ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки:	**Встроенные помещения 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56**
Вид стоимости:	**Рыночная 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:	**08.08.2017г.**
Дата проведения оценки:	**08.08.2017г.**
Дата составления отчета:	**09.08.2017г.**
Дата обследования:	**26.07.2017г.**
Порядковый номер отчета:	**377**

КАЗАНЬ

2017 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....3

1. *ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ*.....5
2. *ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ*.....7
3. *ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ*.....8
4. *СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ*.....10
5. *СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ*.....11
6. *ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)*.....12
7. *ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ*.....13
8. *ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....14
9. *ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ*.....14
10. *ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ*.....16
11. *ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....21
12. *АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ*.....28
13. *ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ*.....56
14. *РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....58

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....58

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....64

14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....89

15. *СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ*.....101
16. *ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....105

ПРИЛОЖЕНИЯ.....106

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ.....106

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ.....107

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ.....111

Генеральному директору
ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
Яруллиной А.Ф.

Уважаемая Айгуль Фирдинатовна!

На основании договора № 61-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №61-О/12-17 от 26.07.2017г., заключенных между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной стоимости встроенных помещений 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенных помещений 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56, по состоянию на дату оценки 08.08.2017 г.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (с учетом изменений, существующих на дату составления отчета), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО № 1, 2, 3, 7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611 соответственно, а также в соответствии МСО 2011 (IVS 2011), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и со стандартами и правилами Общероссийской оценочной организации Российское общество оценщиков (РОО) с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

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

52 256 425 (Пятьдесят два миллиона двести пятьдесят шесть тысяч четыреста двадцать пять) рублей с НДС,

44 285 106 (Сорок четыре миллиона двести восемьдесят пять тысяч сто шесть) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., без НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. *Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136*	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8	18 649 349	54 244,76	15 804 533	45 970,14
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.	683,5	33 607 076	49 169,09	28 480 573	41 668,72

	этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. *Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158*	Лево-Булачная, д.56					
	Итого:		**1 027,3**	**52 256 425**		**44 285 106**	

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

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

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

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК» **Мухаметзянова Г.Р.**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Источник: данные предоставленные заказчиком

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

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

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

Таблица 1.2.1

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

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Согласованная рыночная стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. *Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136*	не применялся	17 959 451	19 202 710	18 649 349	54 244,76
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. *Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158*	не применялся	30 568 946	36 043 935	33 607 076	49 169,09

Источник: расчеты

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной стоимости объектов

52 256 425 (Пятьдесят два миллиона двести пятьдесят шесть тысяч четыреста двадцать пять) рублей с НДС,

44 285 106 (Сорок четыре миллиона двести восемьдесят пять тысяч сто шесть) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., без НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. *Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136*	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8	18 649 349	54 244,76	15 804 533	45 970,14
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. *Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158*	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	683,5	33 607 076	49 169,09	28 480 573	41 668,72
	Итого:		**1 027,3**	**52 256 425**		**44 285 106**	

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 61-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №61-О/12-17 от 26.07.2017г., заключенные 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 2.1

Задание на оценку

<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td colspan="4">Встроенные помещения 6-этажа №1-21, общей площадью 343,8 кв.м., встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21, общей площадью 683,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56</td></tr>
<tr><td>Состав Объекта оценки</td><td colspan="4"><table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Адрес</th><th>Общая площадь, кв.м.</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56</td><td>343,8</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56</td><td>683,5</td></tr>
<tr><td></td><td>Итого:</td><td></td><td>1 027,3</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 colspan="4">Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав. Технические паспорта на нежилые помещения.</td></tr>
<tr><td>Права и ограничения (обременения), учитываемые при оценке объекта оценки</td><td colspan="4"><table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Вид права</th><th>Существующие ограничения (обременения) права</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136</td><td>Собственность</td><td>Не зарегистрировано</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158</td><td>Собственность</td><td>Не зарегистрировано</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td colspan="4">Определение рыночной стоимости объектов оценки</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</td><td colspan="4">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 colspan="4">Рыночная</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td colspan="4">08.08.2017г.</td></tr>
<tr><td>Срок проведения оценки</td><td colspan="4">26.07.2017г.-09.08.2017г.</td></tr>
<tr><td>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</td><td colspan="4">1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния</td></tr>
</table>

	объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации. 11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов. 12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством. 13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки. 14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы. 15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта. (в соотв. п. 1.6.Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждения оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик производил обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы 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, Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611), и «Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРО РОО 2013, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.
- Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 08.08.2017г.

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 №16490В4000095 выдан 07.10.2016г. срок действия с 07.10.16г. по 06.10.17 г., страховая сумма 500 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Шесть лет
Информация о деятельности оценщика	Выписка, представленная общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Хасанова И.И. представлена в Приложении настоящего отчета.

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/776/00411/7 от 28.02.2017г, Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
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 стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

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

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

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

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

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

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

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в

рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

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

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

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

13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

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

15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.

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

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

- Оценка рыночной стоимости объектов. недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. – 208 с.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.

- «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
- «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.
- Методическая литература и периодические издания по оценке.
- Интернет-сайт Центрального Банка РФ www.cbr.ru
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России http://www.economy.gov.ru
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития Республики Татарстан: http://mert.tatarstan.ru
- Интернет сайт https://ru.wikipedia.org/wiki
- При проведении оценки для подбора объектов-аналогов и анализа рынка объекта оценки оценщик использовал открытые источники информации: www.kazned.ru, www.irr.ru, www.rn-kazan.ru, www.avito.ru, www.reportal.ru, http://www.beboss.ru, http://www.tatre.ru/, http://www.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

1. Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав.
2. Технические паспорта на нежилые помещения.
3. Справка о балансовой стоимости

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки в настоящем отчете были использованы следующие стандарты, **обязательные к применению при осуществлении оценочной**

деятельности в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с учетом поправок, действующих на дату составления отчета):

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

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

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

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

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

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

7. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации Российское общество оценщиков (РОО).

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки

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

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

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

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в 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 стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении

ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это стоимость объекта оценки

для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 земля;

2 здания;

3 часть здания;

4 земля и здания.

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

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

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

2 предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

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

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

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

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

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

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

12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.1.1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Год постройки	1997
Общая площадь, кв.м.	683,50
Строительный объем, куб.м.	2868
Высота помещений, м.	3,05
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Балансовая стоимость, руб.	29 506 847
Износ по БТИ,%	9

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

11.1.2. Износ и устаревания

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

Физическое состояние

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

Функциональные характеристики

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

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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

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

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

11.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Таблица 11.3.1.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

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

11.4. Описание местоположения объекта оценки

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

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.

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

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

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

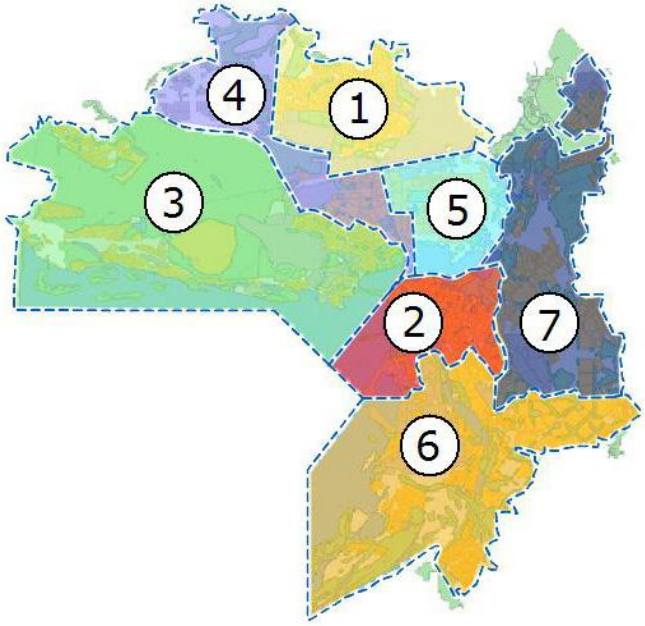


Рис. 11.4.1. Административно-территориальное деление г.Казань

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 Вахитовском районе г. Казани.

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

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

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

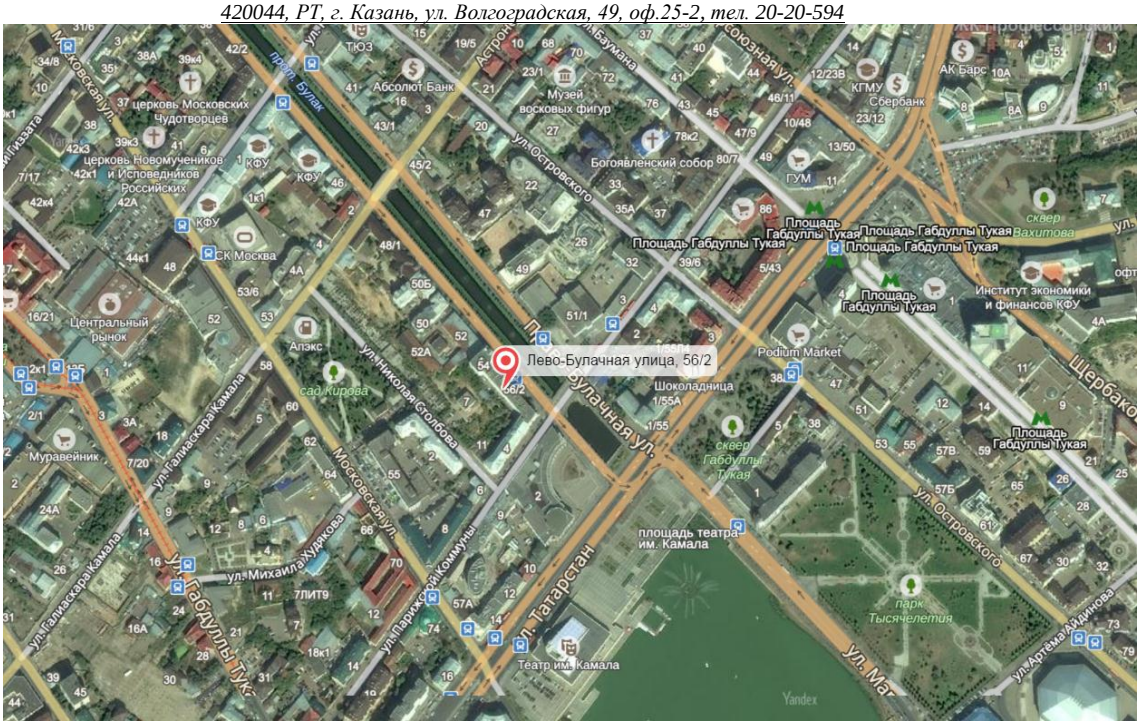
Помимо Казанского посада в центре и Старо-Татарской слободы на юге района, в его состав входят также Суконная слобода на юге, Ново-Татарская слобода на юго-западе, посёлки Аметьево и Калуга на юго-востоке. В районе на реконструируемой территории у Суконной слободы планируется сооружение делового квартала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

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

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

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

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



Источник: https://www.google.ru/maps/

Рис. 11.4.2. Схема расположения объекта на карте

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

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года. В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного

внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров. Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности

«Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м). Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади).

Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году). По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось. В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента. В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента. В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом

за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента. Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре. По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них. В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления. Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в

ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие. В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета. Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб. Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г. Денежно-кредитная политика В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую

денежно- кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов. Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП)

Основные показатели развития экономики, % г/г

	2015		2016			
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП[1)]	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода[2)]	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство[3)]	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения[4)]	4,9[5)]	-3,2[5)]	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4[5)]	-9,0[5)]	2,1[6)]	2,4[7)]	0,5	0,6[7)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195[5)]	47054[7)]		36703[7)]
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3[6)]	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1[6)]	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0[5)]	-2,0[5)]	1,8[6)]	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7[8)]	341,5[8)]	26,6[9)]	28,5		279,2[9)]
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4[8)]	193,0[8)]	17,5[9)]	19,3		191,4[9)]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности
1) Оценка Минэкономразвития России
2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г.Севастополю
6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период
7) Оценка
8) По методологии платёжного баланса
9) Оценка Банка России

Рис.12.1 Основные показатели развития экономики

Источник: http://economy.gov.ru/

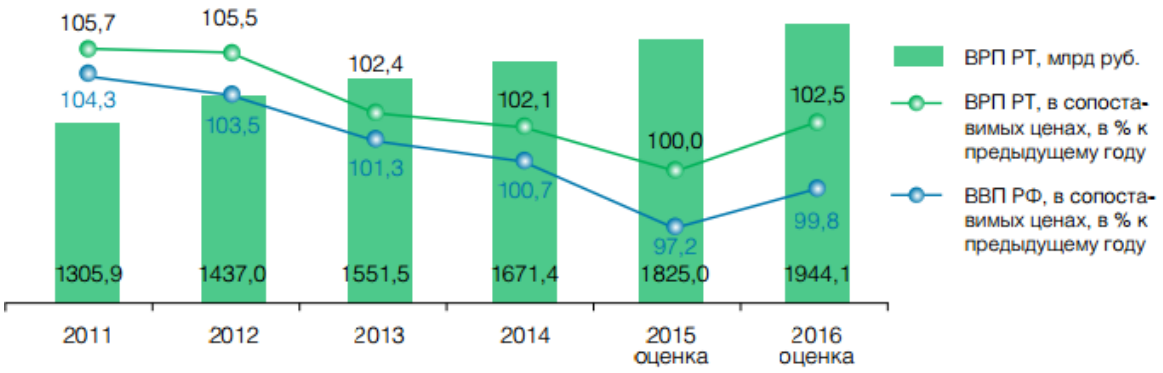
12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов- лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству и объему инвестиций в основной капитал – 3 место, промышленному производству и строительству – 5 место, вводу жилья – 7 место.

По итогам года темп роста валового регионального продукта республики со- ставил, по оценке, 102,5% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Объем валового регионального продукта в 2016 году достиг 1 944,1 млрд.рублей. На общеэкономическую динамику позитивное влияние оказали промышленность, сельское хозяйство, строительство.

Таблица 12.2.1

Динамика ВРП Республики Татарстан и ВВП России



Объем валового регионального продукта Республики Татарстан в 2016 году, по оценке, составил 1944,1 млрд руб., или 102,5% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Основной вклад в рост экономики вносили промышленное производство, сельское хозяйство и строительство.

Таблица 12.2.2

Структура производства ВРП по видам экономической деятельности в 2016г. (оценка), %

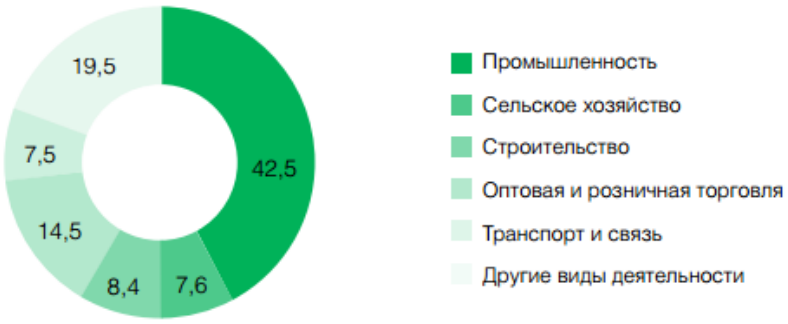
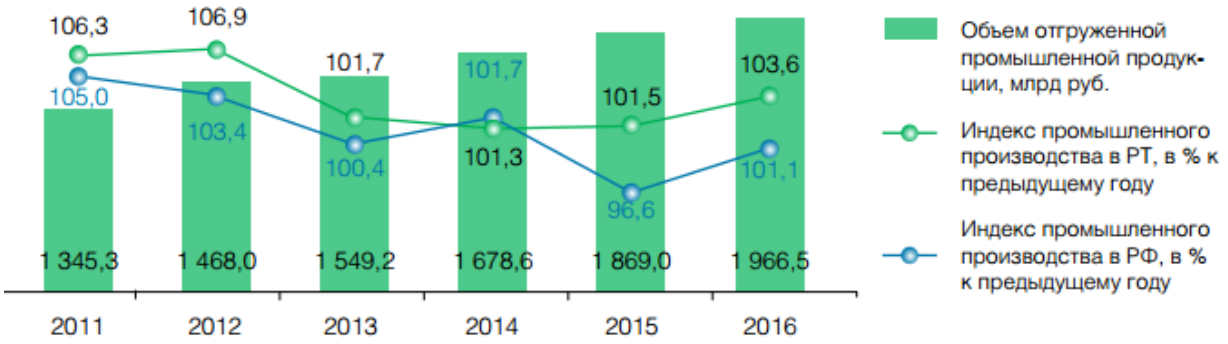


Таблица 12.2.3

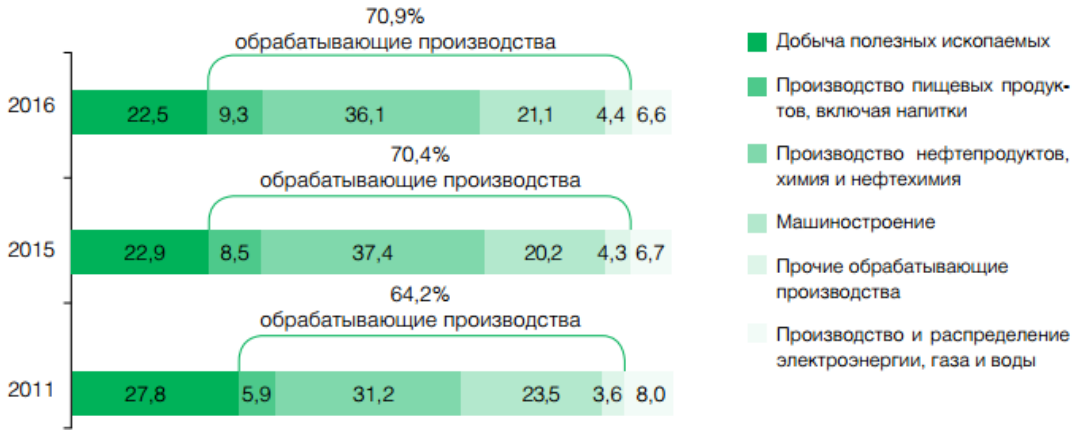
Индекс промышленного производства



По итогам 2016 года индекс промышленного производства составил 103,6% к уровню 2015 года, объем отгруженной продукции достиг 1 966,5 млрд рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производ- ства составил 104,3% к уровню 2015 года, обрабатывающих производствах – 102,9%, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 105,8%.

Таблица 12.2.4

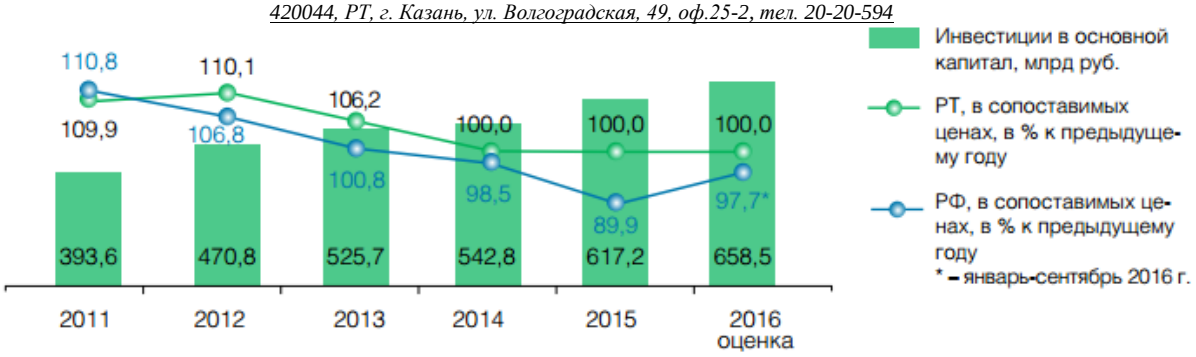
Структура промышленности Республики Татарстан, %



В структуре промышленности доля обрабатывающих производств увеличилась на 0,5 процентных пункта к уровню 2015 года и составила 70,9%. При этом удельный вес добычи полезных ископаемых снизился на 0,4 процентных пункта и составил 22,5%, производства и распределения электроэнергии, газа и воды - на 0,1 процентных пункта (6,6%).

