

ОТЧЕТ

об определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

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

Вид стоимости: Рыночная (справедливая) стоимость

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

Оценщик: Хасанов Ильнар Илгизарович

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

Дата определения стоимости: 20.09.2017г.

Дата проведения оценки: 20.09.2017г.

Дата составления отчета: 21.09.2017г.

Дата обследования: 25.08.2017г.

Порядковый номер отчета: 398

КАЗАНЬ

2017 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	12
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	13
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	14
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	16
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	17
10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	32
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	60
14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	63
14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	93
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	109
17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	113
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ	114
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ	118

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/13-17 от 25.08.2017г., заключенным между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельного участка кад. № 16:50:310203:0033, общей площадью 9 920 кв. м., нежилого здания (картофелехранилище), общей площадью 6 096,3 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14, земельного участка кад. № 16:50:310203:0023, общей площадью 6 655 кв. м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район, здания (картофелехранилище), общей площадью 5 216,5 кв. м., расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, по состоянию на дату оценки 31.08.2017 г.

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

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

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

88 237 000 (Восемьдесят восемь миллионов двести тридцать семь тысяч) рублей с НДС,

78 416 780 (Семьдесят восемь миллионов четыреста шестнадцать тысяч семьсот восемьдесят) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адресс	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедлив ая) стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная (справедл ивая) стоимост ь за 1 кв.м, с НДС руб.	Рыночная (справедлива я) стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная (справедл ивая) стоимость за 1 кв.м. без НДС руб.
1	Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	6096,3	34 595 000	5675	29317797	4809
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16- 01/063/2008-067	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная	5216,5	29 782 000	5709	25238983	4838
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	9920,0	14 280 000	1440	14280000	1440
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район	6655,0	9 580 000	1440	9580000	1440
Итого:				88 237 000		78 416 780	

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

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

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

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»

Мухаметзянова Г.Р.



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Источник: данные предоставленные заказчиком

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое здание (картофелехранилище)
Инвентарный №	818-Б2
Кадастровый №	16:50:310203:33:35
Литера	Б2
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16AM114402 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Управляющая компания "ТФБ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1970
Этажность	1
Общая площадь, кв.м.	6096,3
Строительный объем, куб.м.	41 043
Высота помещений, м.	6,60;3,80
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Балансовая стоимость, руб.	27 289 831,00
Наименование объекта оценки	Здание (картофелехранилище)
Кадастровый №	16-16-01/063/2008-067
Инвентарный номер	818-Б1
Литера	Б1
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16AM114403 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1973
Этажность	2
Общая площадь, кв.м.	5216,5
Строительный объем, куб.м.	35 788
Высота помещений, м.	3,0;6,6
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Балансовая стоимость, руб.	23 692 373,00

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	№3-16:50/06-3311
Кадастровый номер	16:50:310203:0033
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16AM114404 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Склад №3 картофелехранилище
Общая площадь земельного участка, кв.м.	9 920
Кадастровая стоимость (руб.)	12 132 160
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	1 223
Рельеф, форма участка	Форма неправильная, рельеф ровный
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен
Балансовая стоимость, руб.	16 131 000,00
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	№1600/301/11-41468
Кадастровый номер	16:50:310203:0023
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16AK771932 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под здание овощехранилище
Общая площадь земельного участка, кв.м.	6 655
Кадастровая стоимость (руб.)	54 718 008,95
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	8 222,09
Рельеф, форма участка	Форма неправильная, рельеф ровный
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен
Балансовая стоимость, руб.	11 558 000,00

Источник: технические паспорта на здания, кадастровые паспорта на земельные участки, свидетельства о государственной регистрации права, данные предоставленные заказчиком

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

Таблица 1.2.1

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

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Согласованная рыночная (справедливая) стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Согласованная рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб.

1	Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	41 776 214	34 723 543	30 658 293	34 595 000	29 317 797
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16- 01/063/2008-067	36 427 212	29 747 213	26 233 779	29 782 000	25 238 983
3	Земельный участок, кад.№ 16:50:310203:0033	не применялся	не применялся	14 280 000	14 280 000	14 280 000
4	Земельный участок, кад.№ 16:50:310203:0023	не применялся	не применялся	9 580 000	9 580 000	9 580 000

Источник: расчеты

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объектов

88 237 000 (Восемьдесят восемь миллионов двести тридцать семь тысяч) рублей с НДС,

78 416 780 (Семьдесят восемь миллионов четыреста шестнадцать тысяч семьсот восемьдесят)

рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедлив ая) стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная (справедл ивая) стоимост ь за 1 кв.м, с НДС руб.	Рыночная (справедли вая)стоимо сть без НДС с учетом округления , руб.	Рыночная (справедл ивая) стоимость за 1 кв.м, без НДС руб.
1	Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	6096,3	34 595 000	5675	29317797	4809
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16- 01/063/2008-067	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная	5216,5	29 782 000	5709	25238983	4838
3	Земельный участок, кад.№ 16:50:310203:0033	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	9920,0	14 280 000	1440	14280000	1440
4	Земельный участок, кад.№ 16:50:310203:0023	Республика Татарстан (Татарстан), Г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район	6655,0	9 580 000	1440	9580000	1440
Итого:				88 237 000		78 416 780	

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №61-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №61-О/13-17 от 25.08.2017г. заключенным между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК».

