистралей
8. Категория земель/назначение.
9. Рельеф
10. Наличие подъездных путей с асфальтным покрытием
11. Наличие коммуникаций

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 настоящем отчете объектом оценки является земельный участок. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят земельный участок целиком.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

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 осуществляются по формуле:

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

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

V_a – стоимость аналога;

К – процент корректировки.

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 -11,5% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.2

Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

2. Время продажи/предложения. Корректировка не применялась, роста/падения цен на рынке недвижимости в течение даты оценки не наблюдалось.

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. Корректировка на состав передаваемых прав. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

5. Корректировка на площадь земельных участков.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

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

Таблица 14.3.3

Корректировка на площадь

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2.5	2.5-5	5-10	≥10
Объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2.5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2.5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

6. Корректировка на расположение в рамках населенного пункта. Корректировка не применялась, так как объекты аналоги находятся в районе расположения объекта оценки.

7. Корректировка на расположение относительно транспортных магистралей. Корректировка не применялась, так объекты аналоги находятся на удалении крупных автодорог, как и объект оценки.

8. Корректировка на категорию/назначение земель. Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики назначения. Корректировка на назначение для объектов-аналогов не рассчитывалась.

9. Корректировка на рельеф не применялась, т.к. все объекты имеют спокойный рельеф

10. Корректировка на наличие подъездных путей с твердым покрытием не применялась, так как проезд к объектам аналогам и оцениваемым земельным участкам производится по асфальтовым автодорогам.

11. Наличие коммуникаций В данном случае объекты аналоги и оцениваемые земельные участки имеют коммуникации, 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 объектом оценки.

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:

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

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.4

Расчет стоимости 1 кв.м. земельного участка сравнительным подходом

Наименование показателя	**Объект оценки**	**Аналог-1**	**Аналог-2**	**Аналог-3**
Источник информации	**Земельный участок**	89377772703	88432 10638	89872904313
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	Казань, ул.Тэцевская	Казань, ул. Тэцевская, 10	Казань, ул. Тэцевская
Площадь, кв.м	1	1 900	93 366	20 000
Стоимость, руб.		5 500 000	50 000 000	18 400 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-12,3	-12,3	-12,3
Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 823 500	43 850 000	16 136 800
Время прод./предл., %	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 823 500	43 850 000	16 136 800
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 823 500	43 850 000	16 136 800
Состав передаваемых прав	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 823 500	43 850 000	16 136 800
Площадь, кв.м	<10000	1 900	93 366	20 000
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,23	1,06
Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 823 500	53 935 500	17 105 008
Расположение в рамках населенного пункта	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	Казань, ул.Тэцевская	Казань, ул. Тэцевская, 10	Казань, ул. Тэцевская
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 823 500	53 935 500	17 105 008
Расположение относительно автомагистралей	на удалении крупных автодорог	на удалении крупных автодорог	на удалении крупных автодорог	на удалении крупных автодорог
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 823 500	53 935 500	17 105 008
Категория земель/назначение	под здание овощехранилище	под коммерческое назначение	под коммерческое назначение	под коммерческое назначение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 823 500	53 935 500	17 105 008

Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 823 500	53 935 500	17 105 008
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 823 500	53 935 500	17 105 008
Наличие коммуникаций,	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 823 500	53 935 500	17 105 008
Скорректированная стоимость, руб.		2 539	578	855
Валовая корректировка		13,30	36,30	19,30
Расчетная величина	1,0000	0,44	0,20	0,36
Стоимость по данным метода сравнения продаж за 1 кв.м., руб.				1 540

Расчет стоимости зданий сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) 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.

1.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 14.3.5

Объекты-аналоги

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Тип объекта	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб.	Наличие отопления	Источник	Ссылка
1	Казань, Автосервисная, 33	15 107,7	отдельно стоящее здание	40 000 000	2 648	+	8 917 899 57 77	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvod

								stvennoe_pomeschenie_15107.7_m_1127371576
2	Казань, ул. Тэцевская, 11	598,1	отдельно стоящее здание	13 703 000	22 911	+	8 843 200 00 12	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5981_m_1208562832
3	Казань, ул. Восстания, 100	4 028	отдельно стоящее здание	54 000 000	13 406	+	8 843 212 20 12	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_4028_m_ul.v_1621561788

2.Выбор элементов сравнения

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

1.Тип объекта

2.Вид стоимости

3.Условия финансирования

4.Вид права

5.Местоположение в масштабе НП

6. Площадь здания

7. Наличие отопления

8. Физическое состояние

3. 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 зданий. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят 1 кв.м..

4. Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости здания 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. Тип объекта. Объект оценки – отдельно стоящее здание, объекты аналоги – отдельно стоящие здания, следовательно, корректировка не применялась.

2. 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 -12,4% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.6

Скидка на торг

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%
Объекты, предназначенные для ведения пищевого производства	12,6%	12,0%	13,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,6%	17,7%
5.Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	11,3%	12,3%

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

5. Корректировка на местоположение в населенном пункте .Все аналоги находятся в районе местоположения объекта оценки, корректировка не применялась.

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

Таблица 14.3.7

Корректировка на площадь

Производственно-складская недвижимость									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10

	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

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

Таблица 14.3.8

Корректировка на наличие отопления

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,76

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

Таблица 14.3.9

Корректировка на физическое состояние здания

Производственно-складская недвижимость				
Площадь, кв.м		аналог		
		хорошее	удовл	неудовл
Объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл	0,81	1	1,43
	Неудовл	0,57	0,70	1

Применение корректировок основывалось на формуле:

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

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.

5. 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:

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

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;

Sn - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.10

Расчет стоимости 1 кв.м. нежилого здания сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог 2	Аналог-3
Контакт	Нежилое здание (картофелехранилище)	0	8 917 899 57 77	8 843 212 20 12
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	Казань, ул. Тэцевская, 11	Казань, Автосервисная, 33	Казань, ул. Восстания, 100
Цена предложения, руб.		13 703 000	40 000 000	54 000 000
Тип объекта	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	0
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
1.Стоимость с учетом корректировки, руб.		13 703 000	40 000 000	54 000 000
Площадь, кв.м.	1	598	15 108	4 028
Стоимость 1 кв.м., руб.		22 911	2 648	13 406
Вид стоимости	рыноч.	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12,4	-12,4	-12,4
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		20 070	2 319	11 744
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
3.Стоимость с учетом корректировки, руб.		20 070	2 319	11 744
Вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		20 070	2 319	11 744
Местоположение в масштабе НП	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	Казань, ул. Тэцевская, 11	Казань, Автосервисная, 33	Казань, ул. Восстания, 100
Корректировка, %		0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		20 070	2 319	11 744
Площадь, кв.м	>3000	598,1	15107,7	4028
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,81	1	1

6. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		16 257	2 319	11 744
Наличие отопления	-	0	+	0
Корректировка, %		0,74	0,74	0,74
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		12 030	1 716	8 690
Физическое состояние здания	неудовлетворительное	удов	удов	удов
Корректировка, коэфф.		0,70	0,70	0,70
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		8 421	1 201	6 083
Валовая корректировка		88,40	69,40	69,40
Расчетная величина	1,000	0,28	0,36	0,36
Стоимость 1 кв.м. по данным сравнительного подхода, руб.				4 989

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Проведем согласование результатов полученных с использованием затратного, 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, a (i,k) = a (i,j)) 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

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

	А	Б	В	Г
А	1,00	3,00	0,33	3,00
Б	0,33	1,00	0,33	0,50
В	3,00	3,00	1,00	3,00
Г	0,33	2,00	0,33	1,00
Сумма	4,67	9,00	2,00	7,50

2.Находим сумму элементов каждого столбца.

$$Sj = a_{1,j} + a_{2,j} + \ldots + a_{n,j}$$

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:

	А	Б	В	Г	Вес критерия, доли	Вес критерия, %
А	0,21	0,33	0,17	0,40	0,28	27,86

Б	0,07	0,11	0,17	0,07	0,10	10,40
В	0,64	0,33	0,50	0,40	0,47	46,90
Г	0,07	0,22	0,17	0,13	0,15	14,84
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 способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (46,90%) и возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца (27,86%), наименее весомыми являются способность учитывать специфические особенности объекта (14,84%) и тип качество и обширность данных, на основе которых проводится анализ (10,40%).

Повторяем действия для матриц попарного сравнения по критериям

1.Составляем матрицу:

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

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

Находим сумму элементов каждого столбца.