Таблица 12.2.5

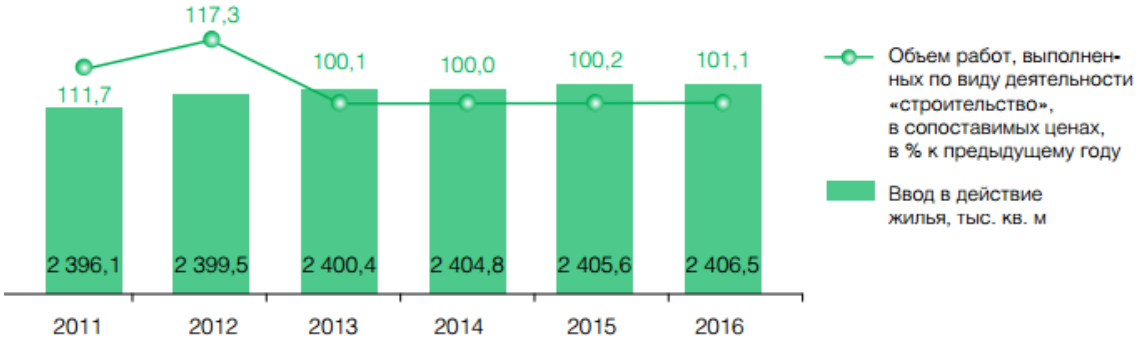
Динамика инвестиций в основной капитал, %



На развитие экономики и социальной сферы в республику привлечено, по оценке, 658,5 млрд рублей инве- стиций в основной капитал, или 100% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.

Таблица 12.2.6

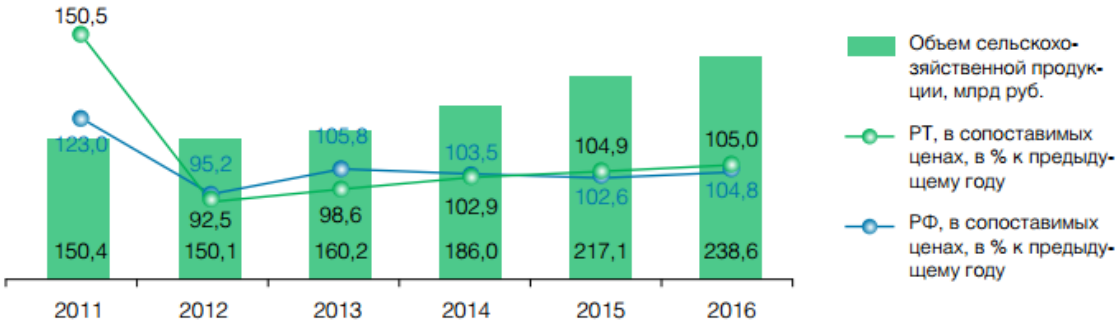
Динамика показателей строительной деятельности



Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 286,6 млрд руб., или 101,1% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года. Введено 2406,5 тыс. кв. м общей площади жилья, в том числе по программе социальной ипотеки - 367,2 тыс. кв. м.

Таблица 12.2.7

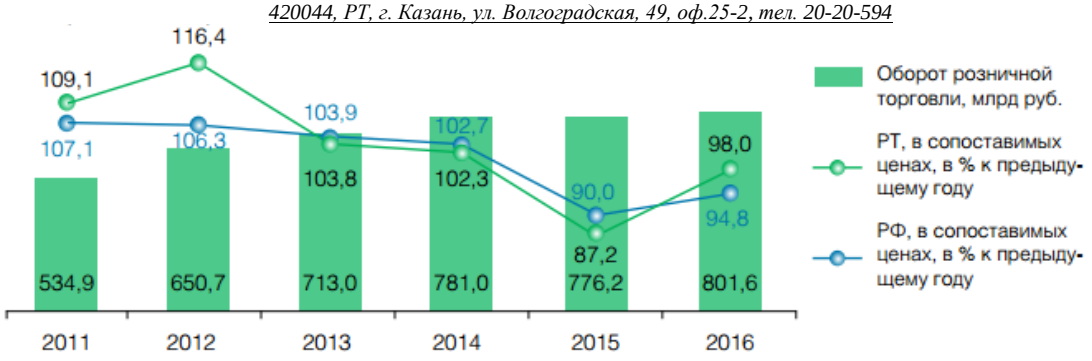
Динамика сельскохозяйственного производства



Объем продукции сельского хозяйства в 2016 году увеличился на 5,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года и составил 238,6 млрд рублей.

Таблица 12.2.8

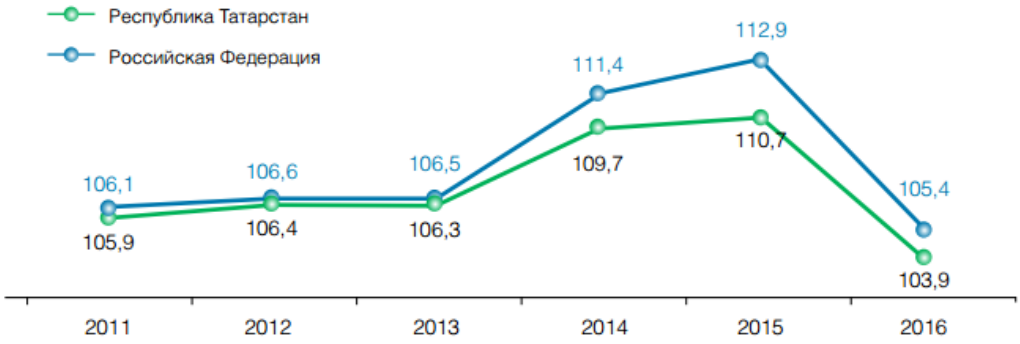
Динамика розничной торговли



Оборот розничной торговли по итогам 2016 года составил 801,6 млрд рублей, или 98,0% в сопоставимых ценах к уровню 2015 года.

Таблица 12.2.9

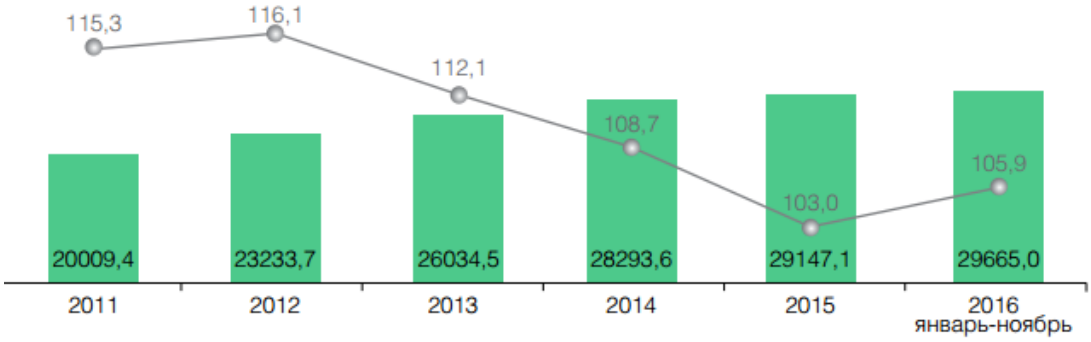
Динамика индекса потребительских цен, декабрь 2016г. к декабрю предыдущего года



Индекс потребительских цен в декабре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 103,9%, в том числе на продовольственные товары – 103,3%, непродовольственные товары –104,1%, на услуги – 104,7%.

Таблица 12.2.10

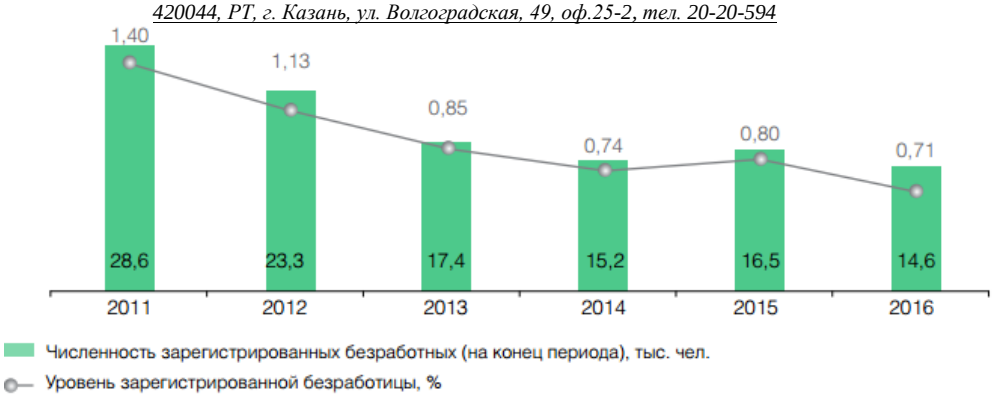
Динамика среднемесячной заработной платы



Среднемесячная заработная плата работающих на предприятиях и в организациях республики в январе-ноябре 2016 года увеличилась на 5,9% к уровню соответствующего периода 2015 года и составила 29665 рублей.

Таблица 12.2.11

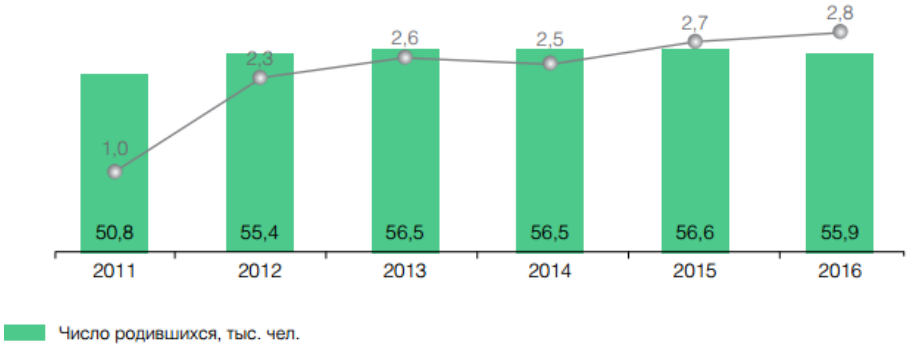
Динамика показателей занятости населения



На конец декабря 2016 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 14,6 тыс. человек безработных граждан, или 0,71% рабочей силы.

Таблица 12.2.12

Динамика показателей воспроизводства населения



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

12.5. Доходность

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

Эксперты NAI 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».

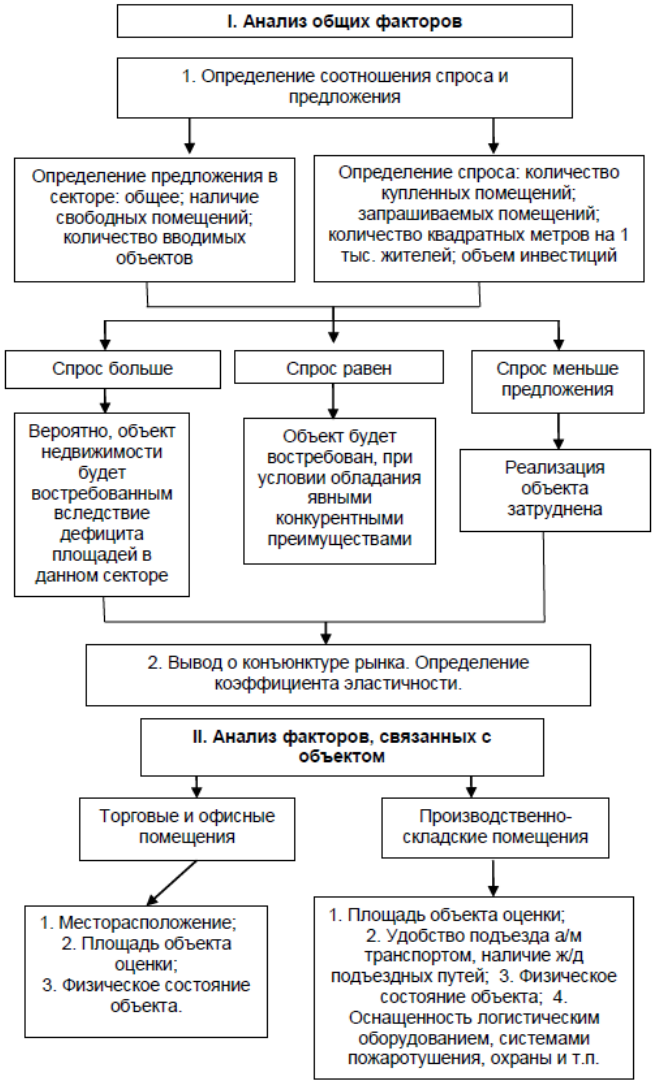


Рис. 12.6.1. Алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости

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.

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

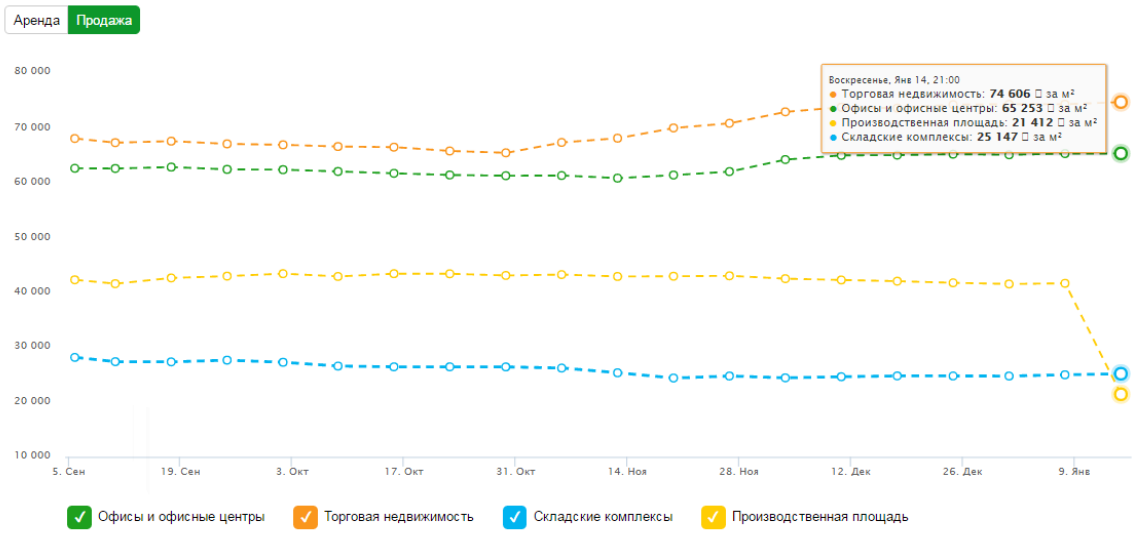


Рис. 12.7.1. Динамика цен продажи коммерческой недвижимости с сентября 2016 по январь 2017г.

Средняя цена продажи торговой и офисной недвижимости по состоянию на январь 2017г. возросла по сравнению с показателями на начало периода и составила 74 606 руб./кв.м. и 65 253 руб./кв.м. соответственно. Что нельзя сказать о производственной и складской недвижимости.

Средняя цена продажи производственной недвижимости уменьшилась почти в 2 раза, что объясняется низким спросом. Средняя стоимость складской недвижимости составляет 25 147 руб./кв.м.

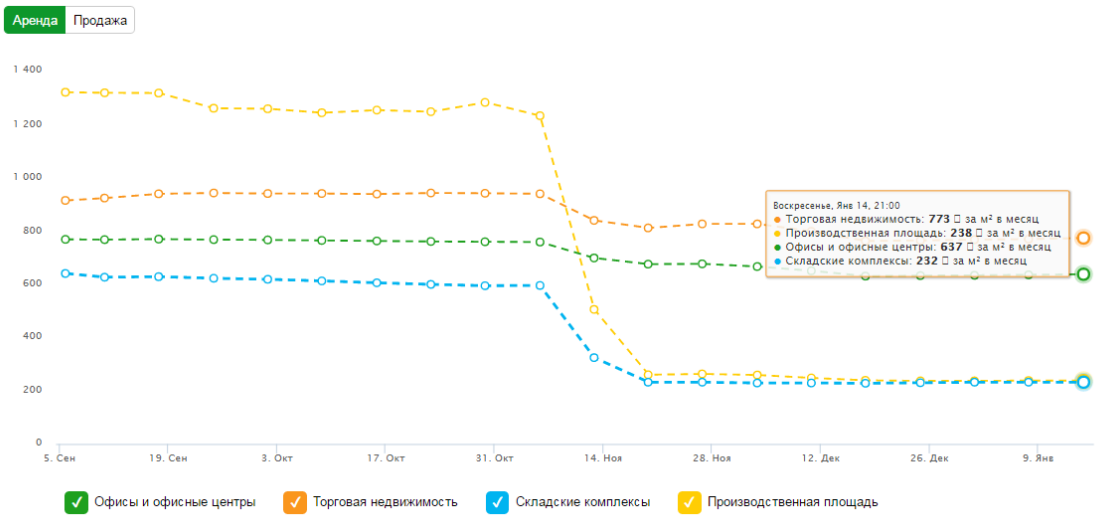
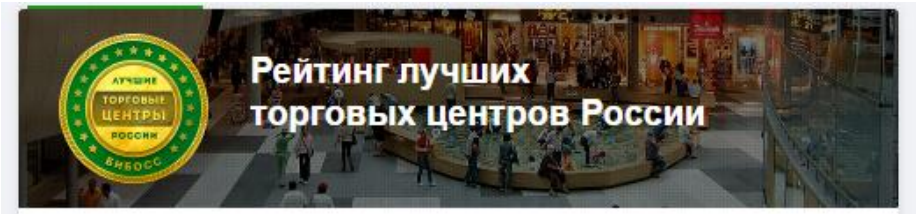


Рис. 12.7.2. Динамика цен аренды коммерческой недвижимости с сентября 2016 по январь 2017г.

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

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

Результаты рейтинга ТЦ в г. Казань представлены далее.



4.7

[МЕГА Казань](#)

Торговый центр

Общая площадь: 112500 м²

Казань, Проспект Победы, 141 На карте

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

Подробнее →

4.3

[Парк Хаус](#)

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 68000 м²

Казань, проспект Ямашева, 46/33 На карте

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

Подробнее →

4.0

[Тандем](#)

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 70000 м²

Казань, Проспект Ибрагимова, 56 На карте

Является одним из самых любимых и посещаемых комплексов города. "Тандем" готов удовлетворить любые желания своих посетителей. Здесь Вы найдете как модные вещи, так и милые сердцу сувениры, сможете сделать необходимые покупки для дома, вкусно пообедать и отлично провести время с семьей или друзьями.