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3.1

Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок кад.№ 16:50:310203:0033, общей площадью 9 920 кв.м., нежилое здание (картофелехранилище), общей площадью 6 096,3 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14, земельный участок кад.№ 16:50:310203:0023, общей площадью 6 655 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район, здание (картофелехранилище), общей площадью 5 216,5 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная																							
Состав Объекта оценки	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Адрес</th><th>Общая площадь, кв.м.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>Нежилое здание (картофелехранилище)</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14</td><td>6 096,3</td></tr> <tr> <td>2</td><td>Здание (картофелехранилище)</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная</td><td>5 216,5</td></tr> <tr> <td>3</td><td>Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14</td><td>9 920,0</td></tr> <tr> <td>4</td><td>Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023</td><td>Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район</td><td>6 655,0</td></tr> </tbody> </table>	№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	1	Нежилое здание (картофелехранилище)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	6 096,3	2	Здание (картофелехранилище)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная	5 216,5	3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	9 920,0	4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район	6 655,0			
№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.																					
1	Нежилое здание (картофелехранилище)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	6 096,3																					
2	Здание (картофелехранилище)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная	5 216,5																					
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	9 920,0																					
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район	6 655,0																					
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права 16AM114402 от 17.09.2012г. Свидетельство о государственной регистрации права 16AM114403 от 17.09.2012г. Свидетельство о государственной регистрации права 16AM114404 от 17.09.2012г. Свидетельство о государственной регистрации права 16AK771932 от 17.09.2012г. Технический паспорт на нежилое здание (картофелехранилище), расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14, Технический паспорт на здание (картофелехранилище), расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная																							
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности																							
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Существующие ограничения (обременения) права</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35</td><td>доверительное управление</td></tr> <tr> <td>2</td><td>Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067</td><td>доверительное управление</td></tr> <tr> <td>3</td><td>Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033</td><td>доверительное управление</td></tr> <tr> <td>4</td><td>Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023</td><td>доверительное управление</td></tr> </tbody> </table> <p>А также сервитуты, установленные законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления</p>	№ п/п	Наименование	Существующие ограничения (обременения) права	1	Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	доверительное управление	2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067	доверительное управление	3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	доверительное управление	4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	доверительное управление								
№ п/п	Наименование	Существующие ограничения (обременения) права																						
1	Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	доверительное управление																						
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067	доверительное управление																						
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	доверительное управление																						
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	доверительное управление																						
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки с целью принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передачи в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях																							
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки не имеется.																							
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)																							

Дата оценки	20.09.2017г.
Срок проведения оценки	25.08.2017г.-21.09.2017г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Изложены в гл.7 настоящего отчета
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	<p>1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях</p> <p>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.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно рыночной (справедливой) стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>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.</p> <p>11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.</p> <p>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.</p> <p>13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.</p> <p>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.</p> <p>15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется..</p>
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта. (в соотв. п. 1.6.Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

- Определенная рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 20.09.2017г.

•
Оценщик



Хасанов И.И.
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-1 №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №16490B4000095 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 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 28.02.2017г.-27.02.2018г.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<ul style="list-style-type: none"> • 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

	<p>повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует;</p> <ul style="list-style-type: none">• размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;• юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика;• размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	---

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

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

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

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

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

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

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

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

13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

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

15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.

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

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

- Оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. – 208 с.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
- «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.
- Методическая литература и периодические издания по оценке.
- Интернет-сайт Центрального Банка РФ www.cbr.ru
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России
<http://www.economy.gov.ru>

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

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

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

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

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

- Письмо №61-О/13-17 от 25.08.2017 г.

№ п/п	Объект оценки	Документ
1	Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	<ul style="list-style-type: none">▪ Свидетельство о государственной регистрации права 16АМ114402 от 17.09.2012г.▪ Технический паспорт на нежилое здание (картофелехранилище), расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067	<ul style="list-style-type: none">➢ Свидетельство о государственной регистрации права 16АМ114403 от 17.09.2012г.➢ Технический паспорт на здание (картофелехранилище), расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	<ul style="list-style-type: none">➢ Свидетельство о государственной регистрации права 16АМ114404 от 17.09.2012г.➢ Кадастровый план земельного участка №3-16:50/06-3311 от 30.06.2006г.
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	<ul style="list-style-type: none">➢ Свидетельство о государственной регистрации права 16АК771932 от 17.09.2012г.➢ Кадастровый план земельного участка №1600/301/11-41468 от 11.03.2011г.