$Sj = a_{1,j} + a_{2,j} + \ldots + a_{n,j}$

	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	0,33	0,33
ДП	3,00	1,00	0,33
СП	3,00	3,00	1,00
Сумма	7,00	4,33	1,67
	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	3,00	3,00
ДП	0,33	1,00	3,00
СП	0,33	0,33	1,00
Сумма	1,67	4,33	7,00
ЗП	1,00	0,33	0,33
ДП	3,00	1,00	0,33
СП	3,00	3,00	1,00
Сумма	7,00	4,33	1,67
	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	3,00	3,00
ДП	0,33	1,00	3,00
СП	0,33	0,33	1,00
Сумма	1,67	4,33	7,00

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.

	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию А, доли	Качество подхода по критерию А, %
ЗП	0,14	0,08	0,20	0,14	13,99
ДП	0,43	0,23	0,20	0,29	28,64
СП	0,43	0,69	0,60	0,57	57,36
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию Б, доли	Качество подхода по критерию Б, %
ЗП	0,60	0,69	0,43	0,57	57,36
ДП	0,20	0,23	0,43	0,29	28,64

СП	0,20	0,08	0,14	0,14	13,99
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию В, доли	Качество подхода по критерию В,%
ЗП	0,14	0,08	0,20	0,14	13,99
ДП	0,43	0,23	0,20	0,29	28,64
СП	0,43	0,69	0,60	0,57	57,36
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию Г, доли	Качество подхода по критерию Г, %
ЗП	0,60	0,69	0,43	0,57	57,36
ДП	0,20	0,23	0,43	0,29	28,64
СП	0,20	0,08	0,14	0,14	13,99

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 (57,36%), далее доходный подход (28,64%) и наименее значим затратный подход (13,99%).

По критерию «Б» наиболее весомым является затратный подход (57,36%), далее доходный подход (28,64%) и наименее значим сравнительный подход (13,99%).

По критерию «В» наиболее весомым является сравнительный подход (57,36%), далее доходный подход (28,64%) и наименее значим затратный подход (13,99%)

По критерию «Г» наиболее весомым является затратный подход (57,36%), далее доходный подход (28,64%) и наименее значим сравнительный подход (13,99%).

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:

	А	Б	В	Г	Итоговое значение веса подхода
	0,28	0,10	0,47	0,15	
ЗП	0,14	0,57	0,14	0,57	0,249
ДП	0,29	0,29	0,29	0,29	0,286
СП	0,57	0,14	0,57	0,14	0,464

Поскольку в отчете об оценке использован один подход для определения стоимости земельных участков, их рыночная (справедливая) стоимость принимается равной результатам, полученным в рамках подхода использованного для оценки.

Таким образом, итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки составляет:

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб
1	Нежилое здание (картофелехранилище)	41 980 474	0,249	33 059 394	0,286	30 414 441	0,464	34 056 000
2	Здание (картофелехранилище)	36 487 616	0,249	28 317 835	0,286	26 025 119	0,464	29 291 000
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	не применялся	0,000	не применялся	Вес ЗП	15 277 000	1,000	15 277 000
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	не применялся	0,000	не применялся	Вес ЗП	10 249 000	1,000	10 249 000

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РЫНОЧНАЯ (СПРАВЕДЛИВАЯ) СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАД. № 16:50:310203:0033, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 9 920 КВ. М., НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (КАРТОФЕЛЕХРАНИЛИЩЕ), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6 096,3 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ, Д.14, ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАД. № 16:50:310203:0023, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6 655 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, ТЕР. СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ РАЙОН, ЗДАНИЯ (КАРТОФЕЛЕХРАНИЛИЩЕ), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5 216,5 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 18.09.2018Г. СОСТАВЛЯЕТ (ОКРУГЛЕННО):

88 873 000 (Восемьдесят восемь миллионов восемьсот семьдесят три тысячи) рублей с НДС,

79 209 898 (Семьдесят девять миллионов двести девять тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС с учетом округления, руб.
1	Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	6096,3	34 056 000	28 861 017
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная	5216,5	29 291 000	24 822 881
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	9920	15 277 000	15 277 000
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район	6655	10 249 000	10 249 000
	Итого:			**88 873 000**	**79 209 898**

Генеральный директор _____ **Мухаметзянова Г.Р.**

Оценщик _____ **Хасанов И.И.**

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключения специальных экспертиз - отсутствуют

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ

Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35








Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067










ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТФБ КАПИТАЛ»

ТФБ КАПИТАЛ

ASSET MANAGEMENT

420111, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2
Тел.: 8-919-628-15-93, Тел./факс: (843) 567-41-98
E-mail: tfbcapital@tfb.ru

43/2, Chernyshevsky St., 420111, Kazan, Republic of Tatarstan, Russian Federation
Tel.: 8-919-628-15-93, Tel./fax: 7 (843) 567-41-98

Исх. № 0314/4
«14» 03 2018г.

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

В соответствии с Заданием на оценку № 61-О/3-18 от 26 февраля 2018г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов

на 19 марта 2018 года

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"

Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал"

1	16-16-01/063/2008-067 Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 5216,5 кв. м, инв. №818-Б1; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная	25 238 983
2	16:50:310203:0023 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание овощехранилища, общая площадь 6 655 кв. м; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский район	9 580 000
3	16:50:310203:0033 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:Склад №3 картофелехранилище, общ.площадь 9920 кв.м.; Республика Татарстан, (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д. 14	14 280 000
4	16:50:310203:33:35 Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 6096,3 кв. м, инв. № 818-Б2, лит.Б2; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д. 14	29 317 797
	всего	**78 416 780**

2. Обременения и ограничения прав на вышеперечисленные объекты недвижимости – не выявлены и не зарегистрированы.

Главный бухгалтер Горбунова Т.В.

Исполнитель
Вед. специалист
Кутепова С.А., тел. (843) 567-41-98

16-АМ 114402

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "17" сентября 2012 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТФБ-И-18 для юридических лиц от 06.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества к Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 06.08.2012 №ТФБ-И-18

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 6096,3 кв. м, инв.№ 818-Б2, лит. Б2, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Северо-Западная, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:310203:33:35

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/312/2012-323

16-АМ 114402

Регистратор Каримов Р. Р. (подпись)

М.П.

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Серия 16-АМ 114402

КОПИЯ ВЕРНА

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com). Please register to remove this message.

16-АМ 114403

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "17" сентября 2012 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТФБ-И-18 для юридических лиц от 06.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества к Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 06.08.2012 №ТФБ-И-18

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 5216,5 кв. м, инв.№ 818-Б1, лит. Б1, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Северо-Западная

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/063/2008-067

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/312/2012-324

Регистратор Каримов Р. Р. (подпись)

М.П.

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АМ 114403

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com). Please register to remove this message.

16-АМ 114404

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "17" сентября 2012 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТФБ-И-18 для юридических лиц от 06.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества к Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 06.08.2012 №ТФБ-И-18

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Склад №3 картофелехранилище, общая площадь 9920 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14

Кадастровый (или условный) номер: 16: 50: 31 02 03: 0033

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/312/2012-325

Регистратор Каримов Р. Р

М.П. (подпись)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АМ 114404

16-АМ 114404

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com). Please register to remove this message.

16-АК 771932

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "17" сентября 2012 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев № ТФБ-И-18 для юридических лиц от 06.08.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества к Заявке на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 06.08.2012 №ТФБ-И-18

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, общая площадь 6655кв.м, кадастровый № 16: 50: 31 02 03: 0023, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район

Кадастровый (или условный) номер: 16: 50: 31 02 03: 0023

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" сентября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/312/2012-326

16-АК 771932

Регистратор Каримов Р. Р. (подпись)

М.П.

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АК 771932

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com). Please register to remove this message.