Подробнее →

3.7

[Южный](#)

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 78000 м²

Казань, Проспект Победы, 91 На карте

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

Подробнее →

3.7

[Республика](#)

Торговый центр

Общая площадь: 19500 м²

Казань, Петербургская, 9 На карте

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

Подробнее →

3.3

[ГУМ](#)

Торговый центр

Общая площадь: 16200 м²

Казань, Баумана, 51 На карте

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

Подробнее →

Кольцо

Подробнее →

Торговый центр

Общая площадь: 46800 м²

Казань, Петербургская, 1 На карте

3.3

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

Казанский ЦУМ

Подробнее →

Торговый центр

Общая площадь: 32700 м²

Казань, Московская, 2 На карте

3.3

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

Корстон

Подробнее →

Торгово-офисный комплекс

Общая площадь: 94500 м²

Казань, Ершова, 1 На карте

3.3

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

Муравейник

Подробнее →

Торговый центр

Общая площадь: 20000 м²

Казань, Габдуллы Тукая, 2 На карте

3.3

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

Савиново

Подробнее →

Торговый центр

Общая площадь: 38823.4 м²

Казань, Проспект Ямашева, 93 На карте

3.3

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

ТЦ Проспект

Подробнее →

Торговый центр

Общая площадь: 18000 м²

Казань, Проспект Победы, 50а На карте

3.3

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

Сити центр

Подробнее →

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 28000 м²

Казань, Мавлютова, 45 На карте

3.3

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

Модная Семья

Подробнее →

Торгово-офисный комплекс

Общая площадь: 6987 м²

Казань, Бурхана Шахиди, 17 На карте

3.0

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

Олимп

Подробнее →

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 13368 м²

Казань, Рихарда Зорге, 66 На карте

3.0

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

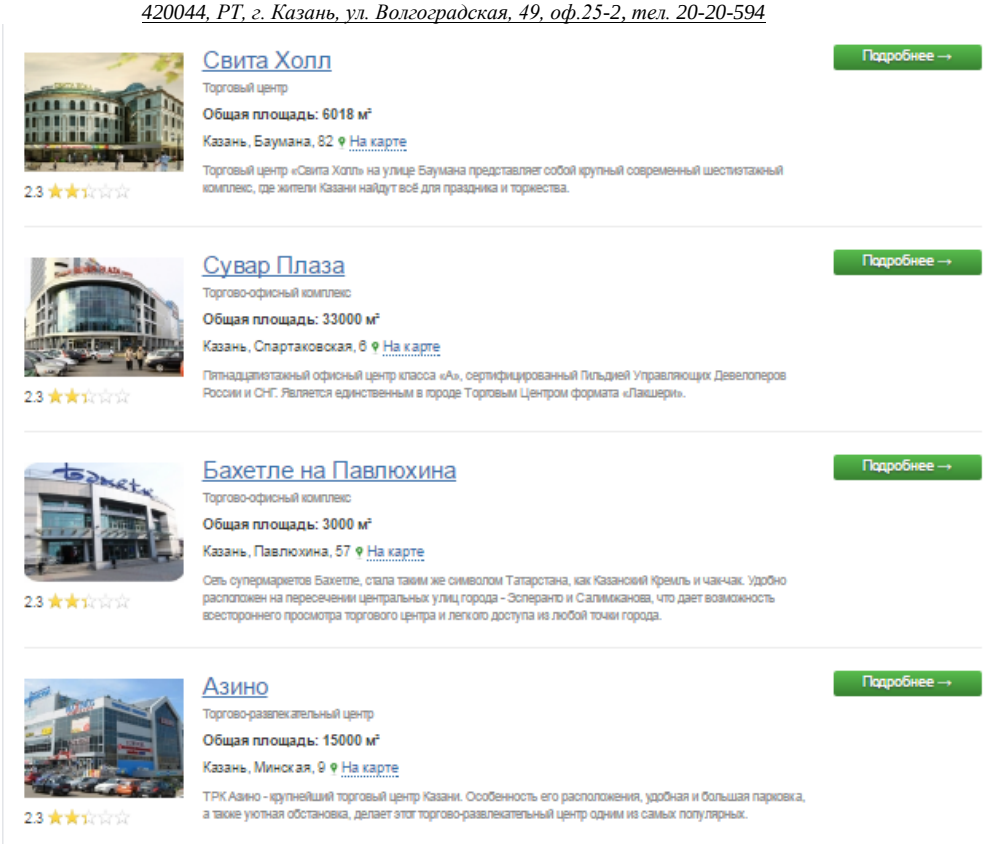


Рис. 12.7.3. Рейтинг ТЦ в г. Казань

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

12.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и

разрешенное законом использование будет давать владельцу помещения приемлемый доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные затраты и финансовые обязательства.

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

Таблица 12.8.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

На основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта мы пришли к выводу, что на дату оценки лучшим и наиболее эффективным использованием, является использование объектов оценки в существующем качестве.

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

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

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

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

Таблица 12.9.1

Предложения на рынке продажи офисной недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г.Казань, ул.Московская, д.31	**76,6**	2 950 000	38 512	2	1	-	8-843-221-67-89	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_7_slonov_907868765
2	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д. 16	**45,0**	2 300 000	51 111	цоколь	1	+	8 906 111 93 77	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_45_m_1154675793
3	г.Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58	**281,7**	28 200 000	100 106	2	1	+	8 843 221 67 89	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_281.70_918118669
4	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.16	**197,0**	21 000 000	106 599	1	1	+	8 904 761 47 60	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_197.3_m_784701406
5	г.Казань, ул.Московская, д.15	**96,5**	8 900 000	92 228	3	1	-	8 843 510 96 10	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_96.5_m_955054821
6	г.Казань, ул.Спартаковская, д.2	**33,5**	2 250 000	67 164	3	1	-	8-987-297-09-55	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_33.5_m_862537114
7	г.Казань, ул.Гоголя, д.3а	**602,0**	69 230 000	115 000	1	1	+	8 843 296 00 03	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_602_m_721285840
8	г.Казань, ул.Московская, д.31	156,0	11 500 000	73 718	2	1	+	8 987 297 56 84	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_156_m_1114057366
9	г.Казань, ул.Петербургская	159,0	15 000 000	94 340	1	1	+	8 960 048 86 88	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_159_m_958484806
10	г.Казань, ул.Лево-Булачная, д.16	190,0	19 900 000	104 737	1	1	+	8 987 297 07 30	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_190_m_na_levobulachnoy_1051702093
11	г.Казань, ул. Фатыха Карима, д.27	120,0	7 495 000	62 458	3	1	+	8 917 890 45 64	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_goroda_120_kv._m_771901182
12	г.Казань, ул.Габдуллы Тукая, д.65	157,2	6 600 000	41 985	2	1	+	8 927 033 11 38	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_157.20_m_882316367
13	г.Казань, ул. Пушкина, д. 52	196,4	12 000 000	61 100	4	1	-	8 843 221 67 89	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1964_848862616
14	г.Казань, ул. Московская, д. 11	435,0	17 400 000	40 000	4	1	-	8 906 111 93 77	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_435_m_1176592769
15	г.Казань, ул. Тази Гиззата, д. 6	206,0	11 000 000	53 398		1		8 903 313 52 25	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_206_m_725822136

Таблица 12.9.2

Предложения на рынке аренды офисной недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м., руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г.Казань, ул.Некрасова, д. 28	230,0	870	2	1	-	8 905 023 60 11	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_230_m_922187313
2	г.Казань, ул.Мазита Гафури,50	525,0	400	1	1	+	8 987 180 01 31	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_525_m_820192560
3	г.Казань, ул.Большая Красная, д.50	200,0	800	2	1	+	8 937 615 04 08	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_200.00_m_12

								16350726
4	г.Казань, ул.Тази Гиззата, 1В	200,0	550	3	1	-	8 917 912 05 05	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_200_m_575110835
5	г.Казань, ул.Салиха Сайдашева, 12	283,0	850	5	1	-	8 843 200 07 90	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_283_m_1052828125
6	г.Казань, ул.Подлужная, 60	479,0	750	3	1	-	8 917 391 30 47	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_479_m_602182606
7	г.Казань, ул. Островского, 57Б	307,0	600	цоколь	1	+	8 843 203 03 00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_307_m_836526279
8	г.Казань, ул. Чернышевского, 33	203,3	700	1	1	+	8 904 664 54 78	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_203.3_m_783045971
9	г.Казань, ул. Профсоюзная, 40	208	500	цоколь	1	+	8 843 296 00 03	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsokole_208_m_730002378

Согласно анализу предложений офисной недвижимости, расположенной в Вахитовском районе г. Казани, средне ценовой диапазон на офисную недвижимость, представленную на продажу, составляет от 38 512 до 115 000 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 75 996 рубля; средне ценовой диапазон арендных ставок на офисную недвижимость, составляет от 400 до 850 руб. за кв. м., средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. составляет 669 рублей.

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

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

Факторы, влияющие на величину спроса

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

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

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

Факторы, влияющие на величину предложения

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

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

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

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

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

12.11. Анализ основных ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

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

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

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

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

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

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

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

6.Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж

при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

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

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

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

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

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

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

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

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

использования результатов оценки.

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

Третий этап является основным с точки зрения обоснования результатов 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 применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

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

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

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

Кроме того, согласно ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

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

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

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего

аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

$$C = C_в - C_в \cdot И_{сов}$$

где *С* – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_в$ – 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.

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;

$С_j$ – 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:

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

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.

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

$Си = (1 - (1- Ифиз / 100) х (1- Ифун / 100) х (1- Ивн / 100)) х 100$

Затратный подход не применялся на основании ФСО №7:

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

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

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным 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 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:

$ПВД = S * Cм$, 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:

$$Rm = \frac{ДО}{K}$$; 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

M – коэффициент ипотечной задолженности.

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

Существуют три способа *возмещения инвестированного капитала**:***

• прямолинейный возврат капитала *(метод Ринга);*

• возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции *(метод Инвуда).* Его иногда называют аннуитетным методом;

• возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента *(метод Хоскольда).*

*Метод Ринга***.**

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

$Rk = Ry + \frac{1}{n}$; 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 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-2016.

Таблица 14.2.1

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

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,0%	3,3%	4,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	4,0%	3,3%	4,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,1%	3,4%	4,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,3%	2,1%	4,6%

5. Определение ставки дисконтирования**.**

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

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

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

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

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск.

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

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

Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

• моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;

• расчет ставки доходности инвестиций по объекту;

• полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

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

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

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

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

PV – текущая стоимость;

Ci – денежный поток периода t;

It – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – остаточная стоимость.

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

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

Расчет стоимости помещений методом ДДП

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

Установление периода прогнозирования

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

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования

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

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

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

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

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

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

В практике оценочной чаще всего ставку ОФЗ. С учетом этого, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется Эффективная доходность к погашению ОФЗ 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.

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

To=5,06+0,0024X1−0,4286X2−0,7883X3,

Где: To- вероятный срок экспозиции объекта;

X1 - площадь объекта;

X2 - расположение в пределах города;

X3 - физическое состояние объекта.

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

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

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

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

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

Таким образом, срок экспозиции объектов оценки составляет:

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

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

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

Таблица 14.2.2

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

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

Расчет коэффициентов дисконтирования приведен в таблице ниже.

Таблица 14.2.3

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

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	9	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	2,234	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность,%	1,676	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Коэффициент дисконтирования	12,78	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	20,60	Фактический срок службы

8	Оставшийся срок экономической жизни, лет	154,40	стр.6- стр.7
9	Норма возврата капитала, %	0,65	1/стр.8*100
10	Коэффициент капитализации	13,42	стр.5+стр.9

Таблица 14.2.4

Расчет коэффициента дисконтирования для встроенных помещений 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	9	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	3,050	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность,%	2,287	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Коэффициент дисконтирования	13,39	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	20,60	Фактический срок службы
8	Оставшийся срок экономической жизни, лет	154,40	стр.6- стр.7
9	Норма возврата капитала, %	0,65	1/стр.8*100
10	Коэффициент капитализации	14,03	стр.5+стр.9

Расчет денежного потока и определение рыночной стоимости объекта недвижимости

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

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

$ПВД = S * См$, 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.

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке аренды офисной недвижимости расположенной в Вахитовском районе г.Казани предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в Отчёте ниже.

Таблица 14.2.5

Объекты-аналоги

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка за 1 кв.м., руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г.Казань, ул.Тази Гиззата, 1В	200,0	550	3	1	-	8 917 912 05 05	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_200_m_575110835
2	г.Казань, ул.Подлужная, 60	479,0	750	3	1	-	8 917 391 30 47	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_479_m_602182606
3	г.Казань, ул. Чернышевского, 33	203,3	700	1	1	+	8 904 664 54 78	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_203.3_m_783045971
4	г.Казань, ул. Островского, 57Б	307,0	600	цоколь	1	+	8 843 203 03 00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_307_m_836526279

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

Выбор элементов сравнения для оценки

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости арендной платы по сравнительному подходу

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

Корректировки:

1. Условия предложения аренды. Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). В данном случае корректировки на уторговывание была применена в размере -8,4%. Величина скидки на торг принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.6

Значения скидки на торг на арендные ставки офисно-торговой недвижимости

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

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

3. Площадь. Корректировка на площадь принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.7

Значения корректировок на площадь для административных зданий

Площадь, кв.м.		Объект-аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект-оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14

	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

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

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

Таблица 14.2.8

Характеристика состояния помещений

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

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

6. Наличие отдельного входа. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.9

Значения корректировок на наличие отдельного входа

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

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

8. Расположение помещений в здании. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.10

Значения корректировок на расположение в здании

Арендные ставки		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,88	0,72	0,83
	Цоколь	1,14	1,00	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1,00	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1,00

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

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

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

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

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

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

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

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - 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 14.2.11

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Встроенные помещения 6-этажа №№1-21	8 917 912 05 05	8 843 203 03 00	8 917 391 30 47	8 904 664 54 78
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул.Тази Гиззата, 1В	г.Казань, ул. Островского, 57Б	г.Казань, ул.Подлужная, 60	г.Казань, ул. Чернышевского, 33
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	550	600	750	700
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
1. Стоимость с учетом корректировки, руб.		504	550	687	641
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
2. Стоимость с учетом корректировки, руб.		504	550	687	641
Площадь, кв.м.	343,8	200	600	479	203
Корректировка, коэфф.		0,92	1,06	1,00	0,92
3. Стоимость с учетом корректировки, руб.		463	583	687	590
Расположение относительно красной линии	1	1	1	0	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
4. Стоимость с учетом корректировки, руб.		463	583	687	590
Состояние отделки помещений	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
5. Стоимость с учетом корректировки, руб.		463	583	687	590

Наличие отдельного входа	-	-	+	-	+
Корректировка, коэфф.		1,00	0,85	1,00	0,85
6. Стоимость с учетом корректировки, руб.		463	495	687	501
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
7. Стоимость с учетом корректировки, руб.		463	495	687	501
На расположение помещений в здании	6	3	цоколь	3	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,05	1,00	0,87
8. Стоимость с учетом корректировки, руб.		463	520	687	436
Местоположение (зона)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул.Тази Гиззата, 1В	г.Казань, ул. Островского, 57Б	г.Казань, ул.Подлужная, 60	г.Казань, ул. Чернышевского, 33
Корректировка, %		0	0	0	0
9. Стоимость с учетом корректировки, руб.		463	520	687	436
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
10. Стоимость с учетом корректировки, руб.		463	520	687	436
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0	0
11. Стоимость с учетом корректировки, руб.		463	520	687	436
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		463	520	687	436
Валовая корректировка		17	35	9	45
Вес объекта сравнения	1,000	0,268	0,132	0,497	0,103
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.					**579**

Таблица 14.2.12

Расчет месячной арендной платы за 1 кв.м. встроенных помещений 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21	8 917 912 05 05	8 843 203 03 00	8 917 391 30 47	8 904 664 54 78
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул.Тази Гиззата, 1В	г.Казань, ул. Островского, 57Б	г.Казань, ул.Подлужная, 60	г.Казань, ул. Чернышевского, 33
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	550	600	750	700
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
Стоимость с учетом корректировки, руб.		504	550	687	641
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		504	550	687	641
Площадь, кв.м.	683,50	200	600	479	203
Корректировка, коэфф.		0,86	1,00	0,94	0,86
Стоимость с учетом корректировки, руб.		433	550	646	551
Расположение относительно красной линии	1	1	1	0	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		433	550	646	551
Состояние отделки помещений	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1

Стоимость с учетом корректировки, руб.		433	550	646	551
Наличие отдельного входа	-	-	+	-	+
Корректировка, коэфф.		1,00	0,85	1,00	0,85
Стоимость с учетом корректировки, руб.		433	467	646	469
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		433	467	646	469
На расположение помещений в здании	7;8	3	цоколь	3	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,05	1,00	0,87
Стоимость с учетом корректировки, руб.		433	491	646	408
Местоположение (зона)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул.Тази Гиззата, 1В	г.Казань, ул. Островского, 57Б	г.Казань, ул.Подлужная, 60	г.Казань, ул. Чернышевского, 33
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		433	491	646	408
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		433	491	646	408
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0	0
11. Стоимость с учетом корректировки, руб.		433	491	646	408
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		433	491	646	408
Валовая корректировка		23	29	15	51

Вес объекта сравнения	1,000	0,265	0,211	0,403	0,121
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.					**528**

Прогноз роста арендных ставок принят на основании данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.13

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

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	4,4%	3,6%	5,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,6%	3,8%	5,5%

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

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 на уровне 12,3% согласно данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.14

Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

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 в размере 17,9% от потенциального валового дохода.

Таблица 14.2.15

Величина операционных расходов при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Расчет стоимости помещений доходным подходом представлен ниже:

Таблица 14.2.16

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

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Встроенные помещения 6-этажа №№1-21					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	343,80					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	579					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	579	604	631	659	688	718
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	2 388 722	2 493 826	2 603 555	2 718 111	2 837 708	2 962 567
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3
9	Действительный валовый доход, руб	2 094 910	2 187 086	2 283 317	2 383 783	2 488 670	2 598 171
10	Операционные расходы, руб.	427 581	446 395	466 036	486 542	507 950	530 299
11	Чистый операционный доход, руб.	1 667 328	1 740 691	1 817 281	1 897 241	1 980 720	2 067 872
12	Ставка дисконтирования, руб.	13,42	13,42	13,42	13,42	13,42	13,42
13	Коэффициент дисконтирования	0,88165	0,77731	0,68532	0,60421	0,53270	0,53270
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						21 943 788
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 470 003	1 353 055	1 245 412	1 146 332	1 055 135	11 689 514
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						17 959 451

Таблица 14.2.17

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

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	683,50					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	528					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	528	551	575	601	627	655
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	4 330 656	4 521 205	4 720 138	4 927 824	5 144 648	5 371 013
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3	12,3
9	Действительный валовый доход, руб	3 797 985	3 965 097	4 139 561	4 321 702	4 511 856	4 710 378

10	Операционные расходы, руб.	775 187	809 296	844 905	882 080	920 892	961 411
11	Чистый операционный доход, руб.	3 022 798	3 155 801	3 294 656	3 439 621	3 590 964	3 748 967
12	Ставка дисконтирования, руб.	14,03	14,03	14,03	14,03	14,03	14,03
13	Коэффициент дисконтирования	0,87692	0,76900	0,67435	0,59135	0,51857	0,51857
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						37 359 080
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 650 764	2 426 798	2 221 755	2 034 036	1 862 178	19 373 416
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						30 568 946

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 помещений 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

Для выбора объектов-аналогов Оценщиком были проанализированы цены предложения на рынке продаж недвижимости г. Казани, опубликованные в средствах массовой информации. В

результате проведенного анализа Оценщиком были отобраны аналоги, по ряду единиц сравнения наиболее соответствующие объекту оценки по своим основным экономическим и физическим характеристикам.