9.ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки

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

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

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

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в соответствие с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

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

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

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

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

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

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

10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении

ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это стоимость объекта оценки

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

ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден

за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2 предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

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

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше

определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

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

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

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

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

12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.1.1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование объекта оценки	Нежилое здание (картофелехранилище)
Инвентарный №	818-Б2
Кадастровый №	16:50:310203:33:35
Литера	Б2
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АМ114402 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Управляющая компания "ТФБ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1970
Этажность	1
Общая площадь, кв.м.	6096,3
Строительный объем, куб.м.	41 043

Высота помещений, м.	6,60;3,80
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Балансовая стоимость, руб.	29 423 729,00
Наименование объекта оценки	Здание (картофелехранилище)
Кадастровый №	16-16-01/063/2008-067
Инвентарный номер	818-Б1
Литера	Б1
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АМ114403 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1973
Этажность	2
Общая площадь, кв.м.	5216,5
Строительный объем, куб.м.	35 788
Высота помещений, м.	3,0;6,6
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Балансовая стоимость, руб.	24 338 136,00
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	№3-16:50/06-3311
Кадастровый номер	16:50:310203:0033
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АМ114404 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Склад №3 картофелехранилище
Общая площадь земельного участка, кв.м.	9 920
Кадастровая стоимость (руб.)	12 132 160
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²)	1 223
Рельеф, форма участка	Форма неправильная, рельеф ровный
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен
Балансовая стоимость, руб.	13 385 000,00
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Данные о кадастровом учете	№1600/301/11-41468
Кадастровый номер	16:50:310203:0023
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	№16АК771932 от 17.09.2012г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев

	инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под здание овощехранилище
Общая площадь земельного участка, кв.м.	6 655
Кадастровая стоимость (руб.)	54 718 008,95
Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м2)	8 222,09
Рельеф, форма участка	Форма неправильная, рельеф ровный
Условия окружающей среды	Хорошие
Транспортная доступность	Автомобильные дороги
Плотность застройки	застроен
Балансовая стоимость, руб.	10 995 000,00

Источник: технические паспорта на здания, кадастровые паспорта на земельные участки, данные предоставленные заказчиком

11.1.2. Износ и устаревания

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

Физическое состояние

Величина физического износа для объекта оценки на основании расчетов составила более 50%. Более подробно информация о величине износа приведена в главе «14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ» настоящего отчета об оценке.

Функциональные характеристики

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

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

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

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

Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

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

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

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

Таблица 11.2.1

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

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

11.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Таблица 11.3.1

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика		
1	Текущее использование объекта оценки	Не используются		
2	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	В ходе осмотра объектов оценки было выявлено отсутствие водопровода и канализации, электроосвещение не работает.		
№ п/п	Наименование	№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
3	Балансовая стоимость, руб.	1	Нежилое здание	29 194 915,00

		(картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067	25 136 441,00	
3	Земельный участок, кад.№ 16:50:310203:0033	14 278 000,00	
4	Земельный участок, кад.№ 16:50:310203:0023	9 579 000,00	

11.4. Описание местоположения объекта оценки

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

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

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

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

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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



Рис. 11.4.1. Административно-территориальное деление Республики Татарстан

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

Город имеет зарегистрированный бренд «третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

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

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

Город Казань подразделяется на имеющие администрации 7 административных районов:

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

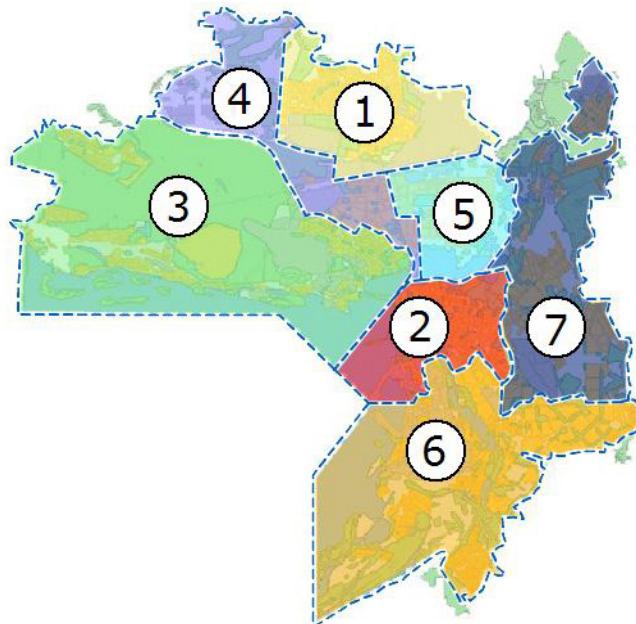


Рис. 11.4.2. Административно-территориальное деление г.Казань

Таблица 11.4.1
Описание районов г.Казани

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

С конца [2010 года](#) объединены администрации следующих районов:

- Ново-Савиновский и Авиастроительный (на базе Ново-Савиновской администрации)

- Приволжский и Вахитовский (на базе Приволжской администрации)
- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации)

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

Объект оценки расположен в Московском районе г. Казани.