ОТ : ЗОЛОТОЙ КОЛОС ФАКС NO. : 843 2778865 СЕН. 28 2012 10:28 СТР1

Республика Татарстан

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

Отдел технической инвентаризации по Московскому району г. Казани

Город (др. поселение) Казань

Улица Сафро-Задарная

Технический паспорт

на здание Корпоративный (Б1)
(назначение нежилого строения)

Инвентарный номер	818 – Б1					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "10" 03 2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

112

ОТ : ЗОЛОТОЙ ЮПОС ФАКС NO. : 843 2778865 СЕН. 28 2012 10:23 СТР2

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доление участия при общей собственности	Подпись лица зарегистрировавшего произведенную запись
2005	ОАО "Б" на баланс	Акт передачи		
	концерн	Высшего Арбитражного		
	Татнефтеконцерн	от 27.04.99. Вестн.		
		суда. прил. кн.6 р.осн		

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
III.	1	23747					

III. Благоустройство здания - кв. м.

Этажность	Кол-во квартир	Отопление: от ТЭЦ	от крышной (отдельной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		Центральное горячее водоснабжение	Воды: с центр. горячим водоснабжением	с отдельными кранами	с дворовыми колонками	Газоснабжение: центральное	напольные плиты	Электроснабжение	Лифты-ы: пассажирские	грузовые	Электрокамины стационарные		
														2216,5					
															1				

113

ОТ : ЗОЛОТОЙ КОЛОС ФАКС NO. : 843 2778665 СЕН. 28 2012 10:29 СТР3

IV. Общие сведения

Назначение _____

Использование Картофелехранилище

Количество мест (мощность) _____

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Б1	Картофелехр.	37,0 × 145,1	5368,7	6,6	35433
	Тамбур	(6,0 × 9,85) ×2	118,2	3,0	355
	2ой этаж	(12,2 × 3,6) ×2	87,8		

104

ОТ : ЗОЛОТОЙ КОЛОС ФАКС NO. : 843 2770065 СЕН. 28 2012 10:29 СТР4

VI. Описание конструктивных элементов и определения износа здания и его особой пристройки

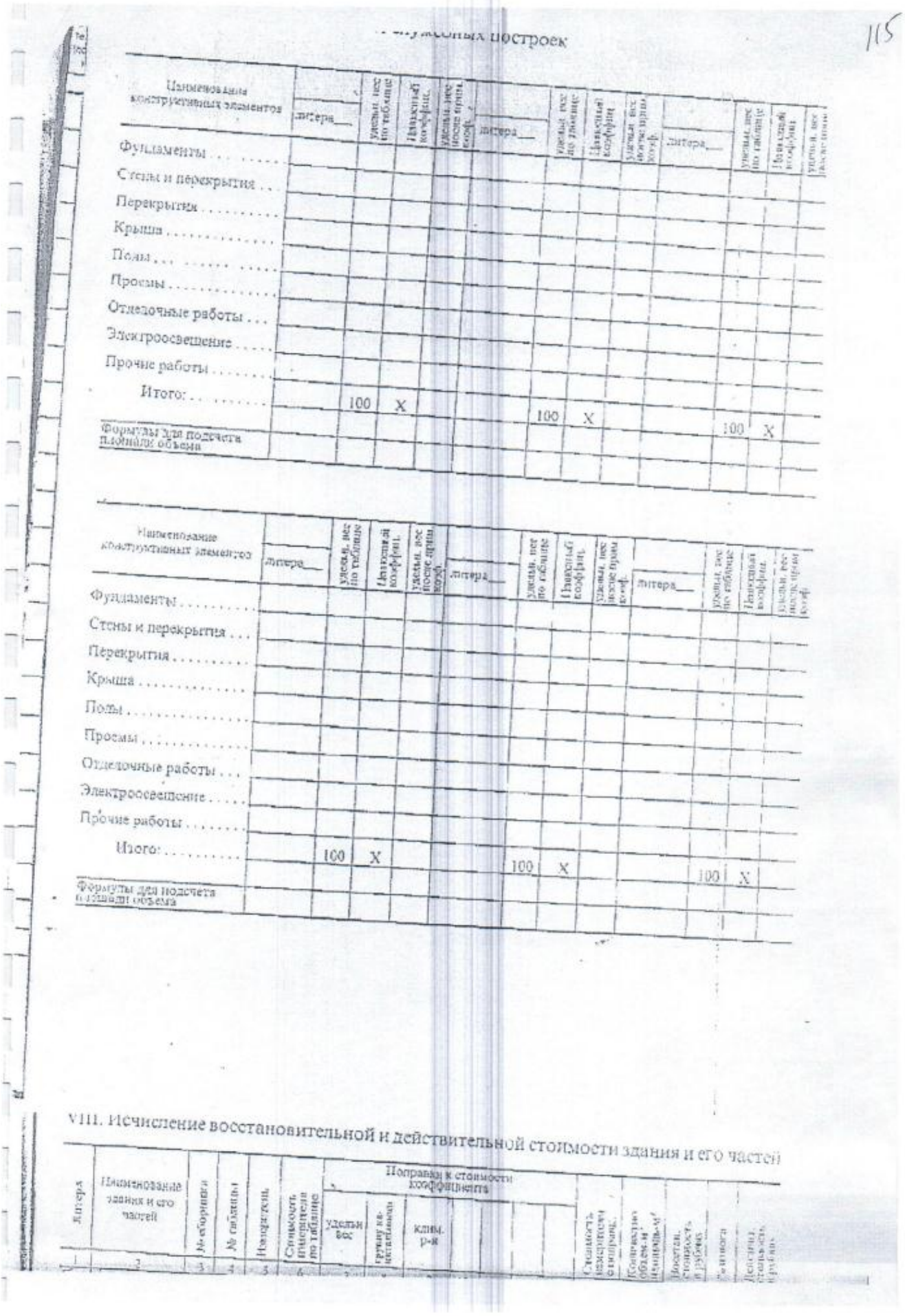
Литера Б1 Год постройки 1973 Число этажей 1 Сборник № 33

Группа капитальности Т Вид внутренней отделки улучшенная Таблица № 38

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструктивного элемента в %	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	Произведение % износа на уд. вес конструктивного элемента	Тот же износ в % (графа 7)	Тот же износ в % (графа 8)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные ленточные		8	1	8	35	2,8		
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	из кирпича глина		32	1	32	35	11,2		
	б) перегородки	шлакоблочные								
3	Перекрытия: чердачное	железобетонные		26	1	26	30	7,8		
	междуэтажное									
	надподвальное									
4	Крыша	Стропильная с кровлей из рулонных материалов		5	1	5	35	1,8		
5	Полы	цементные		4	1	4	30	1,2		
6	Проемы: оконные	створные одинарные		3	1	3	30	0,9		
	дверные	остекленные								
7	Отделочные работы: наружная	цветная		2	1	2	25	0,5		
	внутренняя	цветная								
8	Электро-сантехнические устройства: печи	-	+							
	калориферные									
	АГВ									
	другое									
	центральное									
	электричество									
	водопровод	+								
	канализация									
	г. водоснабж.									
	ванны									
	газоснабжение	+		6	1	6	30	1,8		
	напольные плиты									
	телефон									
	радио									
	телевидение									
	сигнализация									
	мусоропровод									
	лифты									
	вентиляция	+								
9	Прочие работы	по смете		14	1	14	30	4,2		
			Итого	100		100		33,1		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{\% износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{33,1 \times 100}{100} = 33\%$

Техническое описание служебных построек



...жилых построек

115

Наименования конструктивных элементов	литера	удельн. вес по таблице	Переходный коэффиц.	удельн. вес после прим. коэф.	литера	удельн. вес по таблице	Переходный коэффиц.	удельн. вес после прим. коэф.	литера	удельн. вес по таблице	Переходный коэффиц.	удельн. вес после прим. коэф.
Фундаменты												
Стены и перекрытия												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади объема												

Наименование конструктивных элементов	литера	удельн. вес по таблице	Переходный коэффиц.	удельн. вес после прим. коэф.	литера	удельн. вес по таблице	Переходный коэффиц.	удельн. вес после прим. коэф.	литера	удельн. вес по таблице	Переходный коэффиц.	удельн. вес после прим. коэф.
Фундаменты												
Стены и перекрытия												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади объема												

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ по группе	№ по таблице	Повторяемость	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты: удельн. вес	группу материалов	клим. р-н				Стоимость измерителя стоимости	Количество объема и наименование	Восстан. стоимость в рублях	Износ	Действит. стоимость здания
1	2	3	4	5	6	7										

1/6

ОТ : ЗОЛОТОЙ КОЛОС ФАКС NO. : 843 2770065 ОКТ. 29 2012 10:33 СТР1

Экспликация к поэтажному

расположенного в городе (поселке) Казань

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.п.)	Назначение помещения (производственное, канцелярское помещение, склад, кухня, коридор т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	производственные		общая
					основная	вспомогательная (подсобных)	
1	2	3	4	5	6	7	8
2005	I	1	Красильная				250,4
Б,		2	коробная				
		3	бытовка				
		10	Красильная				235,0
		11	— " —				256,3
		12	коридор				
		13	— " —				
		20	тамбур				
			итого по I этажу				501,4
	II	4	коридор				
		5	бытовка				
		6	туалет				
		7	— " —				
		8	кладовка				
		9	контора				
		14	коридор				
		15	бытовка				
		16	туалет				
		17	— " —				
		18	кладовка	—			
		19	контора				
			итого по II этажу				
			Всего:				501,4