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

Таблица 14.3.1

Объекты – аналоги

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб.	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.16	**197,0**	21 000 000	106 599	1	1	+	8 904 761 47 60	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_197.3_m_784701406
2	г.Казань, ул.Московская, д.15	**96,5**	8 900 000	92 228	3	1	-	8 843 510 96 10	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_96.5_m_955054821
3	г.Казань, ул.Московская, д.31	156,0	11 500 000	73 718	2	1	+	8 987 297 56 84	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_156_m_1114057366
4	г.Казань, ул.Петербургская	159,0	15 000 000	94 340	1	1	+	8 960 048 86 88	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_159_m_958484806

Выбор элементов сравнения

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

1. Вид стоимости
2. Вид права
3. Условие финансирование
4. Назначение
5. Местоположение в масштабе НП
6. Этаж
7. Расположение относительно красной линии
8. Наличие отдельного входа
9. Площадь
10. Тип объекта
11. Физический износ
12. Состояние отделки помещений

Выбор единицы сравнения

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

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

Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости помещений по сравнительному подходу

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

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки)
Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торг принята в размере 10,2% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.2

Значения скидки на торг на цены офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А,В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

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

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

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

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

6. Этаж. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.3

Значения корректировок на расположение в здании

Цены		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,87	0,71	0,82
	Цоколь	1,15	1,00	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1,00	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1,00

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

8. Наличие отдельного входа. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.4

Значения корректировок на наличие отдельного входа

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

9. Площадь. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.5

Значения корректировок на площадь для административных зданий

Площадь, кв.м.		Объект-аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект-оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

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

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

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

Таблица 14.3.6

Характеристика состояния отделки

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

Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.7

Корректировка на состояние отделки офисно-торговой недвижимости

Цены		Объект-аналог			
		Без отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «люкс»
Объект-оценки	Без отделки	1,00	0,93	0,79	0,65
	Требует косметического ремонта	1,08	1,00	0,86	0,70
	Среднее состояние	1,26	1,17	1,00	0,82
	Отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1,00

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.

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 14.3.8

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт	Встроенные помещения 6-этажа №№1-21	8 904 761 47 60	8 843 510 96 10	8 987 297 56 84	8 960 048 86 88
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.16	г.Казань, ул.Московская, д.15	г.Казань, ул.Московская, д.31	г.Казань, ул.Петербургская
Цена предложения, руб.		21 000 000	8 900 000	11 500 000	15 000 000
Площадь, кв.м	343,8	197,0	96,5	156,0	159,0
Стоимость 1 кв.м		106 599	92 228	73 718	94 340
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл	предл
Корректировка, %		-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
1. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		95 726	82 821	66 199	84 717
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		95 726	82 821	66 199	84 717
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
3. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		95 726	82 821	66 199	84 717
Назначение	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		95 726	82 821	66 199	84 717
Местоположение в масштабе НП	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.16	г.Казань, ул.Московская, д.15	г.Казань, ул.Московская, д.31	г.Казань, ул.Петербургская
Корректировка, %		0	0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		95 726	82 821	66 199	84 717
Этаж	6	1	3	2	1
Корректировка, коэфф.		0,87	1,00	1,00	0,87
6. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		83 282	82 821	66 199	73 704
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1

7. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		83 282	82 821	66 199	73 704
Наличие отдельного входа	-	+	-	+	+
Корректировка, коэфф.		0,86	0,86	0,86	0,86
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		71 622	71 226	56 931	63 385
Площадь, кв.м	343,8	197,0	96,5	156,0	159,0
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,91	0,85	0,91	0,91
9. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		65 176	60 542	51 807	57 681
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0	0
10. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		65 176	60 542	51 807	57 681
Состояние отделки помещений	среднее	Отделка "люкс"	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		0,82	1,00	1,00	1,00
11. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		53 444	60 542	51 807	57 681
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		53 444	60 542	51 807	57 681
Валовая корректировка		65	40	34	47
Вес	1,00	0,169	0,274	0,323	0,234
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб					55 854,30
Стоимость объекта оценки, руб					19 202 710

Таблица 14.3.9

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

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21	8 904 761 47 60	8 843 510 96 10	8 987 297 56 84	8 960 048 86 88

Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.16	г.Казань, ул.Московская, д.15	г.Казань, ул.Московская, д.31	г.Казань, ул.Петербургская
Цена предложения, руб.		21 000 000	8 900 000	11 500 000	15 000 000
Площадь, кв.м	683,50	197	97	156	159
Стоимость 1 кв.м		106 599	92 228	73 718	94 340
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл	предл
Корректировка, %		-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
1. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		95 726	82 821	66 199	84 717
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		95 726	82 821	66 199	84 717
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
3. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		95 726	82 821	66 199	84 717
Назначение	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		95 726	82 821	66 199	84 717
Местоположение в масштабе НП	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.16	г.Казань, ул.Московская, д.15	г.Казань, ул.Московская, д.31	г.Казань, ул.Петербургская
Корректировка, %		0	0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		95 726	82 821	66 199	84 717
Этаж	7;8	1	3	2	1
Корректировка, коэфф.		0,87	1,00	1,00	0,87
6. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		83 282	82 821	66 199	73 704
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		83 282	82 821	66 199	73 704
Наличие отдельного входа	-	+	-	+	+

Корректировка, коэфф.		0,86	0,86	0,86	0,86
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		71 622	71 226	56 931	63 385
Площадь, кв.м	683,5	197,0	96,5	156,0	159,0
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,86	0,8	0,86	0,86
9. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		61 595	56 981	48 961	54 511
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0	0
10. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		61 595	56 981	48 961	54 511
Состояние отделки помещений	среднее	Отделка "люкс"	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		0,82	1,00	1,00	1,00
11. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		50 508	56 981	48 961	54 511
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
12. Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		50 508	56 981	48 961	54 511
Валовая корректировка		70	45	39	52
Вес	1,00	0,176	0,273	0,315	0,236
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб					52 734,36
Стоимость объекта оценки, руб					36 043 935

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

1 – равная важность;

3 – умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство;

7 – значительное превосходство;

9 – очень сильное превосходство;

2,4,6,8 – промежуточные значения.

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

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

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;

- какой из них более вероятен.

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

собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней. Метод позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной, 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

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

Таблица 15.1

Матрица критериев

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

2.Находим сумму элементов каждого столбца.

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

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:

Таблица 15.2

Веса критериев

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

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

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

Повторяем действия для матриц попарного сравнения по критериям

1.Составляем матрицу:

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

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

Находим сумму элементов каждого столбца.

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

Таблица 15.3

Сумма элементов столбцов каждого из подходов

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

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

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

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

Таблица 15.4

Весовые коэффициенты подходов

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

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

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

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

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

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

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

В результате пункта сформированы:

- вектор весов критериев;

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

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

Таблица 15.5

Веса подходов

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

Таблица 15.6

Согласование результатов

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	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.	Согласованная рыночная стоимость 1 кв.м. с НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. *Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136*	не применялся	0	17 959 451	0,45	19 202 710	0,55	18 649 349,00	54 244,76
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. *Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158*	не применялся	0	30 568 946	0,45	36 043 935	0,55	33 607 076,00	49 169,09

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 6-ЭТАЖА №1-21, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 343,8 КВ.М., ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 7-ГО ЭТАЖА №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-ГО ЭТАЖА №№1-15,15А,15Б,16-21, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 683,5 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г.КАЗАНЬ, УЛ. ЛЕВО-БУЛАЧНАЯ, Д.56 ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 08.08.2017Г. СОСТАВЛЯЕТ (ОКРУГЛЕННО):

52 256 425 (Пятьдесят два миллиона двести пятьдесят шесть тысяч четыреста двадцать пять) рублей с НДС,

44 285 106 (Сорок четыре миллиона двести восемьдесят пять тысяч сто шесть) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м., без НДС, руб.
1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. *Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136*	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	343,8	18 649 349	54 244,76	15 804 533	45 970,14
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1,2,2А,3-11,11А,12-22,8-го этажа №№1-15,15А,15Б,16-21. *Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158*	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Лево-Булачная, д.56	683,5	33 607 076	49 169,09	28 480 573	41 668,72
	Итого:		**1 027,3**	**52 256 425**		**44 285 106**	

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

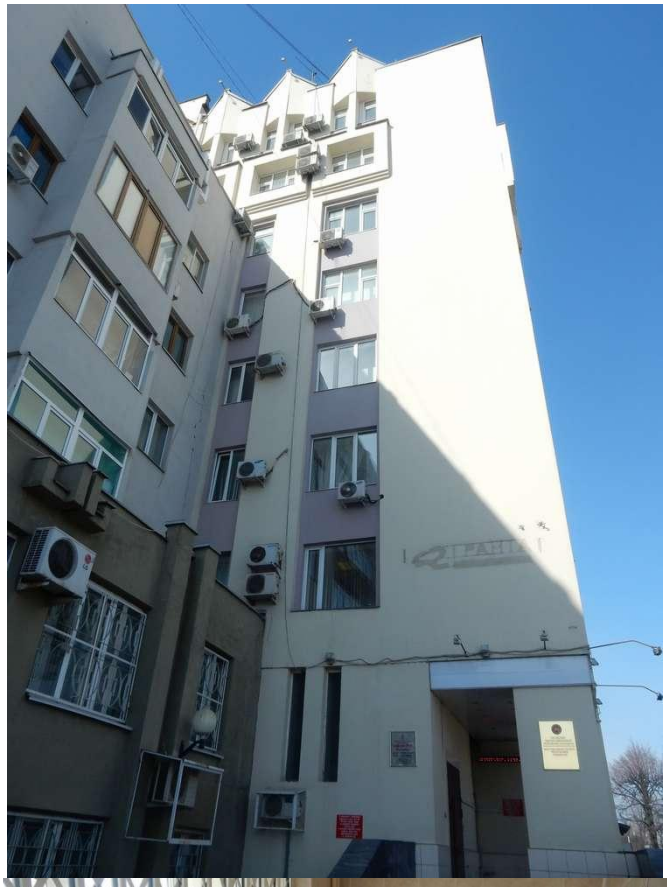
Оценщик _____ **Хасанов И.И.**

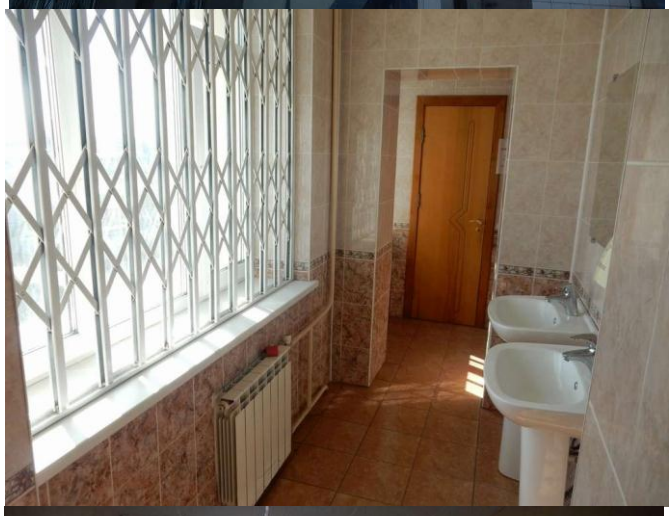
М.П.

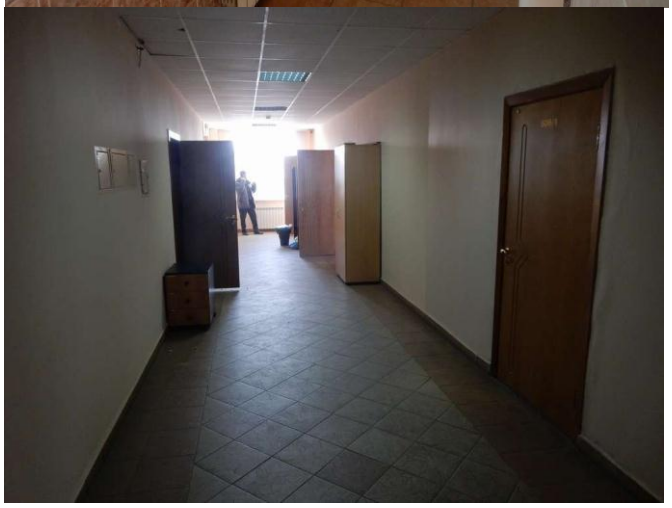
ПРИЛОЖЕНИЯ

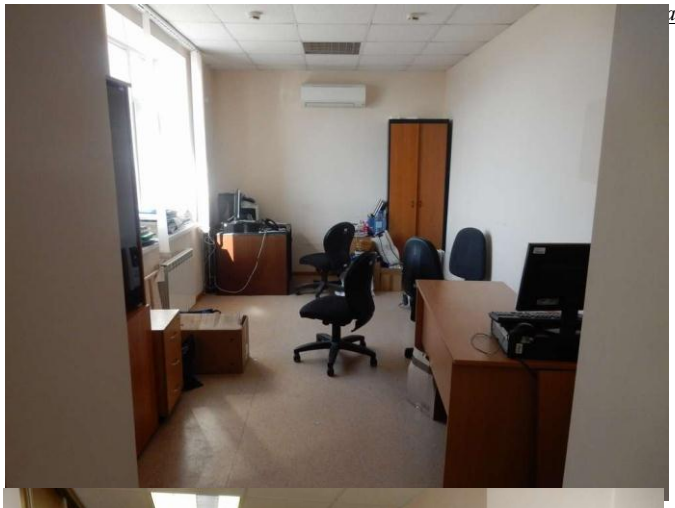
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключения специальных экспертиз - отсутствуют

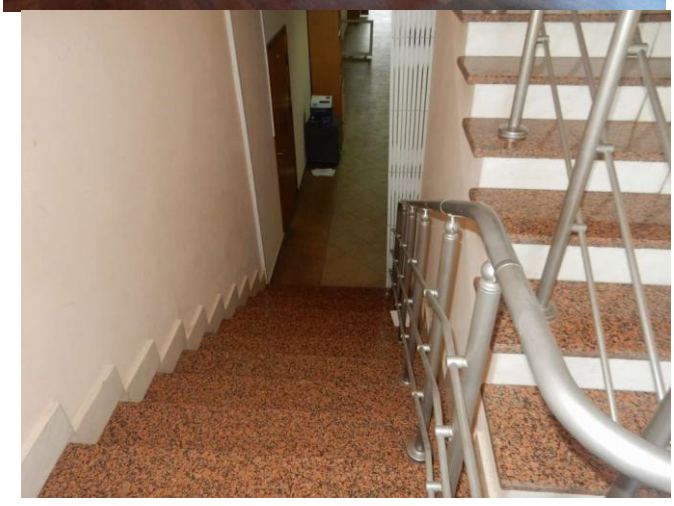
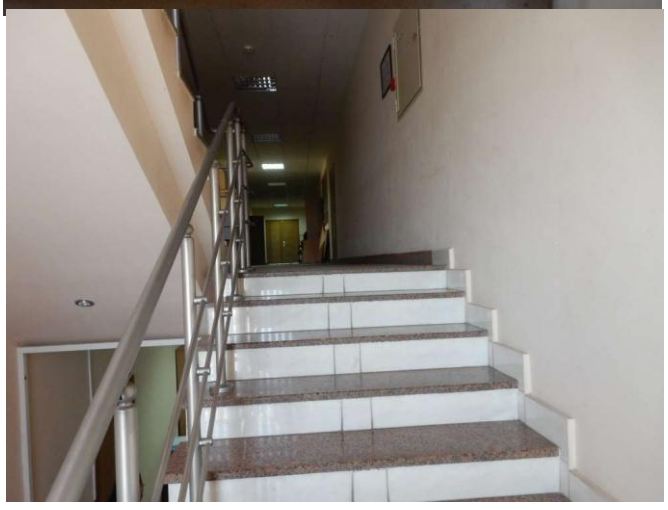
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ

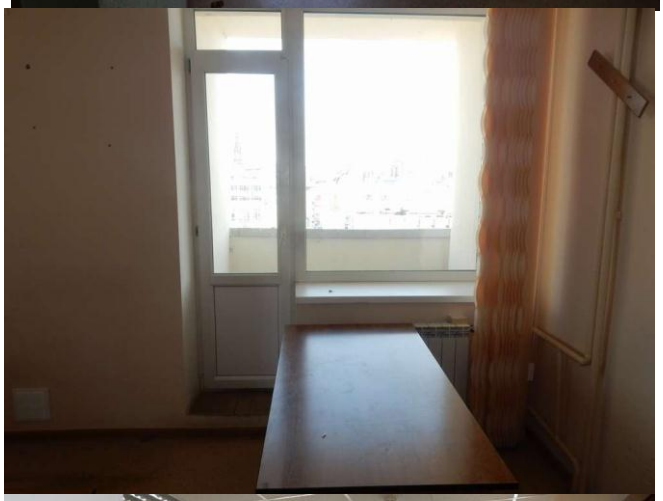


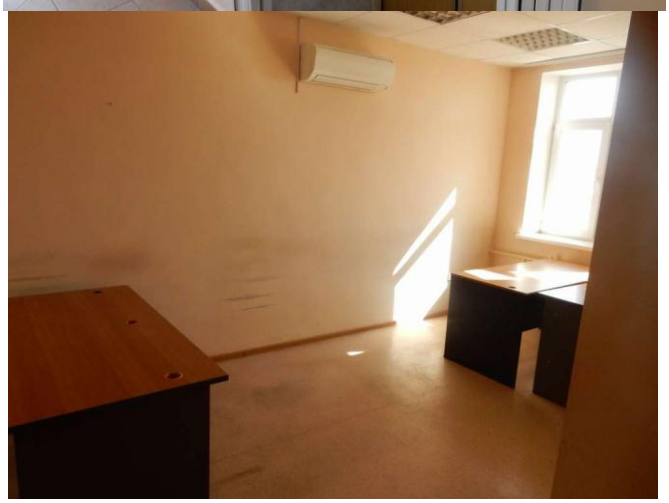










ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

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

Дата выдачи: 22.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Абдрахманов И. И. (фамилия, инициалы)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

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

Дата выдачи: 22.07.2016

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

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

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

Государственный регистратор _____ (подпись, М.П.) Абдрахманов И. И. (фамилия, инициалы)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Республика Татарстан

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

ОТИ по Вахитовскому району.
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание _встроенное помещения.
(назначение нежилого строения)

Район города	Вахитовский
Город	Казань
Улица (переулок), № дома	Лево-Булачная 56 (лит. А1)

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

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Паспорт составлен по состоянию на " 22 " июля 2006г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	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)
22.07.06	ООО " Октан"	Договор от 11.02.1997г.		
		Акт приема-передачи от		
		22.02.1997г.		
		Соглашение от 13.02.1997г.		
		Зарегистрирован БТИ Вахитов-		
		ского района кн. 4е стр. 14		
		рег № 206		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		470.1						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стацио		
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилким газом		пассажирские	грузовые			
343.8	343.8		343.8										343.8					

IV. Общие сведения

Назначение Административное

Использование Административное

Количество мест (мощность)

а)