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

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

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

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

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

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

работников 10000 человек.

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

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

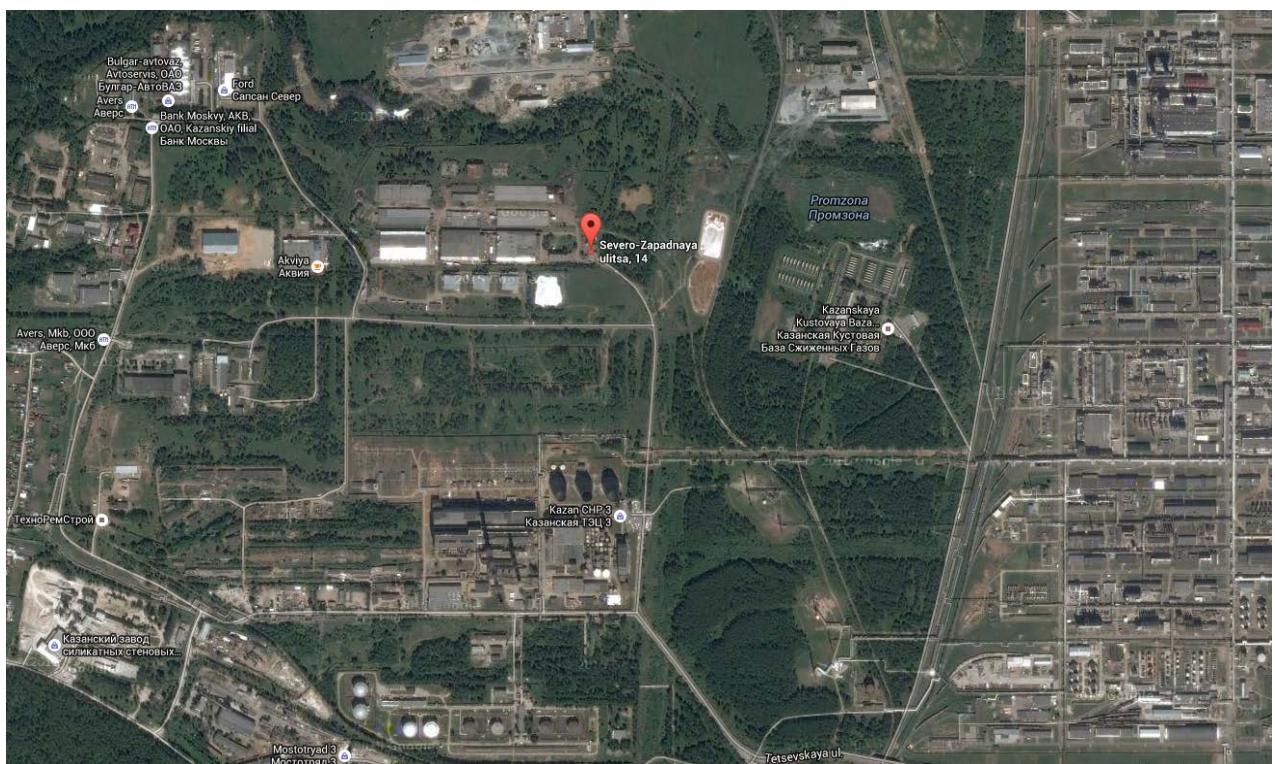


Рис. 11.4.3. Схема расположения объекта оценки на карте

Источник: <https://www.google.ru/maps/>

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

С начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом.

Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.12.1. Производственная активность

Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающие влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти.

Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивой рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов.