112

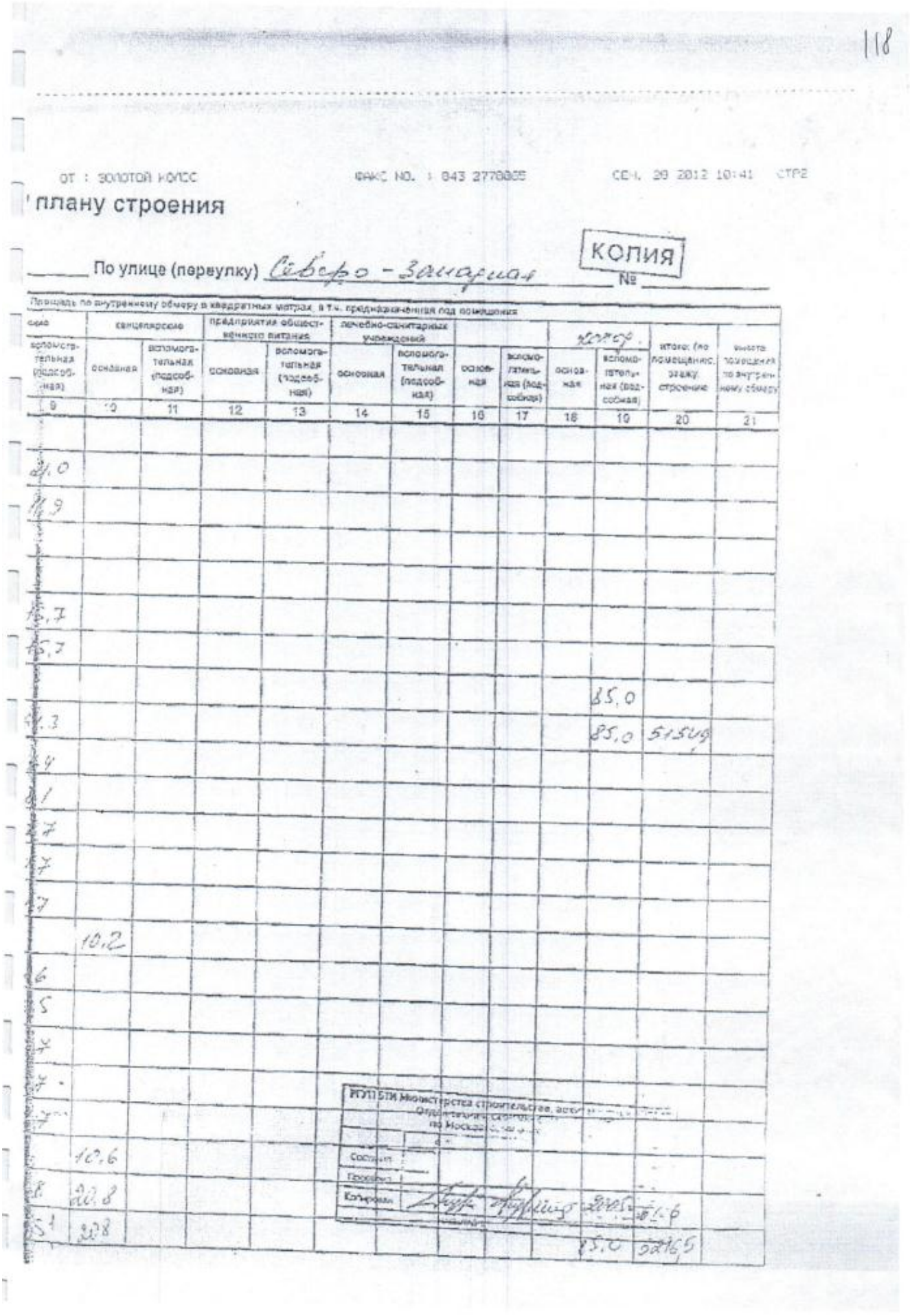
ОТ : ЗОЛОТОЙ КОЛОС ФАКС NO. : 845 2778865 СЕН. 28 2012 10:38 СТР1

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты: Удельный вес	Группа капитальности	Клим. р-н					Стоимость измерителя с поправк.	Количество измерителей по объем-ту	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Б:	Картофелехр.	33	38	п3	13,3	1.03	0,97	1.55	1.17	18,05				5006	2144289,2	32	1457834
Б.	— " —	33	38	п3	13,3	12,2	1.03	0,97	1.55	1.17	995			3078,8	3065060	32	2084241

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	литера	удельн. вес по таблице	Поправочный коэффиц.	Удельн. вес после прим. коэф.	литера	удельн. вес по таблице	Поправочный коэффиц.	Удельн. вес после прим. коэф.	литера	удельн. вес по таблице	Поправочный коэффициент	Удельн. вес после прим. коэф.
Фундаменты												
Стены и перекрытия												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	X			100	X			100	X	



118

ОТ : ЗОЛОТОЙ КОЛОС ФАКС NO. : 843 2770805 СЕН. 29 2012 10:41 СТР2

плану строения

КОПИЯ

По улице (переулку) Северо - Западная №

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

Цех	канцелярские		предприятия общественного питания		лечебно-санитарных учреждений							
вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	итого (по помещениям этажу строения)	высота помещения по внутреннему обмеру
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
24.0												
11.9												
16.7												
5.7												
										85.0		
4.3										85.0	51.549	
4												
1												
7												
7												
7												
	10.2											
6												
5												
7												
7												
7												
	10.6											
8	20.8											
51	328											

РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ФГУП БТИ Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по Москве

Составил

Проверил

Копировал 2005 г.

85.0 3216,5

119

ОТ : ЗОЛОТОЙ КОЛОС ФАКС NO. : 843 2770865 СЕН. 29 2012 10:42 СТР3

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина, м	Размеры: ширина, диаметр, м	Площадь кв. м	По сборникам	По таблицам	Коэффициент	Стоимость измерителя по таблице	Поправки на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	Износ	Действительная стоимость в рублях

XIII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная
2005	1483976	1012994					1483976	1012994

"10" 03 2005 г. исполнил _____ (_____)

"10" 03 2005 г. проверил _____ (_____)

"10" 03 2005 г. принял _____ (_____)

Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.
Обследовал	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.
Проверил	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.
Начальник ОТИ	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.	"__" _____ 200 г.

КОПИЯ

РГУП БТИ

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на Нежилое здание (картофелехранилище)

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район	–	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Северо-Западная
Номер дома	14	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б2	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	818-Б2					
Кадастровый номер земельного участка						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
30. 07 2010 г.
и ему присвоен инвентарный номер 35
кадастровый номер 16:50:310205:3535
ГАНЕЕВА Г.Г.
(Подпись Ф.И.О. руководителя (уполномоченного должностного лица))

Паспорт составлен по состоянию на «22» июля 2010г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель (Фахреев И.М.)

(Фамилия И.О.)

М.П.

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ № 1650/102/10-31603

ДАТА РЕГИСТРАЦИИ «2»-07. 2010Г.

ХАБИБУЛЛИНА Г.А.
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан- фамилия, имя,отчество,паспорт. Для юридических лиц- по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
	ООО Сельхозпредприятие «Золотой колос»	Свидетельство о Государственной регистрации права от27.06.2007г. №16-АА 103032	1-ый, общ.пл. 6096,30м2 Лит.Б2	

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
9920		6 256,5						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление: от ТЭЦ	Отопление: от групповой (квартальной) котельной	Отопление: от АГВ	Отопление: печное	Отопление: от собственной котельной	Централизованное горячее водоснабжение	Ванны: с централизованным горячим водоснабжением	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками	Газоснаб.: централизованное	Газоснаб.: жидким газом	Электроснабжение	Лифты: пассажирские	Лифты: грузовые	Эл/плиты стационарн.		
6096,3	6096,3												6096,3					

IV. Общие сведения

Назначение не жилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Особые отметки

Аресты и запрещения:Ареста или запрещения на 01.01.2000 г. Не зарегистрирова

Наличие землеотводных документов: Свидетельство о государственной регистрации права от 27.06.20

Наличие проектно-сметной документации не предъявлено

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № не предъявлен дата

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объ
1	2	3	4	5	
Б2	Нежилое здание (картофелехранилище)	145,8*42,3	6167,3	6,60	407
		(5,25*8,5)*2	89,2	3,80	33