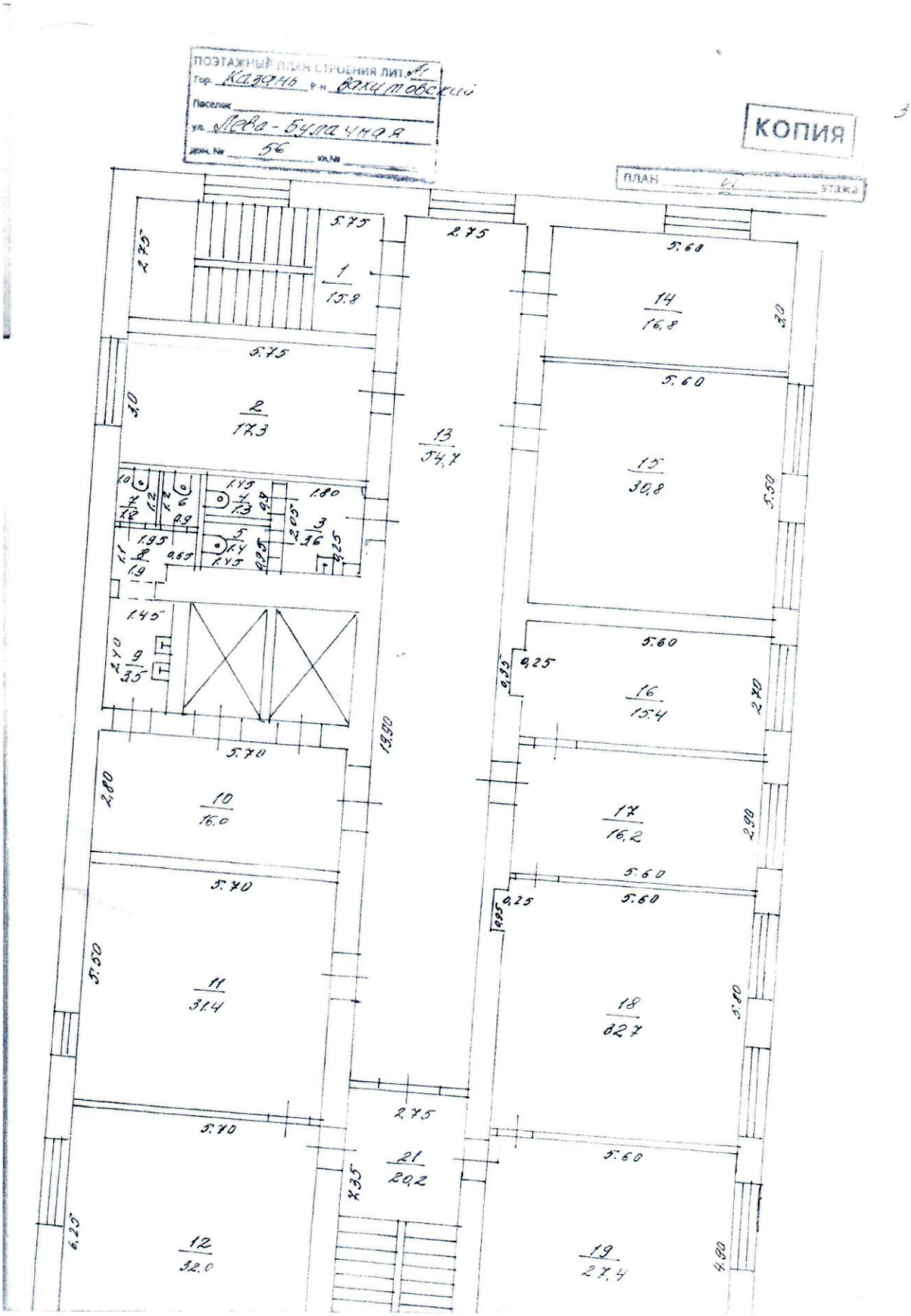
б)

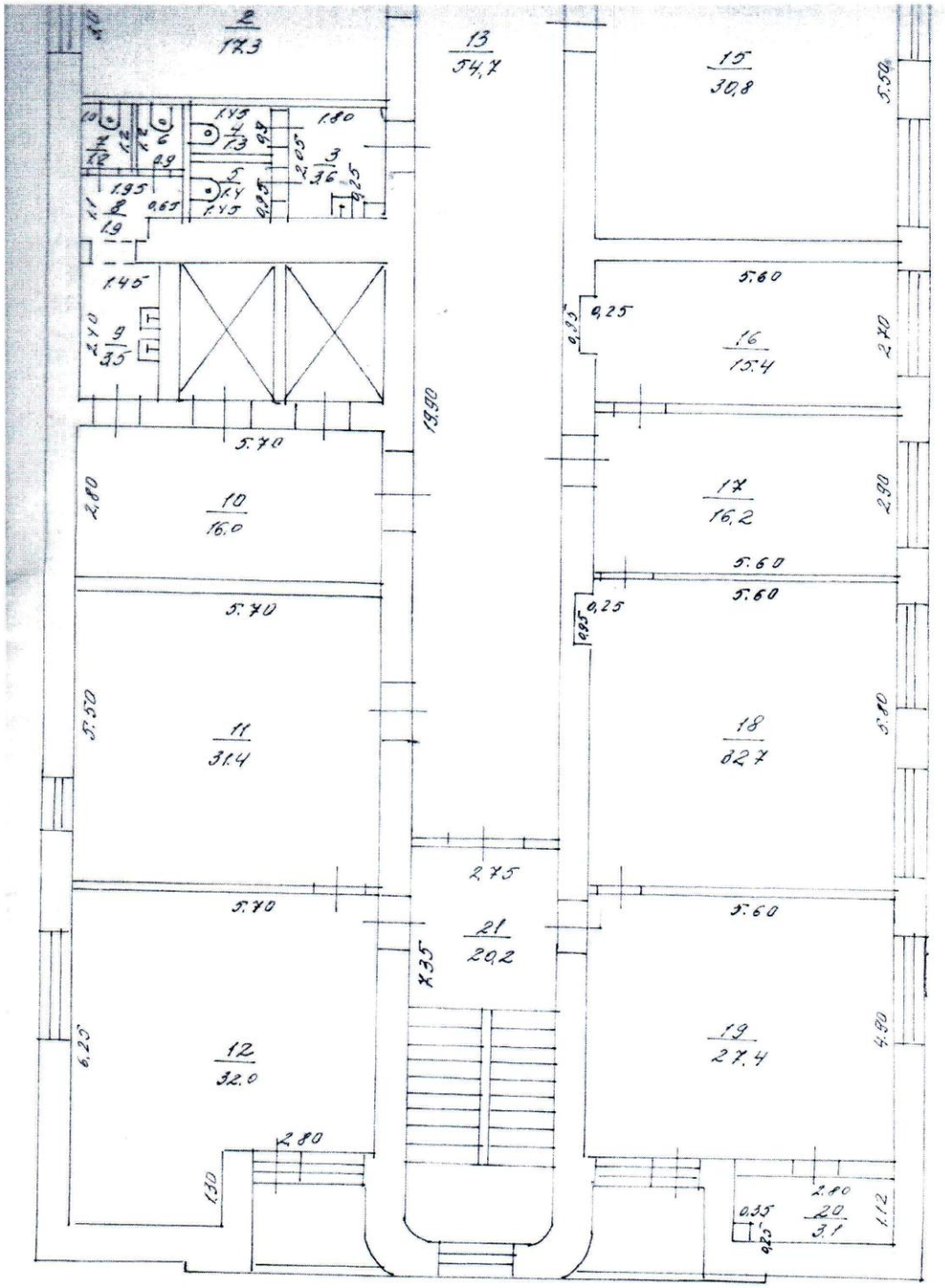
в)

г)

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
А1	Встроенное		470.1	3.05	1434
	помещение				
	на 6-этаже				


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. А1
Гор. Казань Р-н Вахитовский
Поселок
ул. Лева-Булачная
дом № 56 кв.№
КОПИЯ
ПЛАН 4 этажа
1
15.8
2
17.3
3
3.6
4
1.3
5
1.4
6
7
8
1.9
9
3.5
10
16.0
11
31.4
12
32.0
13
54.7
14
16.8
15
30.8
16
15.4
17
16.2
18
32.7
19
27.4
20.2
21
19.90
5.75
2.75
5.60
5.70
5.50
6.25
4.90
3.0
2.80
2.90
2.70
0.25
0.95
1.45
1.80
1.95
0.65
0.9
0.25



	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Еремина		22.08.20г.
Проверил	Хасанова		26.10.20г.
Копировал	Еремина		27.10.20г.

Экспликация к поэ

расположенного в городе (поселке) г. Казани

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезони-ном)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения:жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта частей помещения	Общая площадь здания	Пло						
							жилые					производствен ные	
							общая площадь	в т.ч. площадь				основная	вспомога-тельная (подсобная)
								квартиры	из них				
									жилая	подсобная	лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А1	6		1	лестн. клетка		15.8							
			2	кабинет		17.3							
			3	сан/узел		3.6							
			4	сан/узел		1.3							
			5	сан/узел		1.4							
			6	сан/узел		1.1							
			7	сан/узел		1.2							
			8	сан. Узел		1.9							
			9	сан.узел		3.5							
			10	коридор		16.0							
			11	кабинет		31.4							
			12	кабинет		32							
			13	коридор		54.7							
			14	кабинет		16.8							
			15	кабинет		30.8							
			16	кабинет		15.4							
			17	приемная		16.2							
			18	кабинет		32.7							
			19	кабинет		27.4							
			20	подсобная		3.1							
			21	лестн. клетка		20.2							
				Итого		343.8							

ижному плану строения

По улице (переулку) Лево-Булачная 56

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

складские		канцелярские		предприятия общественного питания		культурно - оздоровительный центр		торговые		культурно-просветит.учреждений		назначение не определено		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенная или переоборудованная площадь	примечание
основная	вспомога-тельная (подсобная)			основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная(подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)			
15	16					21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
			15.8													2.75		
		17.3																
			3.6															
			1.3															
			1.4															
			1.1															
			1.2															
			1.9															
			3.5															
			16.0															
		31.4																
		32.0																
			54.7															
		16.8																
		30.8																
		15.4																
		16.2																
		32.7																
		27.4																
			3.1															
			20.2															
		220.0	123.8															

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А1** Год постройки 1997 Число этажей 9 Сборник № 28

Группа капитальности **I** Вид внутренней отделки повышенная Таблица № 93

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

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей в ценах 2006г.

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	для налогооблож.
						удельный вес	на группу капитальности	климат. район									
А1	встроенное	28	93	м3	30.0	1.0								1410		9	1363432
	помещение																
	Справка о балансовой стоимости не предоставлена																
														Итого:		х	

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
2006г.	14988277	1363432						
	для налогообложения						1498277	1363432

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа на "___"_____2006_г. _____ руб.

Паспорт выдан: "22" декабря 2006г.

Руководитель Нургалиева Ф.Б.
подпись фамилия

М.П.

Работу проверил:	подпись	Хасанова Н.Н. Ф.И.О.	18.10. 2006г. дата
Работу выполнил:	подпись	Еремина Л.И. Ф.И.О.	22.07. 2006г. дата
Работу копировал:	подпись	Еремина Л.И. Ф.И.О.	4.09 2006г. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__"_____200_ г.	"__"_____200_ г.	"__"_____200_ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

В данном документе
пронумеровано
прошнуровано
"7" листов
семь листов

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

Нургалиева Ф.Б.

КОПИЯ

Республика Татарстан

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

ОТИ по Вахитовскому району.
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание _встроенное помещения.
(назначение нежилого строения)

Район города	Вахитовский
Город	Казань
Улица (переулок), № дома	Лево-Булачная 56 (лит. А1)

На технический учет
литера, квартира, помещение
разрешение на [illegible] предъявлено
«22» июля 2006 г.

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

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Паспорт составлен по состоянию на " 22 " июля 2006г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	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)
22.07.06	ООО " Октан"	Договор купли- продажи		
		№ 178 от 16.09.2002г.		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		1154.1						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стацио		
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
843.7	843.7		843.7										843.7					

IV. Общие сведения

Назначение _____

Использование _____

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

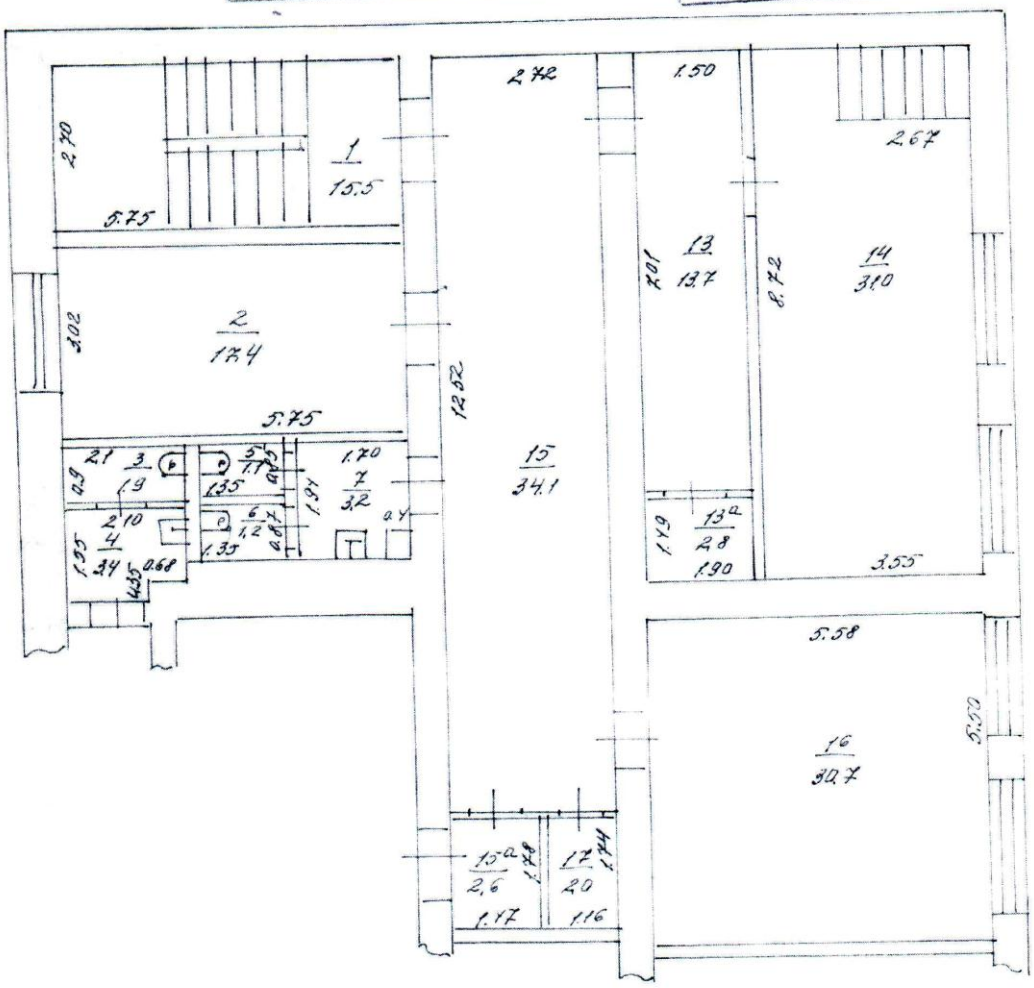
г) _____

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
А1	Встроенное				
	помещение				
	1эт.		213.9	3.05	652
	7эт.		470.1	3.05	1434
	8эт.		470.1	3.05	1434

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
Гор. Казань Р-н Вахитовский
Поселок
ул. Лево-Булачная
дом. № 56 кв.№