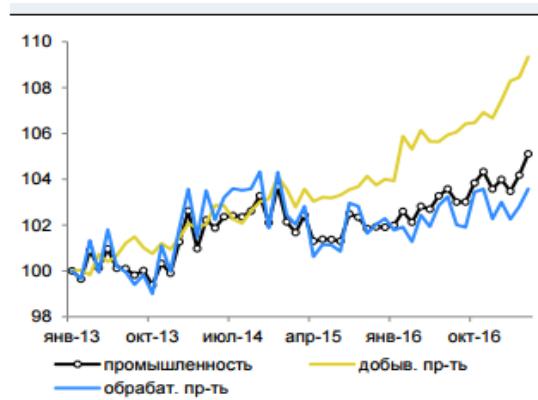


Рис.12.2.Динамика промышленности

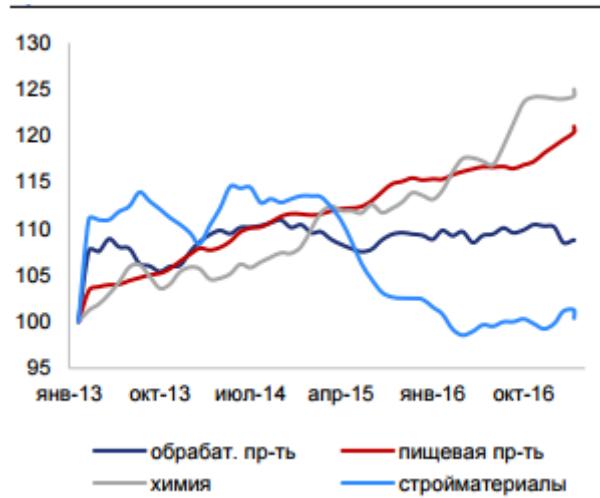


Рис.12.3.Драйверы роста в обрабатывающей промышленности

Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности.

В апреле 2017 года, по оценкам Минэкономразвития России, рост ВВП ускорился по сравнению с 0,5% г/г в 1кв2017 и составил 1,4 % г/г, а индекс ВВП, очищенный от сезонности, оценивается на уровне 0,2% м/м SA. При этом в истекшем месяце сохранились тенденции, сформировавшиеся в I квартале текущего года. Вклады в прирост ВВП распределились следующим образом: транспорт (0,5 п.п.), добыча полезных ископаемых (0,3 п.п.), энергетика (0,2 п.п.), торговля и обрабатывающие производства (по 0,1 п. пункту).

	апр.17	мар.17	фев.17	янв.17	2016	2015	2014
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0	-	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	3,8	-2,8	1,5	2,3	1,7	1,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-1,8	3,1	-0,2	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,9	0,9	-0,8	1,5	-	-	-
Легкая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	9,4	4,6	5,2	5,5	-9,4	-1,8
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-1,6	3,3	0,9	1,1	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	6,0	6,7	4,9	5,2	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	3,8	4,1	5,1	2,1	-2,7	-1,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,9	0,4	0,9	1,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	3,6	4,3	4,6	5,1	-	-	-
Кокс и нефтепродукты							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	0,6	-2,2	-3,9	-1,7	0,9	6,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,4	0,9	0,9	-3,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,6	-1,8	-3,1	-3,9	-	-	-
Химический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	6,9	4,6	11,5	6,5	4,1	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,4	1,6	-0,7	0,5	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	6,8	7,5	7,7	11,5	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	0,9	7,2	0,5	-6,0	-6,2	1,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-1,0	-4,8	3,2	2,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,8	2,9	4,1	0,5	-	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-7,5	-14,4	-4,0	-0,6	3,8	6,6
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	3,6	2,5	-4,1	-4,5	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-6,8	-8,9	-9,6	-4,0	-	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,0	10,4	-19,4	6,1	2,2	0,1	6,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-5,4	7,2	-5,9	3,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-4,8	-0,9	-8,8	6,1	-	-	-
Прочие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,3	18,4	-13,1	-1,9	-11,2	-6,6	-3,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-2,1	2,3	-1,4	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,1	2,4	-8,0	-1,9	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис.12.4 Показатели ВВП

	Апр'17	Мар'17	Фев'17	Янв'17	2016	2015	2014
Реальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,2	1,0	3,1	0,7	-9,0	1,2
Номинальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	7,6	5,6	8,3	7,8	5,1	9,1
в % к предыдущему месяцу/SA	2,0/0,2	6,9/0,6	1,6/0,7	-25,6/0,2	-	-	-
Реальные располагаемые доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года (1 с искл. единовременной выплаты)	-7,6	-2,3	-3,8	8,0 (0,51)	-5,9	-3,2	-0,7
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости (1 с искл. единовременной выплаты)	-7,0	-1,0	-1,8	11,2 (3,21)	-4,9	-1,2	0,2
Оборот розничной торговли							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	-2,8	-2,3	-4,6	-10,0	2,7
в % к предыдущему месяцу/SA	-1,3/0,1	7,9/0,2	-1,7/0,2	-24,9/0,8	-	-	-
Платные услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	0,1	-2,2	2,7	-0,3	-2,0	1,3
в % к предыдущему месяцу/SA	-1,8/0,2	4,9/0,1	-0,8/-1,0	-10,1/0,7	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12.5. Потребительский спрос

Позитивные тенденции в сфере потребительского спроса приобретают устойчивый

характер. Оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора остается в области положительных значений с начала текущего года. В апреле 2017 г. рост оценивается на уровне 0,1 % м/м SA (в сегменте непродовольственных товаров с исключением сезонного фактора +0,5 % м/м SA, продовольственных +0,1 % м/м SA). В результате в апреле впервые с января 2015 г. не было зафиксировано снижения оборота розничной торговли в годовом выражении.