72

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б2 Год постройки 1970 Число этажей 1 Сборник № 33

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая Таблица № 38

№ 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 %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/бетонные блоки	осадочные трещины	8	1	8	40	3,2		
2	а) стены и их наружная отделка		ж/бетон.плиты под зем.кирпич.	выветривание пвов	32	1	32	40	12,8		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	трещины	26	1	26	40	10,4		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		совмещенная кровля	повреждения	5	1	5	40	2		
5	Полы		цементные, асфальтные	трещины	4	1	4	40	1,6		
6	Просмы	оконные	двойные створные	загрязнение	3	1	3	40	1,2		
		дверные	железные								
7	Отделочные работы	наружная	побелка	загрязнение окрашенного слоя	2	1	2	40	0,8		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление		загрязнение окрашенного слоя	6	1	6	40	2,4		
		водопровод	есть								
		канализация	есть								
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение	есть								
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		прочее	трещины	14	1	14	40	5,6		
				Итого	100	X	100	X	39,2	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9x100}}{\text{гр.7}}$ = 39 %

73

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес	на группу капитальности	климат. район								
Итого:																

74

XI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991						
Б2	Нежилое здание (картофелехранилище)	33	38	м2	13,3	1,00		0,95	1,03 1,18	0,97 1,55		23,09	41043	947683	38	587563

XII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
физический износ					физический износ				физический износ			

XIII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстанови-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действи-тельная стои-мость в руб.
						удельный вес	на группу капитально-сти	климат.район									
														Итого:		x	

76

Экспликация к поэтажному плану жилого здания с нежилыми встроенными помещениями

...ного в городе (в другом поселении) Казани Северо-Западная дом № 14

Номер помещения (квартиры, торговой, служебного и т.д.)	Назначение частей помещения (жилая комната, кладовая, ванная, туалет, коридор и т.д.)	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь здания (строения)	Общая площадь квартиры (кв. м.) по ЖК РФ ст.15 п.5.	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения																								Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно перепланированное и переоборудованное	Прочее
					производственные		предприятия бытового обслуживания		канцелярские		предприятия общественного питания		лечебно-санитарных учреждений		торговые		культурно-просветительные учреждения		школьные		складские										
					основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)									
3	4	5	6	7	8	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24,0	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34				
	1	тамбур		39,2																			39,2	3,5						
	2	подсобная		11,0																			11,0	2,6						
	3	подсобная		11,0																			11,0							
	4	эл.щитовая		11,0																			11,0							
	5	склад		4456,3																		4456,3		6,3						
	6	подсобная		11,0																			11,0	2,8						
	7	подсобная		11,0																			11,0							
	8	эл.щитовая		11,0																			11,0							
	9	тамбур		39,2																			39,2	3,5						
	10	склад		1431,8																		1431,8		6,3						
		Итого по 1 этажу		6032,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5888,1	144,4							
цоль	1	подсобная		11,0																			11,0	3,8						
	2	санузел		2,0																			2,0							
	3	санузел		1,9																			1,9							
	4	коридор		6,3																			6,3							
	5	кладовая		1,4																			1,4							
	6	раздевалка		9,3																			9,3							
	7	раздевалка		9,3																			9,3							
	8	кладовая		1,4																			1,4							
	9	коридор		6,3																			6,3							
	10	санузел		1,9																			1,9							
	11	санузел		2,0																			2,0							
	12	подсобная		11,0																			11,0							
		Итого по антресоли		63,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	63,8							
		Всего по Лит.52		6096,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5888,1	208,2							

17

XIV. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						Удельный вес	на группу капитально-сти	климат.район									

78

XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная
1991	947683	587563					947683	587563

стоимость 1991г. 587563 руб.

Руководитель _____ Фахреев И.М. 27.07.2010
М.П. подпись фамилия дата

Работу проверил: _____ Мадеева Л.А. 23.07 2010г.
подпись Ф.И.О. дата

Работу выполнил: _____ Карташева С.В. 22.07 2010г.
подпись Ф.И.О. дата

Работу копировал: _____ _____ _____ 2010г.
подпись Ф.И.О. дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__"_____20_ г.	"__"_____20_ г.	"__"_____20_ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

19

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА Лит.Б2

нас.пункт г.Казань р-н Московский

улица Северо-Западная дом. № 14

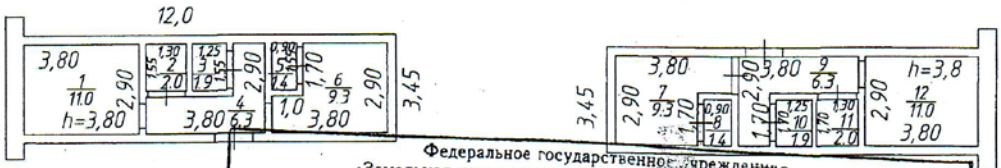
иное местоположение

план антресольного этажа

над помещениями 1-го этажа №№2,3,4

план антресольного этажа

над помещениями 1-го этажа №№6,7,8



Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

30. 07 2010 г.

и ему присвоен инвентарный номер 35

кадастровый номер 16:50:510003:35:35

ГАНЕЕВА Г.Г.

(Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

Наименование объекта		РГУП БТИ	
Составил	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Проверил	Ахмадеева Л.Г.		23.07 2010г.
Принял			2010г.
Копировал	Карташева С.А.		22.07 2010г.
Масштаб 1:100			

Территориальный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"30" июня 2022 г. № 3-16-50/05-3311

1	Кадастровый номер 16:50:31 02 03:0033					2 Лист № 1	3 Всего листов 2				
	Общие сведения										
4	Предыдущие номера 16:50:31 02 03:0004										
5	Наименование участка Землепользование 6 -										
7	Местоположение г. Казань, р-н Московский ул. Северо-Западная, дом 14										
8	Категория земель:										
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена			
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-			
9	Разрешенное использование /назначение/: Склад №3 картофелехранилище										
10	Фактическое использование /характер деятельности/: -										
11	Площадь: 9920 кв.м. 12	Нормативная цена: - 13	Ставка земельного налога: - 14	Базовая ставка арендной платы: -							
15	Сведения о правах: -										
16	Особые отметки: План изготовлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. УПКС3 1223 руб, Кадастровая стоимость 12132160 руб										
17	Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением										
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1 Регистрационный номер документа(ов): 16:50:000000:1965 18.2 Номера образованных участков: 18.3 Номера ликвидируемых участков:									

Начальник _____ /Нагаев Р.Т./
Должность подпись Фамилия И.О.

М.П.

Компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

1 Кадастровый номер 16:50:31 02 03:0033 — 2 Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка

:0033

415 416 417 418 419 420 421 422

4 Масштаб 1:1000

Начальник _____ Должность

30.05.2006 /Нагаев Р.Т./ Фамилия И.О

подпись, дата

ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Республике Татарстан

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.1

11.03.2011 № 1600/301/11-41468

1	Кадастровый номер 16:50:310203:23			2	Лист № 1	3	Всего листов: 3		
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: —			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.02.2003				
5	—								
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Московский район								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: под здание овощехранилища								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь: 6655+/-28.55 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 54718008.95	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 8222.09	14	Система координат: СК кадастрового округа		
15	Сведения о правах:								
	Правообладатель		Вид права		Особые отметки				
	Общество с ограниченной ответственностью Сельхозпредприятие "Золотой колос"		Собственность		—				
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

инженер 2 категории
(наименование должности)

К.Н. Чумакова
(инициалы, фамилия)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11.03.2011 № 16/09/30/11-41468

1	Кадастровый номер 16:50:310203:23	2	Лист № 2	3 Всего листов: 3

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:1500

Приложение 2 к выписке

(наименование документа)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11.03.2011 № 16/001/11-41468

В.3

1	Кадастровый номер 16:50:310203:23	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2

Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	—	весь	Ипотека	открытое акционерное общество "Акционерный инвестиционный коммерческий банк "Татфондбанк"
2	—	весь	Ипотека	открытое акционерное общество "Акционерный инвестиционный коммерческий банк "Татфондбанк"

Кадастровый номер 2 категории

(наименование должности)

К.Н. Бухаркова

(инициалы, фамилия)

Объект №1 к таблице 12.9.1

27.08.2018 Производственное помещение, 15107.7 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлен...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее →

Производственное помещение, 15107.7 м²

40 000 000 ₽

№ 1127371576, размещено 30 июля в 10:50 3813 (+10)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 965 596-29-57

Написать сообщение
В сети

Рантье группа компаний
Агентство
На Авито с апреля 2013

Контактное лицо
Фаниль

Адрес
Татарстан, Казань, Автосервисная улица, 33

Площадь: 15107.7 м²

Адрес: Казань, Автосервисная улица, 33
Авиастроительная (9.5 км) Северный вокзал (9.9 км)
Яшьлек (10.5 км) Посмотреть карту

В связи со срочной продажей стоимость снижена.