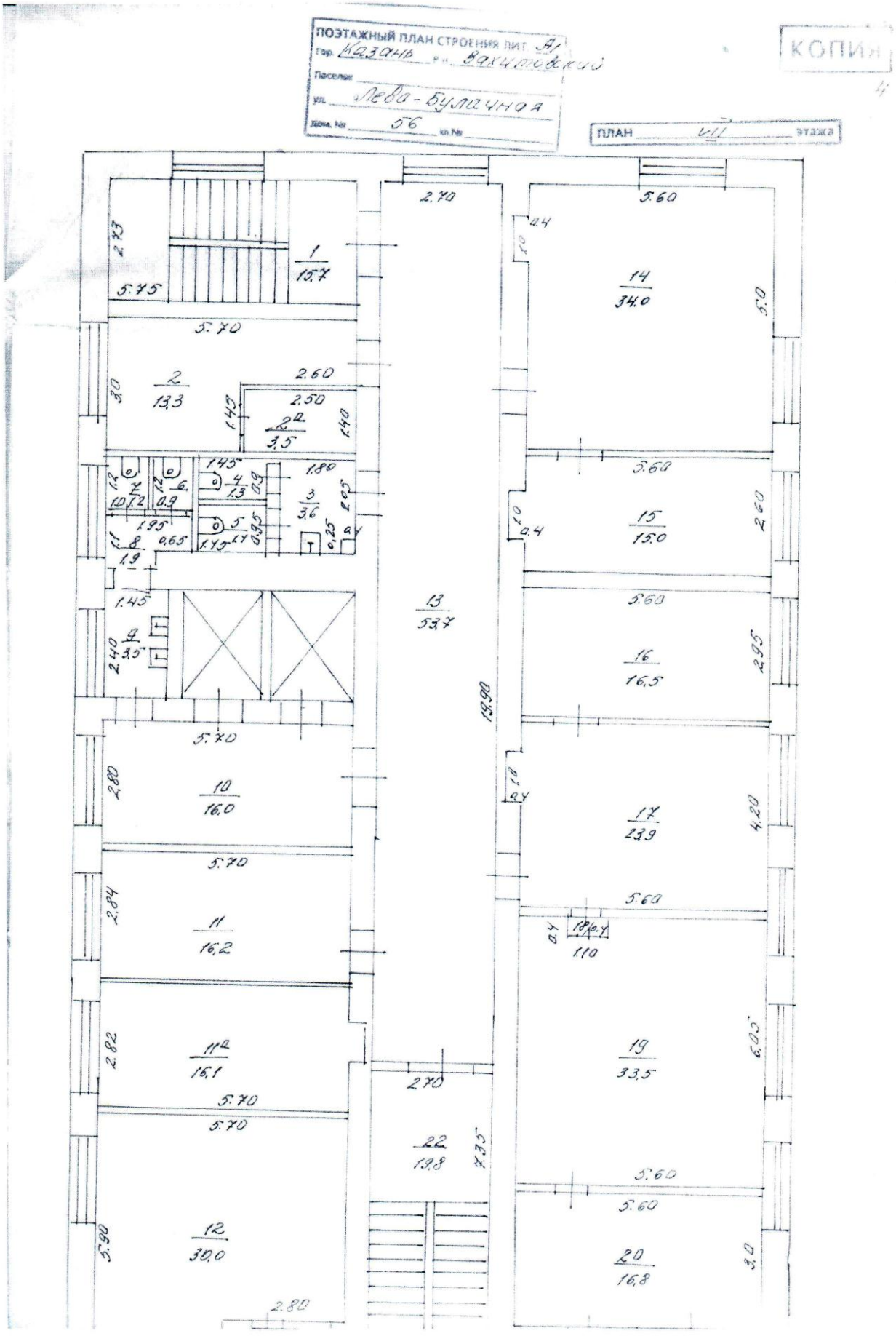
ПЛАН I этажа

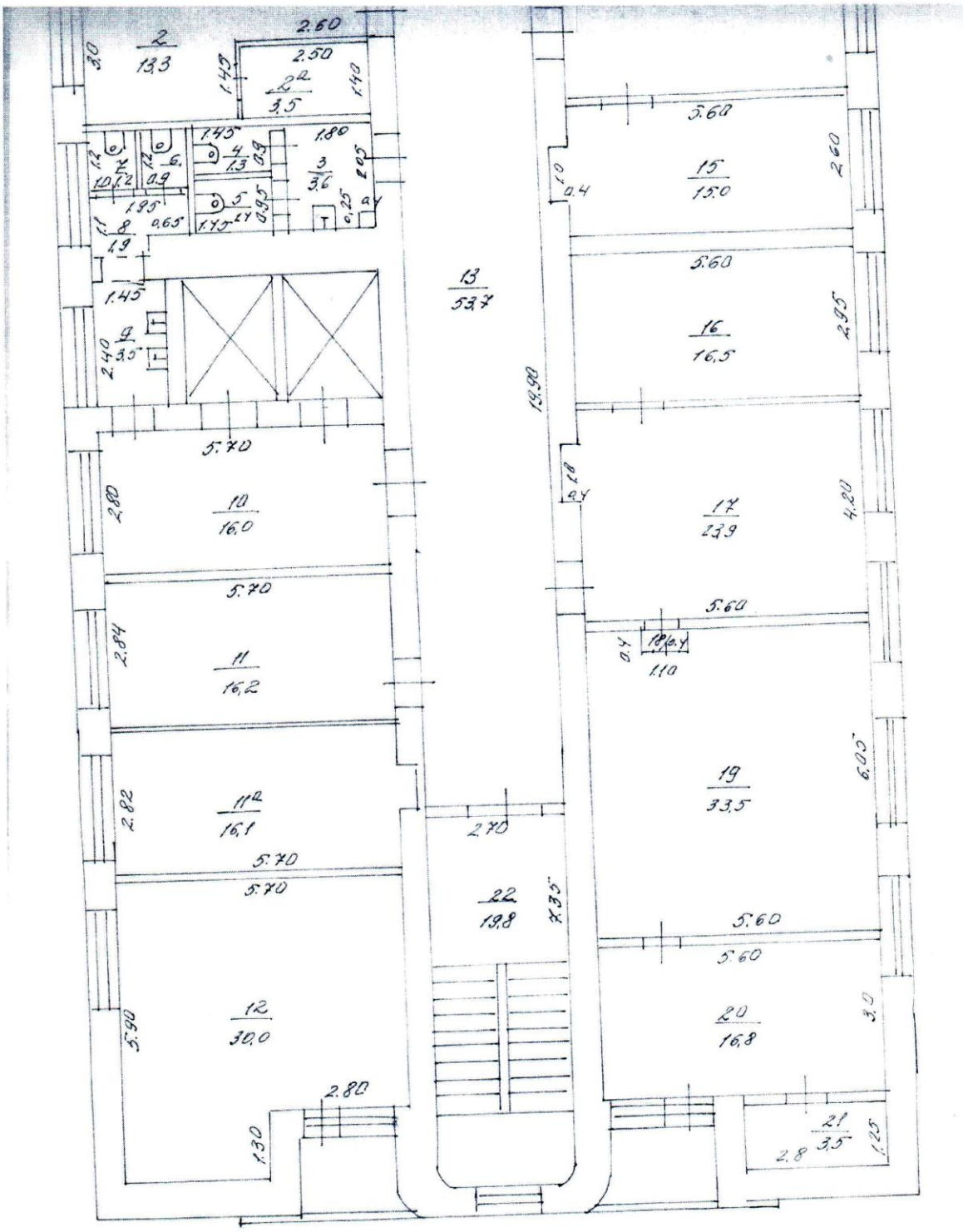


РГУП БТИ Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ
Отдел технической инвентаризации
по Вахитовскому р-ну г.Казани

	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Еремина		22.07.06 г.
Проверил	Хасанова		18.11.20 г.
Копировал	Еремина		28.07.20 г.

МАСШТАБ 1: 100

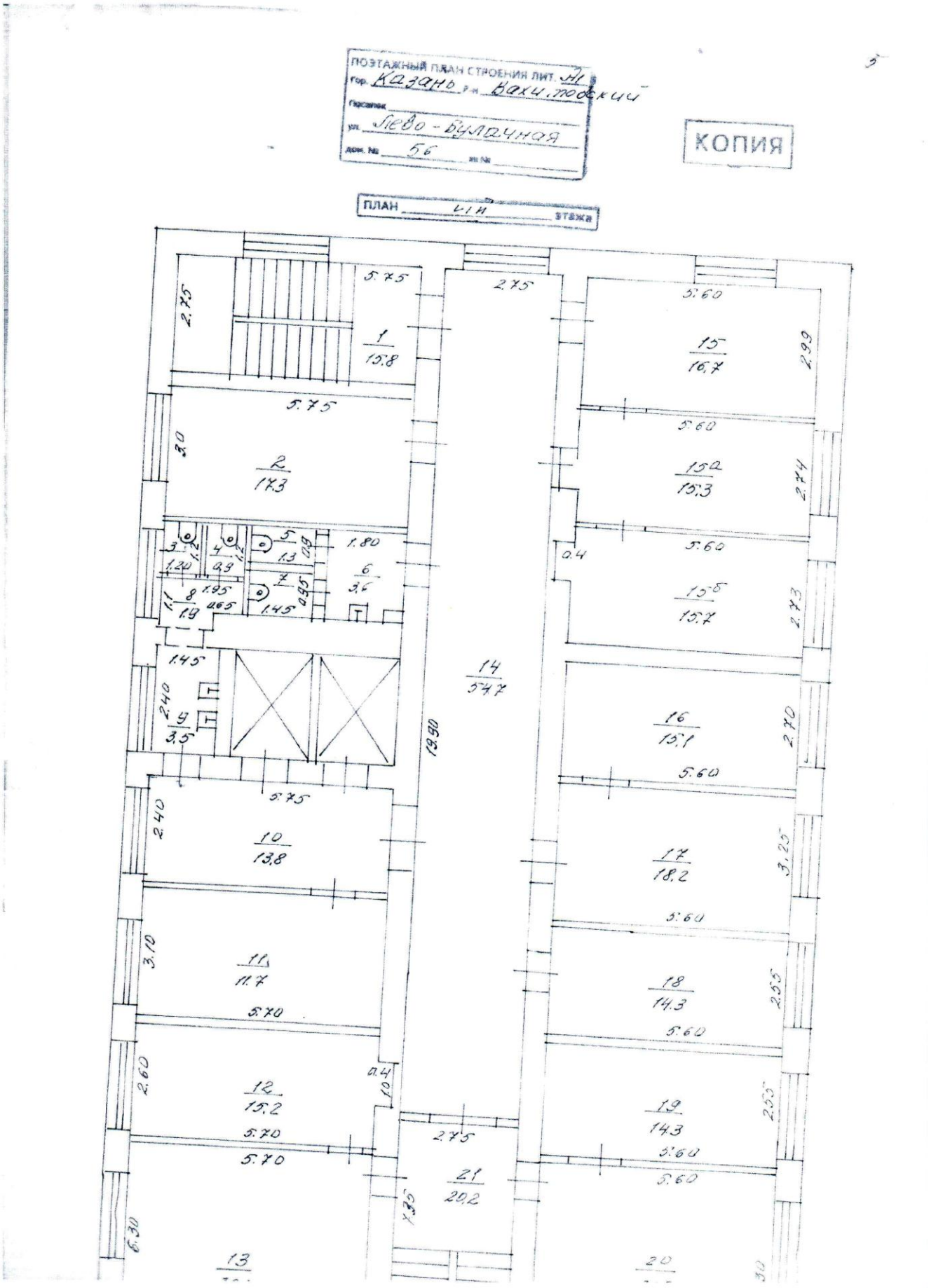

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. А
Лева-Булачная
56
ПЛАН VII ЭТАЖА
КОПИЯ
1 15.7
2 13.3
2а 3.5
3 3.6
4 1.3
5
13 53.7
14 34.0
15 15.0
16 16.5
17 23.9
19 33.5
20 16.8
10 16.0
11 16.2
11а 16.1
22 19.8
12 30.0

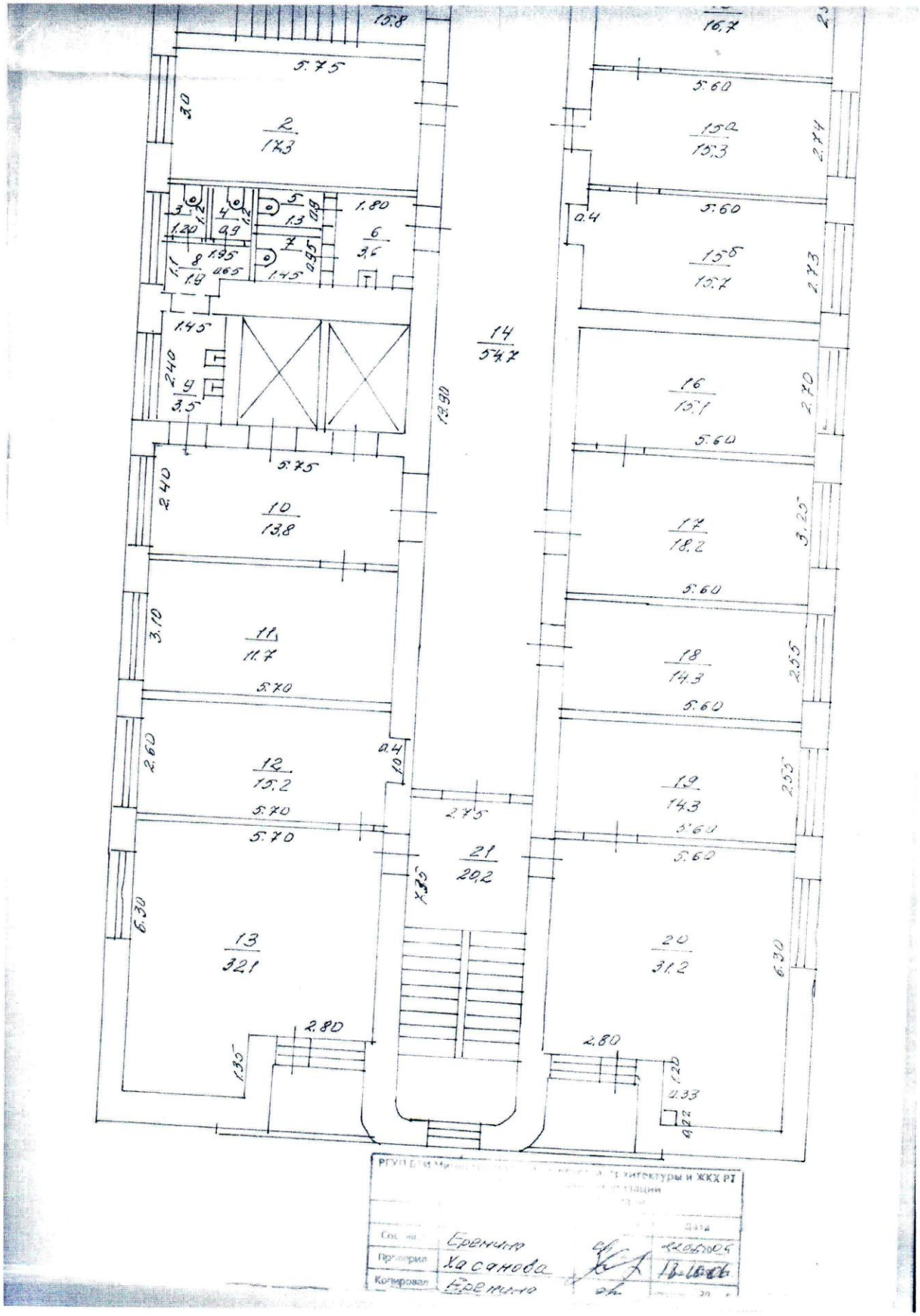


РГУП БТИ Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ РТ
Отдел технической инвентаризации
по Вахитовскому району

	ФИО	Подпись	Дата
Составил	Еремина		22.07.05
Проверил	Хасанова		18.10.06
Копировал	Еремина		23.07.06

Масштаб 1:100


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. А1
гор. Казань р-н Вахитовский
Посадок
ул. Лево-Булачная
дом. № 56
КОПИЯ
ПЛАН 4-й этажа
1
15.8
2
17.3
6
3.6
9
3.5
10
13.8
11
11.7
12
15.2
13
14
54.7
15
16.7
15а
15.3
15б
15.7
16
15.1
17
18.2
18
14.3
19
14.3
20
21
20.2
19.90
5.75
5.60
5.70
2.75
3.0
2.40
3.10
2.60
6.30
2.99
2.74
2.73
2.70
3.25
2.55
1.80
1.45
0.4


2
17.3
15а
15.3
15б
15.7
14
54.7
16
15.1
10
13.8
17
18.2
11
11.7
18
14.3
12
15.2
19
14.3
21
20.2
13
32.1
20
31.2
Еренина
Хасанова
Еренина

Экспликация к поэ

положенного в городе (поселке) г. Казани

	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезони-ном)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	формула подсчёта частей помещения	Общая площадь здания	Пл						
							жилые					производствен ные	
							общая площадь	в т.ч. площадь					
								квартиры	из них		лоджий, балконов, террас, веранд и кладовых с коэф.	основная	вспомога-тельная (подсобная)
									жилая	подсобная			
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	1		1	лестн. клетка		15.4							
			2	кабинет		17.4							
			3	сан/узел		1.9							
			4	сан/узел		3.0							
			5	сан/узел		1.1							
			6	сан/узел		1.2							
			7	сан/узел		3.2							
			13	коридор		13.7							
			13а	коридор		2.8							
			14	касса		31.0							
			15	коридор		34.1							
			15а	коридор		2.6							
			16	опер. зал		30.7							
			17	охрана		2.0							
				Итого по 1 эт.		160.2							

ажному плану строения

По улице (переулку) Лево-Булачна: 56

щадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения																		примечание
складские		канцелярские		предприятия общественного питания		культурно - оздоровительный центр		торговые		культурно-просветит.учреждений		назначение не определено		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенная или переоборудованная площадь	
основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная(подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)			
15	16			19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
			15.4													2.75		
		17.4																
			1.9															
			3.0															
			1.1															
			1.2															
			3.2															
			13.7														13.7	
			2.8														2.8	
		31.0																
			34.1														34.1	
			2.6														2.6	
		30.7															30.7	
			2.0														2.0	
			.															
		79.1	81.1															

Экспликация

расположенного в городе (поселке) г. Казани

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

поэтажному плану строения

По улице (переулку) Лево-Булачная № 56

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

складские		канцелярские		предприятия общественного питания		культурно - оздоровительный центр		торговые		культурно-просветит.учреждений		назначение не определено		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенная или переоборудованная площадь
основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога тельная(подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)		
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
			15.7													2.75	
		13.3															
			3.5														
			3.6														
			1.3														
			1.4														
			1.1														
			1.2														
			1.9														
			3.5														
			16.0														
		16.2															16.2
		16.1															16.1
		30.0															
			53.7														
		34.0															
		15.0															
		16.5															
		23.9															
			0.4														
		33.5															
		16.8															
			3.5														
			19.8														
		215.3	126.6														

Экспликация к поз

асположенного в городе (поселке) г. Казани

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезони-ном)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения:жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчёта частей помещения	Пл						
							жилые					производственные
							общая площадь	в т.ч. площадь				
								квартиры	из них		поджий, балконов, террас, веранд и кпадовых с коэф.	основная	вспомога-тельная (подсобная)
									жилая	подсобная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А1	8		1	лестн. клетка		15.8							
			2	кабинет		17.3							
			3	сан/узел		1.2							
			4	сан/узел		1.1							
			5	сан/узел		1.3							
			6	сан/узел		3.6							
			7	сан/узел		1.4							
			8	сан. Узел		1.9							
			9	сан.узел		3.5							
			10	коридор		13.8							
			11	кабинет		17.7							
			12	кабинет		15.2							
			13	кабинет		32.1							
			14	коридор		54.7							
			15	кабинет		16.7							
			15а	кабинет		15.3							
			16	кабинет		15.1							
			17	кабинет		18.2							
			18	кабинет		14.3							
			19	кабинет		14.3							
			20	кабинет		31.3							
			21	лестн. клетка		20.2							
			15б	кабинет		15.7							
				Итого		341.6							
				Всего		843.7							
		Увеличение общей площади на 3.9 кв.м. за счет внутренней перепланировки											

ажному плану строения

По улице (переулку) Лево-Булачна: 56

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

складские		канцелярские		предприятия общественного питания		культурно - оздоровительный центр		торговые		культурно-просветит.учреждений		назначение не определено		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения по внутреннему обмеру	самовольно возведенная или переоборудованная площадь	примечание
основная	вспомога-тельная (подсобная)			основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная(подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)	основная	вспомога-тельная (подсобная)			
15	16			19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
			15.8													2.75		
		17.3																
			1.2															
			1.1															
			1.3															
			3.6															
			1.4															
			1.9															
			3.5															
			13.8															
		17.7																
		15.2																
		32.1																
			54.7															
		16.7															16.7	
		15.3															15.3	
		15.1																
		18.2																
		14.3																
		14.3																
		31.2																
			20.2															
		15.7															15.7	
		223.1	118.5															
		517.5	326.2															

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **А1** Год постройки 1997 Число этажей 9 Сборник № 28

Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная Таблица № 93

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

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____ Сборник № _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

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

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

10

VIII. 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	Для налогооблож
						удельный вес	на группу капитальности	климат район									
А1	Встроенное помещение	28	93	30	м3	1.0								3520		9	
	Справка о балансовой стоимости не предоставлена																
														Итого:			

11

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа на "___"_____2006_г. _____руб.

Паспорт выдан: "20" октября 2006г

Руководитель _____ Нургалиева Ф.Б.
подпись фамилия

М.П.

Работу проверил: _____ Хасанова Н.Н. 18.10. 2006г.
подпись Ф.И.О. дата

Работу выполнил: _____ Еремина Л .И . 22.07. 2006г.
подпись Ф.И.О дата

Работу копировал: _____ Еремина Л .И . 4.09 2006г.
подпись Ф.И.О. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"___"_____200_ г.	"___"_____200_ г.	"___"_____200_ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

В данном документе
пронумеровано
прошнуровано

"11" листов

одиннадцать листов

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

Нургалиева Ф.Б.

ЗАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТФБ КАПИТАЛ»

ТФБ КАПИТАЛ

ASSET MANAGEMENT

420111, Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, 43/2 43/2, Chernyshevsky St., 420111, Kazan, Republic of Tatarstan, Russian Federation
Тел.: (843) 291-17-92, 291-16-47, Тел./факс: (843) 291-98-43 E-mail: tfbkapital@tfb.ru Tel.: 7 (843) 291-17-92, 291-16-47, Tel./fax: 7 (843) 291-98-43

Исх. № 0807/3
от 07.08.17г.

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

В соответствии с Заданием на оценку № 61-О/12-17 от 26 июля 2017г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов
на 8 августа 2017 года

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

1	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое, общая площадь 343,8 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:136. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	15 858 203
2	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое, общая площадь 683,5 кв.м. Кадастровый (условный) номер: 16:50:011705:158. Адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	28 708 725
		44 566 928

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

Генеральный директор Яруллина А.Ф.

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

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

Объект – 1 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Офисное помещение, 45 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 45 м²

№ 1154675793, размещено 27 июля в 11:27 1065 (+4)

2 300 000 ₽

8 906 111-93-77

Написать сообщение

Агентство
Белые горы
Подтверждён
На Avito с мая 2015

Контактное лицо
Злата Алехина

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, ул Лево-Булачная, 16

Площадь: **45 м²**

Адрес: **Казань, ул Лево-Булачная, 16**
Кремлёвская (200 м) **Площадь Тукая (1.3 км)**
Козья Слобода (2.8 км) Посмотреть карту

Продаю офис в центре города, отдельный вход, цокольный этаж (вход со двора), заезд с 2х улиц (ул. Лево-Булачной и с ул. Московской), парковка. Территория находится под видеонаблюдением. Средний ремонт. Все коммуникации заведены (свой с\у и раковина).