	апр.17	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв.	2015
Инвестиции в основной капитал								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	-0,9	-1,3	0,5	-1,5	-1,2	-10,1	
с устранением сезонности, % м/м	1,2	0,1	0,1	-0,2	0,8			
Строительство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-4,3	-4,3	-1,9	-3,6	-8,3	-4,6	-4,8
с устранением сезонности, % м/м	0,9	-1,4		-0,7	0,0	-2,2	-0,6	
Производство инвестиционных товаров²								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5	-6,3	-6,6
с устранением сезонности, % м/м	-4,4	0,2		0,5	1,1	-0,8	-0,2	
Импорт инвестиционных товаров³								
в % к соотв. периоду предыдущего года		4,2	5,7	6,6	1,1	4,6	11,5	-30,1
с устранением сезонности, % м/м		3,3		4,4	0,7	-5,8	8,4	
Грузоперевозки инвестиционных товаров⁴								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,8	16,2	14,9	-8,1
с устранением сезонности, % м/м	-1,3	1,4		-3,3	-3,4	-0,5	1,3	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12.6. Инвестиционный спрос

В условиях снижения неопределенности и общей стабилизации макроэкономической ситуации по итогам 1кв2017 инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г. (1,2% кв/кв SA). Основой восстановления инвестиционной активности послужил рост импорта товаров инвестиционного назначения (4,2% г/г) на фоне укрепления рубля. Кроме того, по итогам 1кв2017, наблюдается рост и в отечественном производстве инвестиционных товаров (0,9% г/г). При этом препятствовал восстановлению инвестиционной активности продолжающийся спад в строительстве (-4,3% г/г).

Источник: <http://economy.gov.ru/>

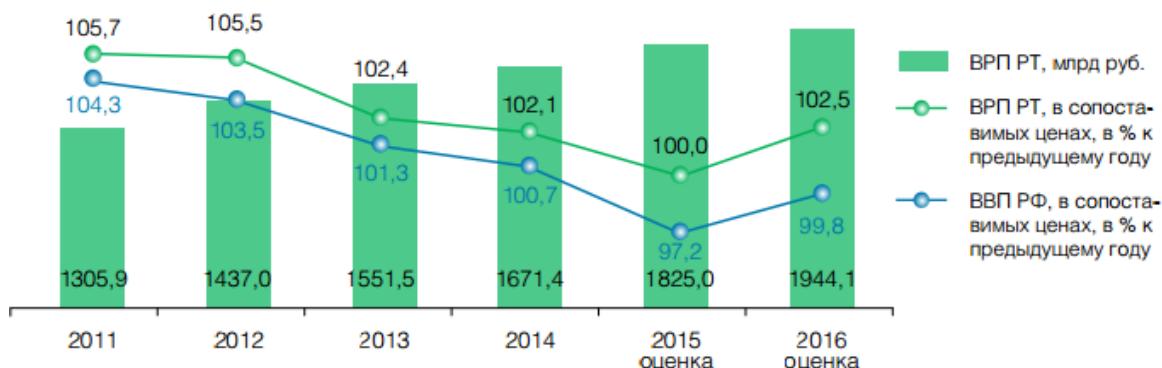
12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан

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 общееэкономическую 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.