Производственная база состоящая из комплекса зданий - площадью 15 117,2 кв.м., расположенная в Московском районе в промышленной зоне г. Казань, ул. Автосервисная, д. 33. Объект представляет собой 3 этажное здание. На первом этаже расположены производственные и складские помещения(высота потолков 10 метров) , на втором и третьем этажах административно-бытовые помещения(высота 3 метра).
Площадь земельного участка: 59 820 кв.м. кадастровый номер: 16:50:310201:1, земля в аренде. Рассмотрим различные формы продажи: ипотека, рассрочка, аренда с правом выкупа и тд...Стоимость обговаривается!

Расположение вблизи улиц: Северо-Западная, Тэцевская, Химическая, Беломорская, Химиков, Гудованцева.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_15107.7_m_1127371576 1/2

Объект №2 к таблице 12.9.1

27.08.2018 Продам производственное помещение, 1290.1 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Об…

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее →

Продам производственное помещение, 1290.1 м²

55 000 000 ₽

№ 1170739965, размещено 13 августа в 16:09 968 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 221-67-89

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

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, Васильченко 20

Площадь: 1290.1 м²

Адрес: Казань, Васильченко 20 Посмотреть карту

Продам помещение 1270 м² в Московском районе г.Казани. Возможность заехать и начать работать с первого дня. Территориально: Комплекс расположен в 1,5 километрах от улицы Восстания. Общественный транспорт: - Остановка общественного транспорта в 100 метрах от здания. (63 автобус)
Характеристики помещения:
Складское помещение 1270 м²
Складское помещение имеет отдельных вход и оборудовано воротами для погрузки и выгрузки товара.
Объект на 100% сдан в аренду качественному арендатору. Арендный поток по запросу клиента.
- Температурный режим: Отапливаемый (+16…+18);
- Этаж: 1;
- Высота потолка: 10 м;
- Промышленные ворота
- Оптико-волоконные системы коммуникаций;

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1290.1_m_1170739965 1/2

27.08.2018 Продам производственное помещение, 1290.1 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Об…

- Материалы стен - сэндвич-панели, материалы перекрытий – железо-бетон, мягкая кровля;
- Полы бетонные, наливные.
-Развитая инфраструктура:
- Выделенная мощность 30 кВт;
- Комплекс имеет благоустроенную территорию с удобным подъездом;

Подробнее: артикул объекта 63787 на сайте компании.

Пожаловаться

Объект №3 к таблице 12.9.1

27.08.2018 Производственное помещение, 598,1 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления ...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее →

Производственное помещение, 598,1 м²

13 703 000 ₽

№ 1208562832, размещено 22 августа в 15:11 2527 (+10)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 200-00-12

Написать сообщение
В сети

АО "Татэнерго"
Агентство
На Авито с сентября 2017
Завершено 1 объявление

12 объявлений пользователя

Контактное лицо
Гузепия

Адрес
Татарстан, Казань, ул Тэцевская, 11

Площадь: 598.1 м²

Адрес: Казань, ул Тэцевская, 11
Северный вокзал (1 км) Авиастроительная (1.5 км)
Яшьлек (2.1 км) Посмотреть карту

Республика Татарстан, город Казань, ул. Тэцевская,11

Здание столовой, площадь 598,1 кв.м. (кадастровый №16:50:210401:135:27).
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.

Земельный участок под зданием столовой, площадью 2804 кв.м. (кадастровый №16:50:210401:718)

Огражденная территория. На территории КТЭЦ-2. Существует возможность установки отдельного въезда. Подъездные пути имеются.

В собственности, все документы готовы.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5981_m_1208562832 1/2

Объект №4 к таблице 12.9.1

27.08.2018 Производственное помещение - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте ...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее →

Производственное помещение

4 913 460 ₽

№ 1095102896, размещено 22 августа в 15:15 2962 (+9)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 291-87-49

Написать сообщение

АО "Татэнерго"
Агентство
На Авито с сентября 2017
Завершено 1 объявление

12 объявлений пользователя

Контактное лицо
Гузелия

Адрес
Татарстан, Казань, ул Гагарина

Площадь: 113.3 м²

Адрес: Казань, ул Гагарина
Северный вокзал (600 м) Яшьлек (1.1 км)
Авиастроительная (2 км) Посмотреть карту

Республика Татарстан, город Казань, ул. Гагарина
Здание центрального теплового пункта, площадью 113,30 кв.м.
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.

Потенциальное использование:
салон красоты (примыкает парикмахерская),
пекарня,
бар,
бытовое обслуживание населения,
склад.

Земельный участок 190 кв.м., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.

Рядом ул. Гагарина, ул. Короленко, пр. Ибрагимова, ул. Восстания

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1095102896 1/2

Объект №5 к таблице 12.9.1

27.08.2018 Помещение 4028 м ², ул.Восстания, 100, химград - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Об...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее →

Помещение 4028 м ², ул.Восстания, 100, химград

54 000 000 ₽

№ 1621561788, размещено 16 августа в 19:13 1315 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 212-20-12

Написать сообщение
В сети

Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"
Агентство
На Авито с ноября 2013

Адрес
Татарстан, Казань, Восстания ул, 100

Площадь: 4028 м²

Адрес: Казань, Восстания ул, 100 Посмотреть карту

Продам производственно-складское помещение в Казани, ул.Восстания, 100, ХИМГРАД

Общая площадь помещения составляет 4028 кв.м.
Площадь земельного участка 9333 кв.м.
Огороженная территория, под круглосуточной охраной.
Пропускной режим.
Высота потолков 7м.
Высота ворот 5 метров.
Есть офисные помещения.
Проведены все коммуникации.
Отличные подъездные пути! Асфальтированная дорога.
ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ВЛОЖЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ!!!!

---

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_4028_m_ul.vosstaniya_100_himgrad_1621561788 1/2

Объект №1 к таблице 12.9.2

28.08.2018 Производственное помещение, 280.1 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления ...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение Назад Следующее →

Производственное помещение, 280.1 м²

175 ₽ в месяц за м²

№ 918437604, размещено вчера в 17:16 3703 (+5)

Без залога, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 240-00-58

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ТАТ.РЕНТ
Агентство

Контактное лицо
Айгуль

Адрес
Татарстан, Казань, Короленко, 120, А19

Площадь: 280.1 м²

Адрес: Казань, Короленко, 120, А19
Северный вокзал (1.1 км) Авиастроительная (1.3 км)
Яшьлек (2.2 км) Посмотреть карту

В аренду сдается производственное помещение площадью 280,1 кв.м.

Потолки — 4,5 м;
Ворота — 3 м;
Кирпичное, неотапливаемое;
Подъездные пути в хорошем состоянии;
Возможен заезд для еврофур;
Разрешенная электрическая мощность — 10 кВт.
На охраняемой огороженной территории;
Видеонаблюдение;
Близость к федеральной трассе М7;
На территории производственно-складской базы расположена столовая.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_280.1_m_918437604 1/2

Объект №2 к таблице 12.9.2

29.08.2018 Производственно складское помещение, 288 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объя...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение В каталог Следующее →

Производственно складское помещение, 288 м²

250 ₽ в месяц за м²

Без залога

№ 1250040234, размещено 16 августа в 09:14 371 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 950 320-00-25

Написать сообщение

ИП
Агентство
На Авито с мая 2015
Завершено 6 объявлений

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Олег Александрович

Адрес
Казань, м. Авиастроительная, Республика Татарстан, Беломорская улица, 270

Площадь: 288 м²

Адрес: Казань, м. Авиастроительная, Республика Татарстан, Беломорская улица, 270

Авиастроительная (5.2 км) Северный вокзал (5.7 км)
Яшьлек (6.5 км) Посмотреть карту

Сдается в аренду производственно складское помещение, находящееся по адресу: ул. Беломорская , 270
Площадью 288 кв.м.
- Габаритные размеры - 12х24 м, высота 4м
- Грузовые ворота h=3.30м (2 заезда)
- Электроснабжение до 100 кВт , водоснабжение, теплоснабжение
- Круглосуточный доступ, охрана и видеонаблюдение
- Удобная транспортная развязка
- Возможна аренда офиса
Территория базы заасфальтирована, огорожена. Удобные подъездные пути, площадка для грузовых и легковых автомобилей.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_skladskoe_pomeschenie_288_m_1250040234 1/2

29.08.2018 Производственно складское помещение, 288 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объя...