Пожаловаться

Похожие объявления

Помещение свобо...
ул Саид-Галеева, 6
Кремлёвская
1 500 000 ₽

Продается офис в ...
ул Московская, 31
Кремлёвская
895 000 ₽

Офисное помещен...
ул Московская, д.11
Кремлёвская
17 400 000 ₽

Гостиница 160 м²
ул Баумана 30
Кремлёвская
9 500 000 ₽

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_45_m_1154675793 1/2

Объект – 2 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Офисное помещение 281.70 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение 281.70

№ 918118669, размещено 18 июля в 09:16 975 (+2)

28 200 000 ₽

8 843 221-67-89

Агентство
Агентство недвижимости «МЕГАЛИТ»
На Avito с мая 2011

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, ул. Габдуллы Тукая, д. 58

Площадь: **281.7 м²**

Адрес: **Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58**
Площадь Тукая (1 км) **Кремлёвская (1.9 км)**
Суконная слобода (1.9 км) Посмотреть карту

Продается офисное помещение, расположенное на 2-ом этаже 5-ти этажного нового кирпичного Бизнес-центра по ул. Габдуллы Тукая, д. 58. Общая площадь 281,7 кв.м. Великолепная планировка, все продумано до мелочей: просторные, светлые изолированные комнаты, при входе оборудован ресепшен, для успешной работы сотрудников имеется оборудованная кухня, два сан.узла, душевая, при ремонте использовались качественные, дорогие материалы, оснащен принудительной приточной вентиляцией, пожарной и охранной сигнализацией, оптоволоконным интернетом и телефонией, имеется парковка. Здание находится в центре Вахитовского района, по соседству с такими улицами как Пушкина, Татарстан, Салимжанова, в 10 метрах от станции метро «Площадь Г. Тукая». Приглашаем для осмотра, будем рады вас встретить, показать и ответить на все ваши вопросы… Звоните
Подробнее: артикул объекта 41116 на сайте компании.

Пожаловаться

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

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_281.70_918118669 1/2

Объект – 3 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Офисное помещение, 197.3 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 197.3 м²

№ 784701406, размещено 6 июля в 12:29 3459 (+3)

21 000 000 ₽

8 904 761-47-60

Написать сообщение

Агентство
Рамиль
Подтверждён
На Avito с октября 2012

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, ул Лево-Булачная, 16

Кадастровый номер 16:50:011**1** проверен Посмотреть отчёт

Площадь: **197 м²**

Адрес: **Казань, ул Лево-Булачная, 16**
Кремлёвская (200 м) **Площадь Тукая (1.3 км)**
Козья Слобода (2.8 км) Посмотреть карту

Сдается/продается офисное помещение под банк или офис 197,3 кв.м.
Стоимость аренды 1 кв.м – 700 руб. (договорная)
Стоимость продажи – договорная.
Территориальное расположение: Лево-Булачная , 16. За зданием Пирамида.
Расстояние от метро Кремлевская 200 м.ж/д вокзал, торговый центр,
Улучшения – здание оснащено кондиционированием, офисной мебелью.
Автостоянка на 30 машин, охрана, видеонаблюдение.

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_197.3_m_784701406 1/3

Объект – 4 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Офисное помещение, 96.5 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 96.5 м²

№ 955054821, размещено 19 июля в 16:20 112 (+3)

8 900 000 ₽

8 843 510-96-10

Написать сообщение

Агентство
Супермаркет Недвижимости

Контактное лицо
Людмила

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, Московская, 15

Площадь: 96.5 м²

Адрес: Казань, Московская, 15

Кремлёвская (300 м) Площадь Тукая (1.3 км)
Козья Слобода (2.9 км) Посмотреть карту

Продается блок-офис на 3 этаже офисного комплекса по адресу Моссковская, 15. Выгодное расположение в деловой части города, напротив ЦУМа, недалеко от ж/д вокзала. Район отличает наличие парковок (ЦУМ, центральный стадион). Вход в офис через общий подъезд, черновая отделка, имеется собственный санузел. Высота потолков - 3 метра. Возможен торг Собственник. Возможен торг, рассмотрим варианты обмена на коммерческую недвижимость, строительно-монтажные работы.

Пожаловаться

Другие объявления агентства Супермаркет Недвижимости

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_96.5_m_955054821 1/2

Объект – 5 к таблице 12.9.1

27.07.2017 Офисное помещение, 33.5 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимо Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 33.5 м²

№ 862537114, размещено 10 июля в 15:31 3436 (+7)

2 100 000 ₽

8 987 297-09-55

Написать сообщение

Агентство
ООО "Авирта"
Подтверждён
На Avito с мая 2011

Контактное лицо
Марат

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, ул Спартаковская, 2

Кадастровый номер 16:50:011**** проверен** Посмотреть отчёт

Площадь: **33.5 м²**; Класс здания: **b**

Адрес: **Казань, ул Спартаковская, 2**
Площадь Тукая (600 м) **Суконная слобода (1.2 км)**
Кремлёвская (2 км) Посмотреть карту

Продаю помещение под офис в торгово-офисном центре Караван, на 3м этаже,
Помещение с свежим ремонтом, все чисто и аккуратно. Очень светлое помещение, есть арендаторы,
В здании 3 этажа. Офис расположен на 3м этаже.
высота потолков – 3,2 метра, стандартная офисная отделка. В офисе имеется интернет.
В здании предусмотрена круглосуточная охрана, охраняемая круглосуточная автопарковка
Особо выгодное расположение здания - первая линия, рядом БаксетХолл, крупная транспортная развязка. В радиусе 5 минутной шаговой доступности имеются остановки общественного транспорта по всем основным городским направлениям, до метро 5 минут пешком.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_33.5_m_862537114 1/2

Объект – 6 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Офисное помещение, 602 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 602 м²

№ 721285840, размещено 4 июля в 15:35 2066 (+2)

115 000 ₽ за м²

8 843 296-00-03

Написать сообщение

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

Контактное лицо
Менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Гоголя ул, 3а

Площадь: **602 м²**

Адрес: **Казань, Гоголя ул, 3а**
Площадь Тукая (800 м) Кремлёвская (1.6 км)
Суконная слобода (2 км) Посмотреть карту

Продается помещение на пятом этаже нового офисного комплекса, площадь 602 м² , цена 115 тыс. р/м². Черновая отделка, свободная планировка. Расположение в центре города, транспортная доступность, 10 минут до станции метро "Площадь Тукая".

Возможно разделение площадей на 249 м² и 353 м².

В здании пассажирский лифт, система видеонаблюдения, круглосуточная охрана. Централизованная система вентиляции, подведены все коммуникации. Имеется подземный паркинг и парковка перед зданием.

Возможна аренда помещений.

Окружение: улицы К. Маркса, Горького,ТАИФ, театральное училище, Дом Кекина,Лядской сад, стадион Динамо.

Пожаловаться

Другие объявления агентства Группа компаний "Аренда-сервис Казань"

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_602_m_721285840 1/2

Объект – 7 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Офисное помещение, 156 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 156 м²

11 500 000 ₽

№ 1114057366, размещено 2 июля в 11:53 245 (+3)

8 987 297-56-84

Написать сообщение

Агентство
Резеда
Подтверждён
На Avito с сентября 2012

Контактное лицо
Резеда

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, ул Московская, 31

Площадь: **156 м²**

Адрес: **Казань, ул Московская, 31**
Кремлёвская (700 м) **Площадь Тукая (1 км)**
Суконная слобода (2.6 км) Посмотреть карту

СРОЧНО ПРОДАЮ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ!!!
БИЗНЕС ЦЕНТР СЕМЬ СЛОНОВ
Центр города
Продуманная и функциональная планировка, ремонт под евро кабинеты, конференц-зал , с/у, кладовки,
отдельный свой выход
Помещение оборудована системой вентиляции, кондицированя охрана интернет лифт
Помещение можно использовать и под торговое помещение и под офис
Своя управляющая компания решающая оперативно все эксплуатационные вопросы
Отличный пешеходный и автомобильный трафик
Планировка - по запросу
В здании кафе- столовая
Рядом остановка общественного транспорта, остановка МЕТРО Кремлёвская от 10минут
Рядом железнодорожный вокзал, колхозный рынок, ЦУМ и другие административные здания

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_156_m_1114057366 1/2

Объект – 8 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Офисное помещение, 159 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

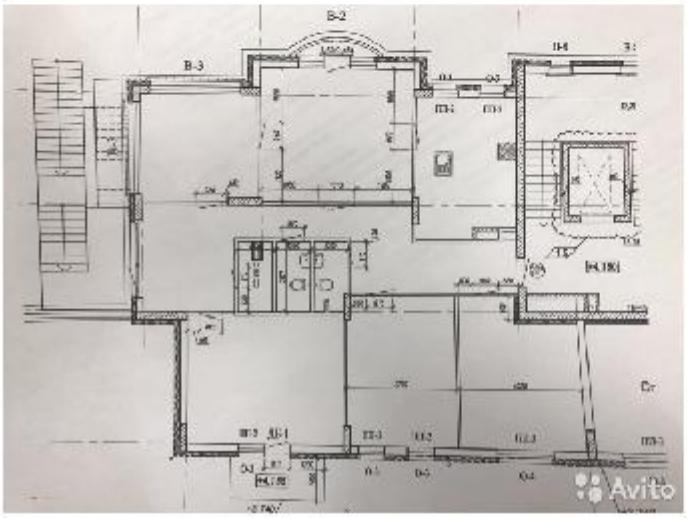
Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 159 м²

№ 956484806, размещено 28 июля в 08:36 1336 (+6)

15 000 000 ₽



8 960 048-86-88

Написать сообщение

Агентство
Агентство
Подтверждён
На Avito с апреля 2014

Контактное лицо
Татьяна

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, ул Петербургская

Площадь: **159 м²**; Класс здания: **а**

Адрес: **Казань, ул Петербургская**
Площадь Тукая (700 м) **Суконная слобода (1.1 км)**
Кремлёвская (2.1 км) Посмотреть карту

Сегодня мы предлагаем вам офисное помещение в доме с богатым функционалом (подземная парковка, бесшумные лифты, закрытая и безопасная территория).Новый элитный жилой комплекс расположен в историческом центре Казани на улице Петербургская, которая сегодня является логическим продолжением Казанского Арбата — улицы Баумана.Въезд подземного паркинга оборудован дистанционной системой контроля доступа и осуществляется с помощью индивидуального брелка водителя или с помощью консьержа.
Внимание! Только у данного помещения имеется отдельная входная группа! (фото №2,3). Вы можете также попасть в офис через подъезд или с подземной парковки. В помещениях много света благодаря панорамному остеклению, центральное кондиционирование, лифт до подземной парковки.
Данное выгодное ценовое предложение является действительным при условии одновременного приобретения 4х машиномест на подземном паркинге. Подробности акции по телефону.
Первая линия, дом сдан!

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_159_m_956484806 1/2

Объект – 9 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Продам помещение, 190 м² на Левобулачной - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления н...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Продам помещение, 190 м² на Левобулачной

№ 1051702093, размещено 10 июля в 10:58 562 (+2)

19 900 000 ₽

8 987 297-07-30

Написать сообщение

Агентство
Гульнар
Подтверждён
На Avito с июня 2012

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, Лево-Булачная, д.16

Площадь: **190 м²**

Адрес: **Казань, Лево-Булачная, д.16**
Кремлёвская (200 м) Площадь Тукая (1.3 км)
Козья Слобода (2.8 км) Посмотреть карту

Помещение в историческом центре г. Казани. Рядом КРК «Пирамида», Кремль, цирк, в 5 минутах ходьбы станция метро «Кремлевская».
Под арендный бизнес или для других целей (банк, офис, торговое помещение)
Имеет допуски под банковские стандарты.
Оснащено всеми инженерными коммуникациями, кондиционирование и вентиляция, система пожаротушения.
Есть парковка.
Помещение с хорошим ремонтом, полностью готовое для въезда.

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_190_m_na_levobulachnoy_1051702093 1/2

Объект –10 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Офисное помещение в центре города 120 кв. м - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлени...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение в центре города 120 кв. м

7 495 000 ₽

№ 771901182, размещено 5 июля в 19:13 2844 (+2)

8 917 890-45-64

Написать сообщение

Агентство
Азбука Жилья
Подтверждён
На Avito с марта 2014

Контактное лицо
Виктория

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Габдуллы Тукая ул, 64

Площадь: **120 м²**; Класс здания: **а**

Адрес: **Казань, Габдуллы Тукая ул, 64**
Площадь Тукая (1.1 км) **Суконная слобода (1.8 км)**
Кремлёвская (1.9 км) Посмотреть карту

Продается два офисных помещения в торгово-административном здании "Четыре татарина" в центре города на Ул Габдуллы Тукая, 64 (в здании Бахетле халяль).
Первая линия. Отличный пешеходный и автомобильный трафик.
Помещения площадью 115,3 и 119,8 кв.м, расположены на 3 этаже 4х этажного здания.
Черновая отделка. Свободная планировка. Высота потолков - 3 метра.
Наличие платной и бесплатной парковки.
Документы готовы. Возможен обмен.
Звоните!!!!

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_goroda_120_kv._m_771901182 1/2

Объект –11 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Продам офисное помещение, 157.20 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Продам офисное помещение, 157.20 м²

6 600 000 ₽

№ 882316367, размещено 3 июля в 12:20 1240 (+3)

8 927 033-11-38

Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости"ИМПЕРИЯ
На Avito с июля 2012

Контактное лицо
Империя

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Фатыха Карима 27

Площадь: **157.2 м²**

Адрес: **Казань, Фатыха Карима 27**
Площадь Тукая (1.3 км) **Суконная слобода (2 км)**
Кремлёвская (2.1 км) Посмотреть карту

Продается помещение свободного назначения (офис, магазин, салон красоты, другое) на первом этаже жилого элитного дома по адресу: Фатыха Карима 27, в центре Казани! Имеется отдельный входная группа. Общая площадь - 157,2 кв.м. Отделка: стяжка, штукатурка, разводка электричества и отопления. Возможность размещения вывески. Выгодная инвестиция. 10 мин. ходьбы от станции метро"Площадь Тукая".

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_157.20_m_882316367 1/2

Объект –12 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Офисное помещение 196,4 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение 196,4

12 000 000 ₽

№ 848862616, размещено 12 июля в 17:02 1174 (+3)

8 843 221-67-89

Агентство
Агентство недвижимости «МЕГАЛИТ»
На Avito с мая 2011

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Пушкина,52

Площадь: **196.4 м²**; Класс здания: **b**

Адрес: **Казань, Пушкина,52**
Площадь Тукая (800 м) **Кремлёвская (1.3 км)**
Суконная слобода (2.2 км) Посмотреть карту

Представляем Вашему вниманию уникальное предложение!
Помещение в бизнес-центре «Пушкинский» класса «В», расположенный в самом центре Казани, на улице Пушкина, д. 52

Основные параметры помещения:
- первая линия, 4 этаж,
- реализуемая площадь – 196,4 кв.м.
- возможность размещения рекламной вывески, согласно утвержденной фасадной концепции;
- Вы можете как развивать свой бизнес, так и сдать помещения в аренду (на данный момент аренда приносит доход 220 тысяч руб./мес.).
- привлекательная стоимость объекта 65 тыс. руб/кв.м..

Здание БЦ оснащено центральной системой управления, системами кондиционирования, вентиляции, отопления, системой пожарной безопасности, круглосуточная охрана здания и прилегающей территории, система видеонаблюдения. Проведен интернет и телефония.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1964_848862616 1/2

Объект –13 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Офисное помещение, 435 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё … Подать объявление

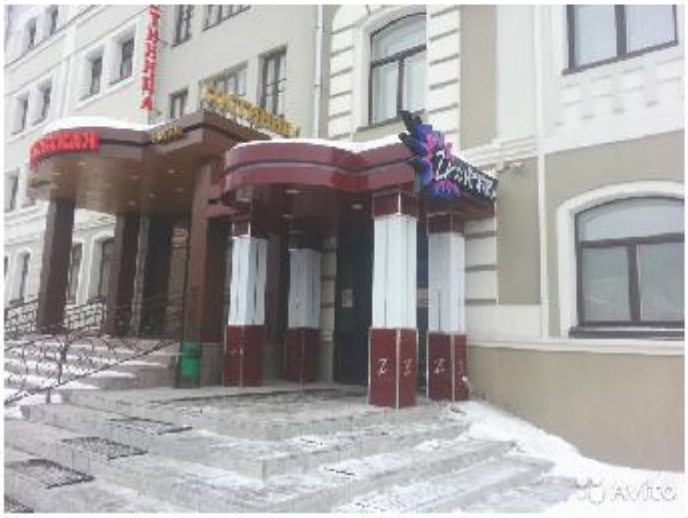
Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 435 м²

№ 1176592769, размещено 19 июля в 10:32 955 (+3)

17 400 000 ₽



8 906 111-93-77

Написать сообщение

Агентство
Белые горы
Подтверждён
На Avito с мая 2015

Контактное лицо
Злата Алехина

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, ул Московская, д.11

Площадь: **435 м²**

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

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

Пожаловаться

Похожие объявления

Продам помещени…
Лево-Булачная, д.16
Кремлёвская
19 900 000 ₽

Офисы в центре го…
ул Муштари, 12а
Кремлёвская
17 500 000 ₽

Помещение свобо…
ул Саид-Галеева, 6
Кремлёвская
1 500 000 ₽

Офисное помещен…
ул Лево-Булачная, …
Кремлёвская
2 300 000 ₽

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_435_m_1176592769 1/2

Объект –14 к таблице 12.9.1

31.07.2017 Офисное помещение, 206 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё … Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 206 м²

№ 725822136, размещено 13 июля в 17:43 3293 (+3)

11 000 000 ₽

8 903 313-52-25

Написать сообщение

Агентство
АН "МирТ"
Подтверждён
На Avito с февраля 2012

Контактное лицо
МирТ

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, Тази Гиззата ул, 6

Площадь: **206 м²**

Адрес: **Казань, Тази Гиззата ул, 6**
Кремлёвская (700 м) Площадь Тукая (1 км)
Суконная слобода (2.6 км) Посмотреть карту

По цене ниже рыночной.Современный ремонт,два самостоятельных выхода,свой санузел,директорская,менеджерская,актовый и торговый залы,кухня,гардероб,подсобные,холл.и т.д.,активный пешеходный трафик,в шаговой доступности Кремль,театр Камала,колхозный рынок,ж/вокзал,остановка,метро.Любая форма оплаты.Один собственник.Принимаем в продажу Вашу недвижимость.

Пожаловаться

Похожие объявления

Офис 131 кв.м. на …

Офисное помещен…

Гостиница 160 м²

Офисное помещен…

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_206_m_725822136 1/2

Объект –1 к таблице 12.9.2

03.08.2017 Офисное помещение, 230 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 230 м²

№ 922187313, размещено сегодня в 12:22 646 (+11)

200 000 ₽ в месяц

Залог 200 000 ₽

8 905 023-60-11

Написать сообщение

Агентство
ольга
Подтверждён
На Avito с января 2012

Контактное лицо
Ольга

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, улица Некрасова, 28

Площадь: **230 м²**; Класс здания: **а**

Адрес: **Казань, улица Некрасова, 28**
Кремлёвская (1.7 км) **Площадь Тукая (500 м)**
Суконная слобода (1.6 км) Посмотреть карту

Сдам офис на длительный срок. С хорошим, качественным, новым евро ремонтом. Расположенный на втором этаже. Имеется два входа. Есть место для вывески. Два с/у, кабинет руководителя, два больших кабинета , кухня, большой холл. Все готовое для работы. В кабинетах кондиционирование . Имеется сигнализация .Перегородки - стекло, стены - декоративная штукатурка . Есть 2 балкона. Посредников просьба не беспокоить.