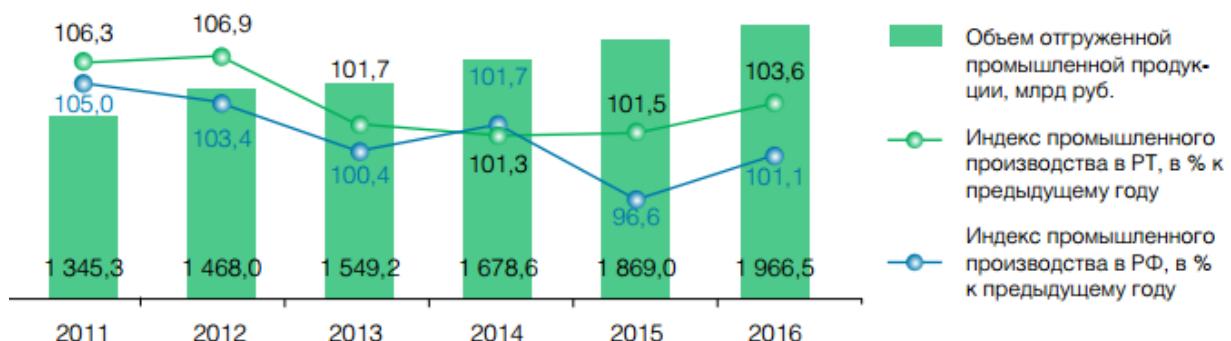
Таблица 12.2.2

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



Таблица 12.2.3

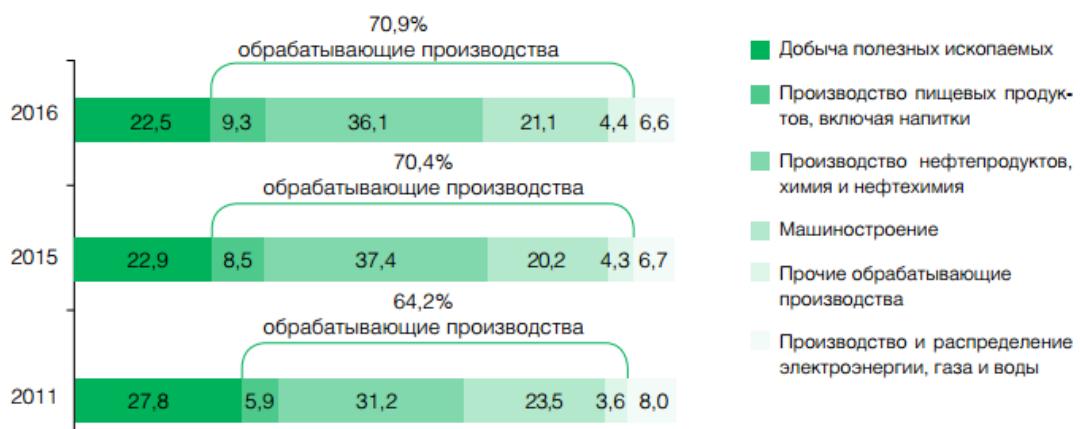
Индекс промышленного производства



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

Таблица 12.2.4

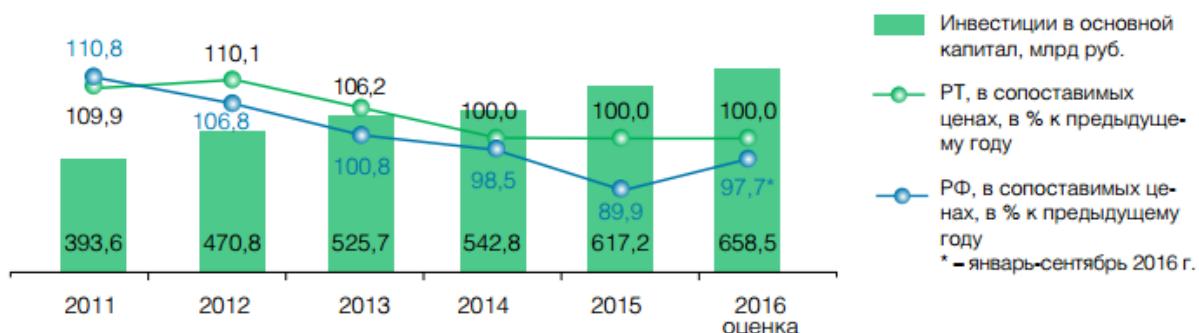
Структура промышленности Республики Татарстан, %



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

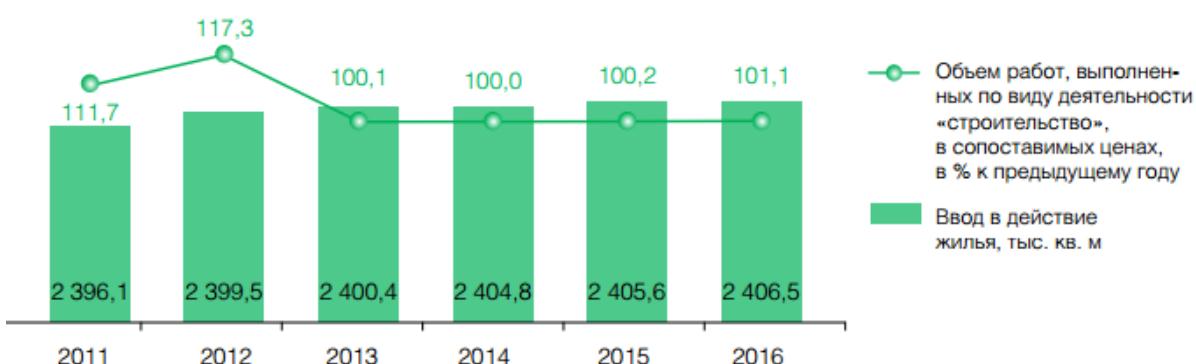
Динамика инвестиций в основной капитал, %