Цена за 1 кв.м. - 250 рублей. Отдельно от арендной платы оплачивается электроэнергия и другие коммунальные услуги.

Пожаловаться

Объект №3 к таблице 12.9.2

27.08.2018 Производственное помещение, 105.5 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления ...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение В каталог Следующее →

Производственное помещение, 105.5 м²

250 ₽ в месяц за м²

№ 982431716, размещено 7 августа в 09:32 3354 (+6)

Залог 250 ₽, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 240-00-58

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ТАТ.РЕНТ
Агентство

Контактное лицо
Айгуль

Адрес
Татарстан, Казань, ул Короленко, 120

Площадь: 105.5 м²

Адрес: Казань, ул Короленко, 120
Северный вокзал (1.1 км) Авиастроительная (1.3 км)
Яшьлек (2.2 км) Посмотреть карту

"Сдается производственно-складское помещение площадью 105.5 кв.м на 2 этаже административного здания, возможно снять частями от 15кв.м:

Потолки — 3 м;
Панельное, неотапливаемое, с ровными полами;
Подъездные пути в хорошем состоянии;
Допустимая электрическая мощность — 5 кВт."

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_105.5_m_982431716 1/2

Объект №4 к таблице 12.9.2

28.08.2018 Производственное помещение, 790 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления н...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение Назад Следующее

Производственное помещение, 790 м²

250 ₽ в месяц за м²

№ 1060562885, размещено 2 августа в 13:11 1177 (+5)

Залог 250 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



8 917 912-06-06

Написать сообщение

A-DEVELOPMENT
Агентство
На Авито с ноября 2015

Контактное лицо
Кристина

Адрес
Татарстан, Казань, ул Химиков, 2

Площадь: 790 м²

Адрес: Казань, ул Химиков, 2
Авиастроительная (4.5 км) Северный вокзал (4.9 км)
Яшьлек (5.7 км) Посмотреть карту

Сдаются помещения производственно-складского и офисного назначения на ул. Химиков, д.2

Свободные площади:

- 132 м2 под производство, склад, также рядом несколько помещений общей площадью 90 м2;

- 36 м2 под производство, склад. Дополнительно помещения на антресоли 20 м2;

- 790 м2 ангар холодный.

Также возможно соединить несколько помещений, тем самым увеличить площадь.

Ставки аренды: 250 руб/м2 за оттапливаемый склад, 140 руб/м2 за неоттапливаемый склад.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_790_m_1060562885 1/2

28.08.2018 Производственное помещение, 790 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления н...

Отличительные особенности:

- Большая своя территория с внутренней парковкой.

- Возможность аренды открытой площадки под складирование или части земельного участка под постройку павильона.

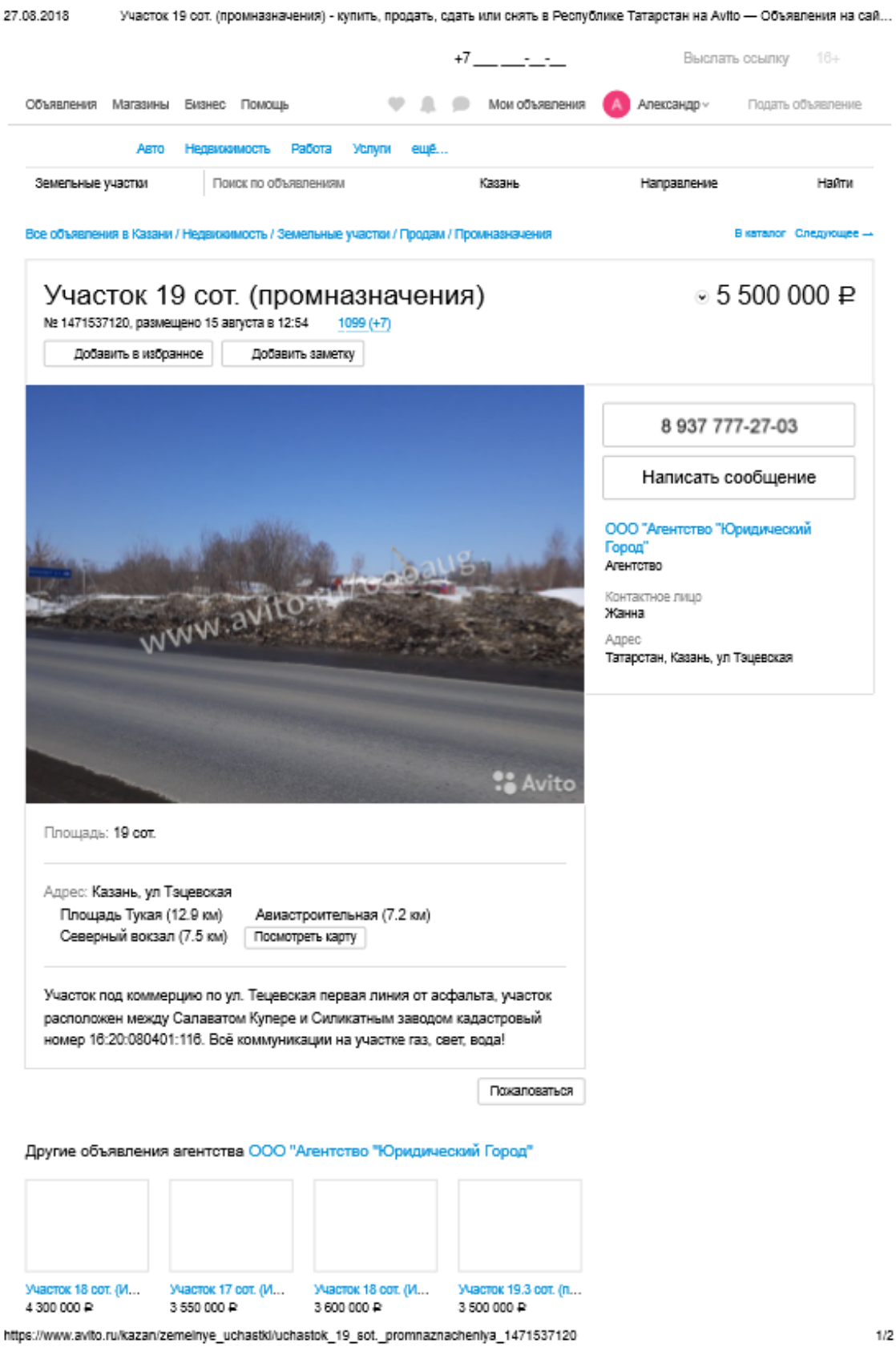
- Транспортная доступность (с трассы М7 и два направления с города).

Также есть возможность снять офисные помещения площадью от 9,5 м2 до 67,7 м2 по ставке 350 руб/м2.

ak1306

Пожаловаться

Объект №1 к таблице 12.9.3



Объект №2 к таблице 12.9.3

27.08.2018 Участок 2 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте ...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее

Участок 2 га (промназначения)

18 400 000 ₽

№ 1301945669, размещено 13 августа в 12:09 832 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 987 290-43-13

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

"САМАРТ НЕДВИЖИМОСТЬ"
Агентство
На Авито с октября 2012

Контактное лицо
Самигуллина Фагиля

Адрес
Татарстан, Казань, ул Тэцевская

Площадь: 200 сот.