Пожаловаться

Похожие объявления

Офисное помещен...

Офис в центре, 12....

Сдам офис в центре

Офисное помещен...

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_230_m_922187313 1/2

Объект –2 к таблице 12.9.2

03.08.2017 Офисное помещение, 525 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 525 м²

№ 820192560, размещено вчера в 08:43 1596 (+7)

400 ₽ в месяц за м²

Без залога

8 987 180-01-31

Написать сообщение

Агентство
Мелита-Аренда
Подтверждён
На Avito с марта 2013

Контактное лицо
Марат, Лиля

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Мазита Гафури,50

Площадь: **525 м²**; Класс здания: **a**

Адрес: **Казань, Мазита Гафури,50**
Площадь Тукая (2.5 км) **Суконная слобода (2.7 км)**
Кремлёвская (3.1 км) Посмотреть карту

Сдаются современные с качественным ремонтом площади Open Space: 175; 200; 400; 525; 1000; 3500 кв.м. с отдельным входом, свои сан.узлы. Первая линия . Своя парковка на неограниченное количество мест для вас и ваших клиентов.

Удобные подъездные пути , от центра города 5 минут. Рядом ТЦ "Меховой квартал", Столовая, Кафе, Аквапарк Барионикс, Речной порт, Автовокзал.

Стоимость аренды от 350 руб/кв.м. - 500 руб/кв.м.

Наши преимущества: ПАРКОВКА. Центр города. Наши помещения с отличным ремонтом : на полу кафель, стены окрашены в пастельные тона, потолки навесные. Окна пластиковые , входные двери пластиковые и металлические. Своя управляющая компания (все во время будет отремонтировано и заменено). Отопление и водоснабжение включено в стоимость аренды

Приезжайте к нам подберем офисы, склады и помещения под производство по вашим параметрам, позвонив нам заранее по телефону.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_525_m_820192560 1/2

Объект –3 к таблице 12.9.2

03.08.2017 Сдам офисное помещение, 200.00 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте ...

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Сдам офисное помещение, 200.00 м²

№ 1216350726, размещено 31 июля в 19:20 856 (+6)

160 000 ₽ в месяц

Залог не указан

8 937 615-04-08

Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости"ИМПЕРИЯ
На Avito с июля 2012

Контактное лицо
Леонид

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Большая Красная 50

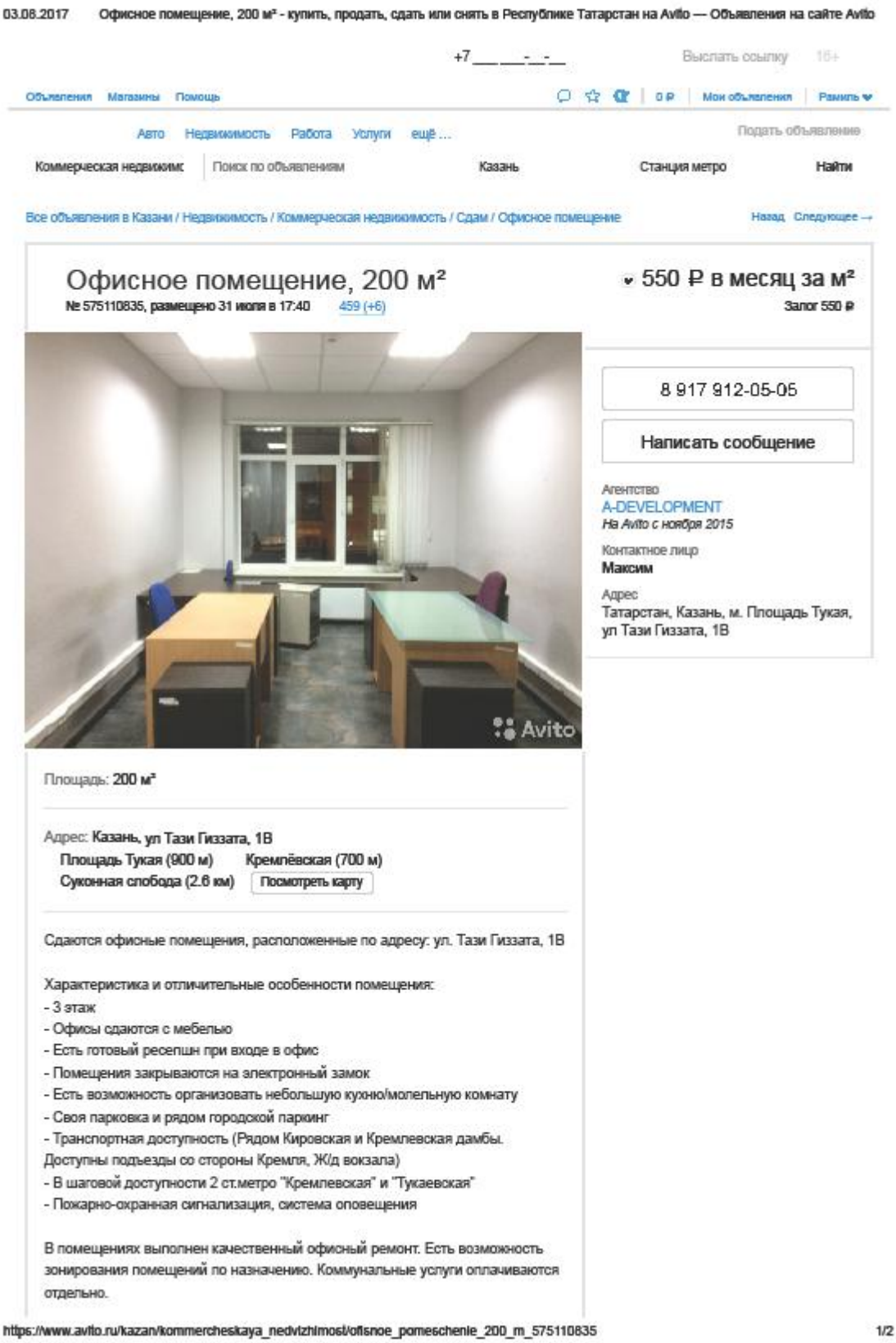
Площадь: **200 м²**; Класс здания: **a**

Адрес: **Казань, Большая Красная 50**
Площадь Тукая (1.2 км) **Кремлёвская (1.6 км)**
Суконная слобода (2.4 км) Посмотреть карту

Сдаются отличный, светлый офис площадью 201 кв.м. на втором этаже отеля «РАЙМОНД» Расположенного в историческом центре города на пересечение улиц Большой Красной и Жуковского . Отдельное офисное помещение включает в себя три комнаты площадью: 29\69\71кв.м,также имеется зона ресепшен. Вход в офисный центр на 1-ой линии улицы Большая Красная дом 50 не зависимо от Центрального входа в отель. Круглосуточная охрана, видеонаблюдение, подземный паркинг. Приточно-вытяжная вентиляция с индивидуальным микроклиматом в каждом кабинете. Оптиковолоконная связь, на любое количество телефонных номеров, Вас также приятно порадует уровень отделки всех офисных помещений, включая места общего пользования, а восхитительный вид из окон абсолютно точно не оставит Вас равнодушным! Высокие потолки, большое количество света и воздуха создают атмосферу, в которой приятно трудиться и достигать больших вершин. Имеется Ресторан на 30 посадочных мест (средняя стоимость обеда для арендаторов 200 руб.). В шаговой доступности улицы: Карла Маркса, Малая Красная, Кремлевская, Пушкина, а также станции метро «Кремлевская», "Пл. Тукая" , остановки общественного транспорта.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_200.00_m_1216350726 1/2

Объект – 4 к таблице 12.9.2



03.08.2017 Офисное помещение, 200 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 200 м²

№ 575110835, размещено 31 июля в 17:40 459 (+6)

550 ₽ в месяц за м²

Залог 550 ₽

8 917 912-05-05

Написать сообщение

Агентство
A-DEVELOPMENT
На Avito с ноября 2015

Контактное лицо
Максим

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, ул Тази Гиззата, 1В

Площадь: **200 м²**

Адрес: **Казань, ул Тази Гиззата, 1В**
Площадь Тукая (900 м) **Кремлёвская (700 м)**
Суконная слобода (2.6 км) Посмотреть карту

Сдаются офисные помещения, расположенные по адресу: ул. Тази Гиззата, 1В

Характеристика и отличительные особенности помещения:
- 3 этаж
- Офисы сдаются с мебелью
- Есть готовый ресепшн при входе в офис
- Помещения закрываются на электронный замок
- Есть возможность организовать небольшую кухню/молельную комнату
- Своя парковка и рядом городской паркинг
- Транспортная доступность (Рядом Кировская и Кремлевская дамбы. Доступны подъезды со стороны Кремля, Ж/д вокзала)
- В шаговой доступности 2 ст.метро "Кремлевская" и "Тукаевская"
- Пожарно-охранная сигнализация, система оповещения

В помещениях выполнен качественный офисный ремонт. Есть возможность зонирования помещений по назначению. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_200_m_575110835 1/2

Объект – 5 к таблице 12.9.2

03.08.2017 Офисное помещение, 283 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё … Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 283 м²

№ 1052828125, размещено 31 июля в 14:48 586 (+8)

850 ₽ в месяц за м²

Залог 850 ₽

8 843 200-07-90

Написать сообщение

Агентство
D-GROUP
Подтверждён

Контактное лицо
Специалист отдела продаж

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, ул Салиха Сайдашева, 12

Площадь: **283 м²**; Класс здания: **b**

Адрес: **Казань, ул Салиха Сайдашева, 12**
Площадь Тукая (1.6 км) **Суконная слобода (1.9 км)**
Кремлёвская (2.5 км) Посмотреть карту

Бизнес-центр «Рябина» — современный офисный центр Европейского уровня В+ Класса:
Ковролин, светлые стены, кондиционирование, наличие окон в каждом офисе делают каждый кабинет еще уютнее и комфортнее. Энергосберегающие светодиодные светильники с призматическим рассеивателем и декоративная подсветка коридора.
Предлагаем Блок-офис и помещения с кабинетной нарезкой:
1) блок офис 283 кв.м., расположен на 5-ом этаже Бизнес центра:
Аренда офиса включает уборку мест общего пользования, уборку арендуемого помещения, коммунальные услуги, охрану, эксплуатационные расходы, парковочные места.
— 1. Круглосуточная охрана, доступ 24/7 обсуждается отдельно.
— 2. Система контроля доступа на каждый этаж и в блок-офис.
— 3. Камеры видеонаблюдения на этажах.
— 4. Качественная отделка офиса: потолок армстронг, растровые диодные светильники, белые стены, на полу ковролин. На кухне пол-ламинат, и в кабинете директора пол - паркетная доска (цвет дуб). Без мебели.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_283_m_1052828125 1/2

Объект – 6 к таблице 12.9.2

03.08.2017 Офисное помещение, 479 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё … Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

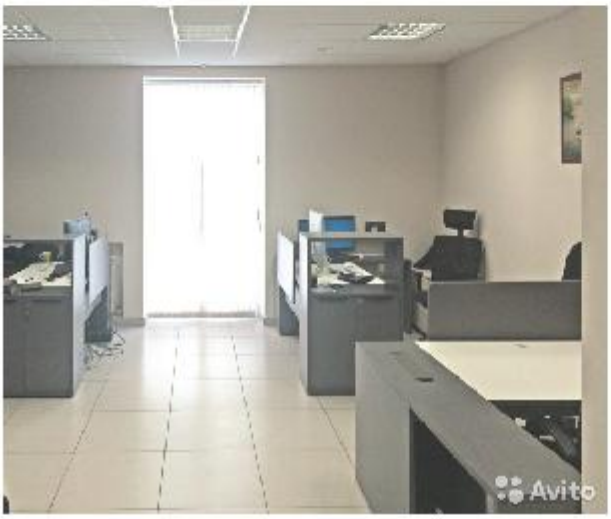
Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 479 м²

№ 602182606, размещено 30 июля в 10:59 1266 (+4)

750 ₽ в месяц за м²

Залог 750 ₽



8 917 391-30-47

Написать сообщение

Агентство
Nazia
Подтверждён
На Avito с июля 2015

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, подлужная, 60

Площадь: **479 м²**

Адрес: **Казань, подлужная, 60**
Площадь Тукая (2.4 км) Кремлёвская (2.8 км)
Суконная слобода (3 км) Посмотреть карту

Сдаются в аренду современные офисы площадью в 479.8 кв. м. на берегу реки Казанка, рядом с мостом Миллениум.

Все инженерные коммуникации, круглосуточная охрана, интернет-услуги, компьютерная сеть, отдельная парковка, элитный ремонт, центральное кондиционирование.

Пожаловаться

Похожие объявления

Офисы в центре с …
улица Николая Ер…

Офисное помещен…
Пушкина ул, 52

Благоустроенный …
ул Николая Ершов…

Офисное помещен…
ул Пушкина, д. 52

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_479_m_602182606 1/2

Объект – 7 к таблице 12.9.2

03.08.2017 Офис 307 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё … Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офис 307 м²

№ 836526279, размещено 29 июля в 06:39 1573 (+5)

600 ₽ в месяц за м²

Без залога

8 843 203-03-00

Написать сообщение

Агентство
Коммерческая недвижимость Казани "Арендас"

Контактное лицо
Отдел аренды

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, ул Островского, 57Б

Площадь: 307 м²; Класс здания: b

Адрес: Казань, ул Островского, 57Б
Площадь Тукая (300 м) Суконная слобода (1.5 км)
Кремлёвская (1.7 км) Посмотреть карту

Сдаётся помещение под кафе/общепит/клуб и иные виды деятельности в самом центре Казани. Помещение расположено на высоком цокольном этаже бизнес-центра по адресу ул. Островского,57Б, прямо напротив Парка Тысячелетия. Имеется 2 отдельных входа, возможность разместить вывеску. Площадь помещения: 307 кв.м. В помещении необходимо сделать косметический ремонт , предусмотрены арендные каникулы. До остановок общественного транспорта и до метро 5 минут пешком. Большой поток ваших клиентов! Звоните! Готовы показать в удобное для Вас время.

Пожаловаться

Другие объявления агентства Коммерческая недвижимость Казани "Арендас"

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_307_m_836526279 1/2

Объект – 8 к таблице 12.9.2

04.08.2017 Офисное помещение, 203.3 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Офисное помещение, 203.3 м²

№ 783045971, размещено 28 июля в 11:13 831 (+3)

142 310 ₽ в месяц

Залог 142 310 ₽

8 904 664-54-78

Написать сообщение

Арендодатель
Елена
Подтверждён
На Avito с августа 2012

Адрес
Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, улица Чернышевского, 33

Кадастровый номер 16:50:011****3** проверен Посмотреть отчёт

Площадь: 203.3 м²

Адрес: Казань, улица Чернышевского, 33
Кремлёвская (600 м) Площадь Тукая (1.1 км)
Суконная слобода (2.8 км) Посмотреть карту

Офисное помещение в центре. Подземная парковка - 5 п/м входят в стоимость. 7 кабинетов, 1 с/у. Кондиционирование всех помещений, видеонаблюдение, контроль доступа, мини-АТС.

Пожаловаться

Похожие объявления

Офисное помещен...

Сдам офисное пом...

Офисное помещен...

Офис 14 кв. м

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_203.3_m_783045971 1/2

Объект – 9 к таблице 12.9.2

04.08.2017 Помещение в цоколе, 208 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

+7 ___ ___-__-__ Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь 0 ₽ Мои объявления Рамиль

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё ... Подать объявление

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

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

Помещение в цоколе, 208 м²

№ 730002378, размещено 5 июля в 10:03 703 (+2)

500 ₽ в месяц за м²

Без залога

8 843 296-00-03

Написать сообщение

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

Контактное лицо
Менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, ул Профсоюзная, 40

Площадь: **208 м²**

Адрес: **Казань, ул Профсоюзная, 40**
Площадь Тукая (300 м) **Кремлёвская (1.1 км)**
Суконная слобода (2 км) Посмотреть карту

Сдаются помещения в цокольном этаже Бизнес-центра, площадью 158,3 кв.м. и 208 кв.м. (этаж целиком 366,3 кв.м.), стоимость 500 р/кв.м. Возможно использование под офис, танцевальный/йога зал, склад.

БЦ расположен на первой линии, хорошая транспортная доступность. Внутренняя парковка для арендаторов и парковочный карман для клиентов. Многоуровневый платный паркинг в непосредственной близости.

Пассажирский и грузовой лифты, система вентиляции/кондиционирования, ОПС. Предчистовая отделка. Предоставляются арендные каникулы.

Профессиональная служба управления и эксплуатации объекта, круглосуточная охрана и видеонаблюдение.

Имеются свободные площади:

1 этаж - 56 кв.м., 70 кв.м, 1000 р/кв.м.

Подвал (под склад) - 55 кв.м.; 300 р/кв.м.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsokole_208_m_730002378 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)

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 2010г.
за регистрационным № 007022

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22 ноября 2016 г.

Дата составления выписки «22» ноября 2016г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков С.А. Табакова

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Исх № 1155/316 - О
от 10.02.2016г.

Для предоставления по месту требования

Хасанов Ильнар Илгизарович, 11.04.1986 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с 03.11.2010г., дата включения в реестр оценщиков РОО 19.11.2010г. №007022.

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности и требованиям, предъявляемым при вступлении в РОО. Хасанов И.И. имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается: дипломом о профессиональной переподготовке ПП №-I от 09.07.2010г., выдан учебным заведением "Институт экономики, управления и права".

Диплом о высшем образовании ВСГ №4707441 от 21.04.2010г., выдан учебным заведением "НОУ "Институт гуманитарных знаний".

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО "Ингосстрах" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 10.02.2016 г. нет.

Основное место работы: Закрытое Акционерное Общество "АК ВОСТОК"

Общий рабочий стаж (лет): 9

Стаж оценочной деятельности (лет): 5

Количество подписанных отчетов за последние два года - 229, из них:
оценка недвижимости - 156, оценка машин и оборудования - 68, прочие - 5.

С момента включения в реестр членов РОО по 10.02.2016г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в сентябре 2015 года плановую проверку прошел успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО С.Д.Заякин

Исп. Злодеева С.В.
(495) 662-74-25 доб. 107

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

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 108583

Настоящий диплом выдан Хасанову (фамилия, имя, отчество)
Ильнару Ильдаровичу

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 предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „9" июня 2010

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

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

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Казань Год 2010

МПФ Гознака. 1996.

ВСК СТРАХОВОЙ ДОМ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16490B4000095

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): 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	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	**1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,3 %**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «14» октября 2016 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «07» октября 2016 г.**	**по «06» октября 2017 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.Столбова, д.2

От имени Страховщика:

_____ **/О.В. Ярковская/**

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г.Казань

Дата выдачи «__» _____ 2016г.

1

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС № №4991R/776/00411/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00411/7 (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: ООО «АК ВОСТОК»
Юридический адрес: РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, оф. 25-2
ИНН 1657229720 **Резидент**

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;

Страховой случай: *- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, 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.*

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: *деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.*

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай: *5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.*

Франшиза: не предусмотрена.

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "28" февраля 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "27" февраля 2018 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «28» февраля 2017 г. по «27» февраля 2018 г.

Страховщик:_____
Брюханова Р.Ф.
На основании Доверенности №9157/16
от 06.12.2016г.

Страхователь:_____

Место и дата выдачи полиса:
«АК ВОСТОК»
г. Казань 27.02.2017г.

В данном документе прошито, пронумеровано скреплено печатью и подписью 173
(сто семьдесят три)
лист(ов/а)