Адрес: Казань, ул Тэцевская
Авиастроительная (4.4 км) Северный вокзал (4.6 км)
Яшьлек (5.4 км) Посмотреть карту

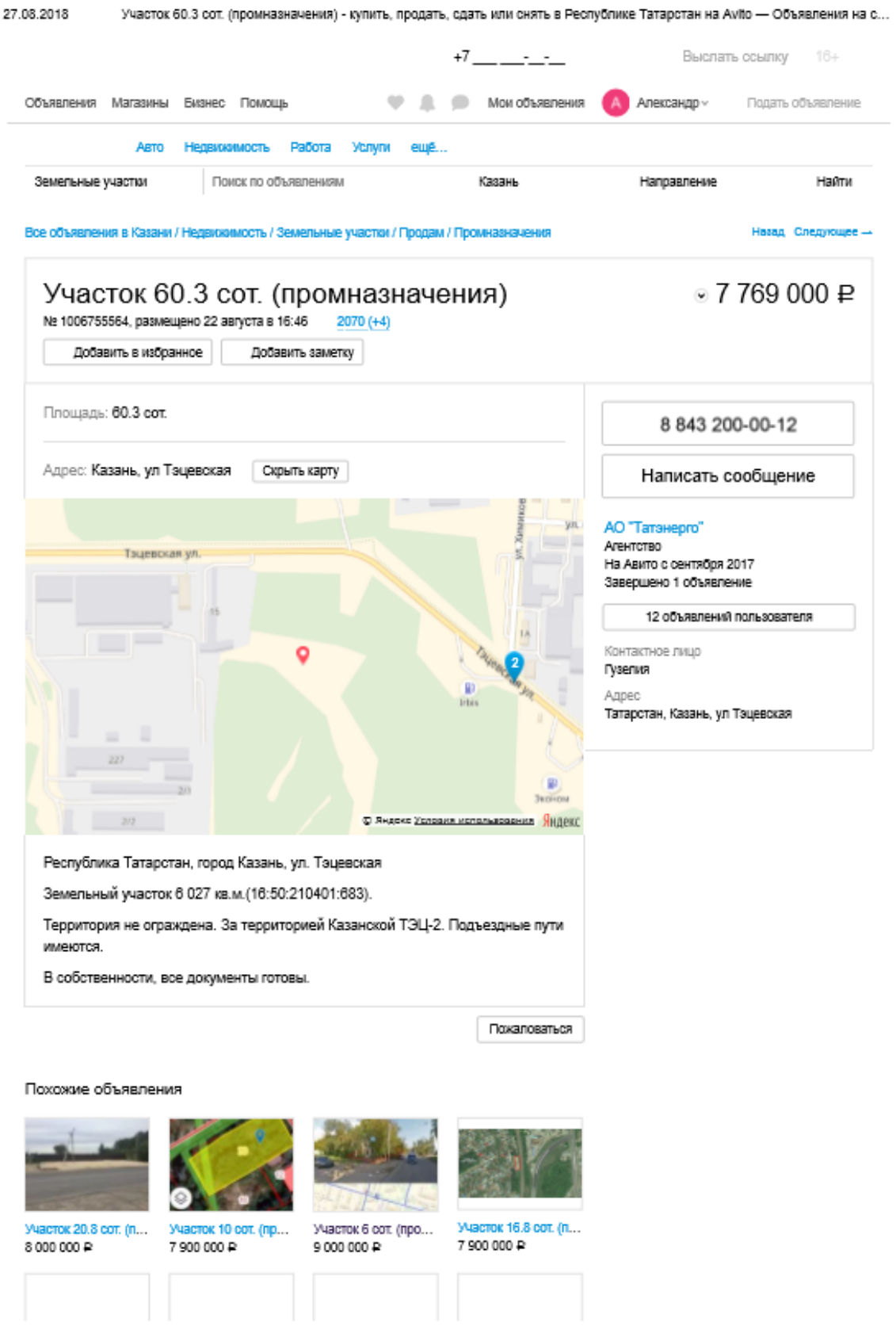
Продается **участок промышленного назначения** 20 0000 кв.м.
Участок ровный, без построек, земля в статусе " земли населенных пунктов".
Разрешенное использование : для **сельскохозяйственного использования.**
Возможна под возведение зданий и сооружений совхоза, теплиц, хранение сельхозтехники. Есть все коммуникации: **газ, электричество, вода,**
Хорошее месторасположение- 500 м от **федеральной трассы М7** , рядом завод **"КазаньОргсинтез"**. Удобные подъездные пути ,хорошая транспортная развязка ,быстрый и удобный выезд из города.

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1301945669 1/2

Объект №3 к таблице 12.9.3



Объект №4 к таблице 12.9.3

27.08.2018 Участок 1.52 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее

Участок 1.52 га (промназначения)

17 000 000 ₽

№ 1062899248, размещено 15 августа в 13:12 1085 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 904 670-96-29

Написать сообщение

Максим
Частное лицо
На Авито с сентября 2016
Завершено 4 объявления

Адрес
Татарстан, Казань, ул Теплично-комбинатская

Площадь: 152 сот.

Адрес: Казань, ул Теплично-комбинатская
Авиастроительная (1.9 км) Северный вокзал (2.6 км)
Яшьлек (3.8 км) Посмотреть карту

Продам земельный участок (может использоваться под склад временного хранения). Участок правильной формы, расположен на улице Теплично-Комбинатская (в районе ул. Тэцевская). Общая площадь 15162 квадратных метра.
Кадастровый номер: 16:50:210202:68 Собственник.

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера Мобильное приложение

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.52_ga_promnaznacheniya_1062899248 1/1

Объект №5 к таблице 12.9.3

27.08.2018 Участок 44 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения В каталог Следующее →

Участок 44 сот. (промназначения)

17 500 000 ₽

№ 1585516373, размещено 23 августа в 09:33 929 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 207-12-93

Написать сообщение
В сети

Супермаркет Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Собственник

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Северный вокзал, Московский район

Площадь: 44 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Северный вокзал, Московский район
Северный вокзал (1.9 км) Яшьлек (1.9 км)
Авиастроительная (3 км) Посмотреть карту

Локация и транспортная доступность: Московский район Казани, территория комплекса "Химград". Отличная транспортная доступность - 100 метров от въезда "Центральный"

Окружение: производственные, складские, административные, офисные объекты

Трафик: умеренный автомобильный пешеходный трафик

Зона градостроительных регламентов: П1.

Возможные варианты использования: строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, технопарков.

Кадастровый номер: 16:50:200106:14

На территории участка есть производственная постройка

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_44_sot._promnaznachenlya_1585516373 1/2

Объект №6 к таблице 12.9.3

27.08.2018 Участок 9.34 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Бизнес Помощь Мои объявления Александр Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее

Участок 9.34 га (промназначения)

50 000 000 ₽

№ 1378216749, размещено 20 августа в 08:13 574 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 216-06-38

Написать сообщение

Коммерческая недвижимость Казани UD Group
Агентство

Контактное лицо
Отдел аренды

Адрес
Татарстан, Казань, ул Тэцевская, 10

Площадь: 933.7 сот.

Адрес: Казань, ул Тэцевская, 10
Северный вокзал (2.1 км) Авиастроительная (2.1 км)
Яшьлек (3 км) Посмотреть карту

Продается земельный участок по адресу г.Казань, Тэцевская, 10. Вид разрешенного использования: производственные и промпредприятия V класса опасности, склады, административные офисы.

Кадастровый номер: 16:50:210202:26

Общая площадь: 93 366 кв.м

Стоимость: 50 000 000 руб

Пожаловаться

Другие объявления агентства Коммерческая недвижимость Казани UD Group

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.34_ga_promnaznacheniya_1378216749 1/2

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 № 203/317-0
от 13.01.2017г.

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-I №108583 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 Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г. 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 13.01.2017 г. нет.

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью "АК ВОСТОК"

Общий рабочий стаж (лет): 10

Стаж оценочной деятельности (лет): 6

Количество подписанных отчетов за последние два года - 274, из них:
оценка недвижимости - 168, оценка машин и оборудования - 83, оценка бизнеса - 3, прочие - 20

С момента включения в реестр членов РОО по 13.01.2017г.: 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 С.Д.Заякин

Исп. Мучипова И.С.
(495) 662-74-25 доб. 109

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 108583

Настоящий диплом выдан Хасанову
(фамилия, имя, отчество)

Линару Ринатовичу

в том, что он(а) с "1" февраля 2010 по "9" июня 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

экономики, управления

и права (г. Казань)

по программе
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

"Оценка стоимости

предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "9" июня 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Хасанова
(фамилия, имя, отчество)

Линара Ринатовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
(наименование)

стоимости предприятий (бизнеса).

Председатель государственной аттестационной комиссии

Город Казань Год 2010

МПФ Госзнак, 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010

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

М.П.

0022429

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003015-2 «07» февраля 2018 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 2018 г. № 46

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» февраля 2021 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003014-1 «07» февраля 2018 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 2018 г. № 46

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» февраля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТО № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 17490В4000093

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	**Страховая премия**	
500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	**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: _____ **/Л.Р.Файзрахманова/**
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г.Казань *Дата выдачи «06» октября 2017 г.*

1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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 *Страхователь*
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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»

/Брюханова Р.Ф./

Страхователь:

/Закиров А.М./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань
«28» февраля 2018г.

Полис № 4991R/776/00335/8

В данном документе прошито, пронумеровано скреплено печатью и подписью 180 (сто восемьдесят) страниц