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

Таблица 12.2.6

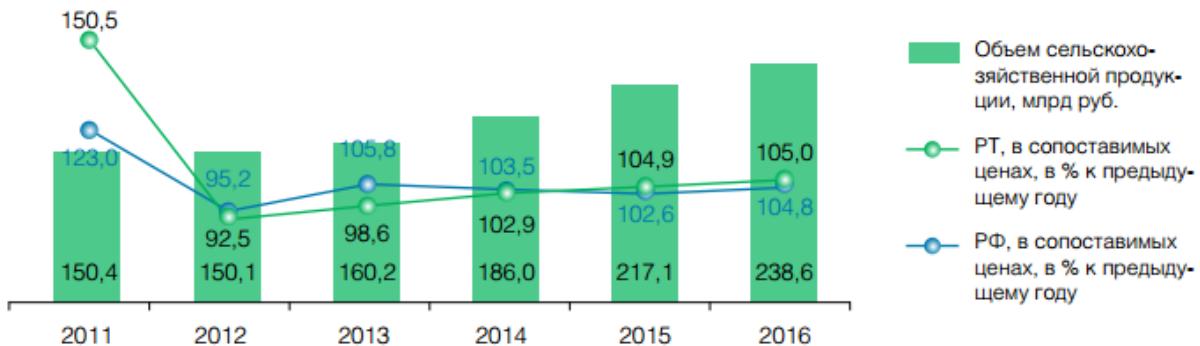
Динамика показателей строительной деятельности



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

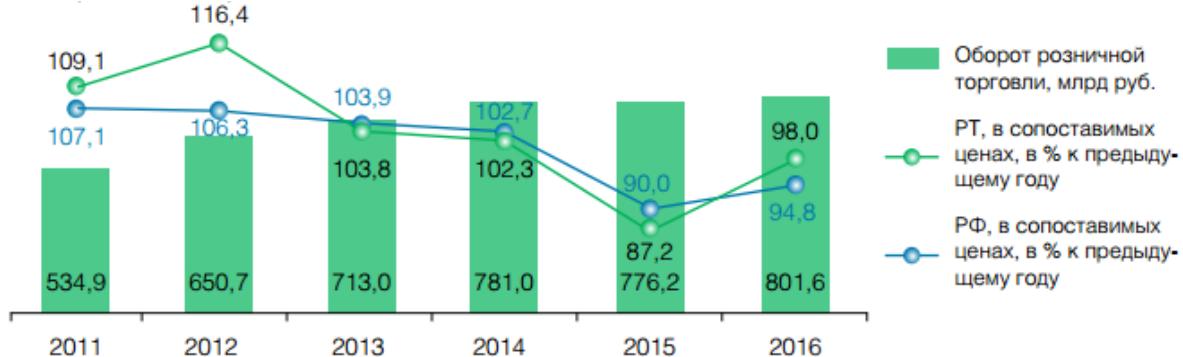
Динамика сельскохозяйственного производства



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.

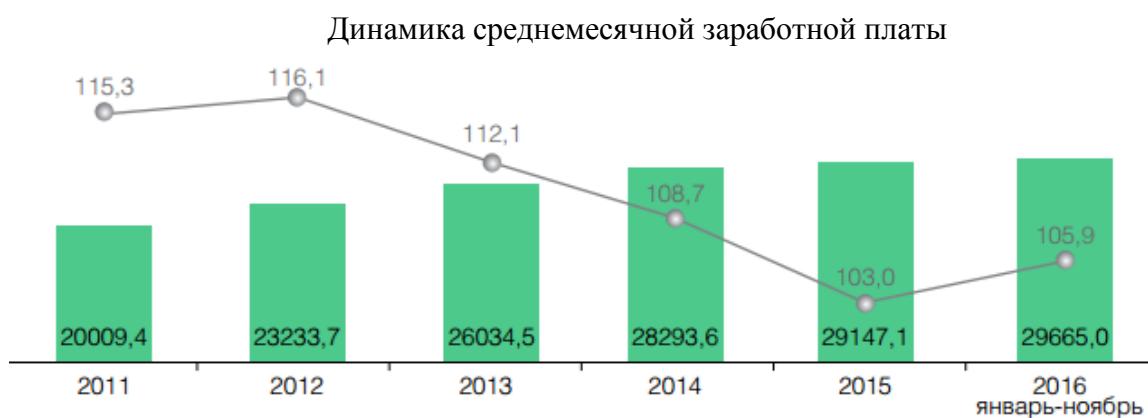
Таблица 12.2.9

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



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.

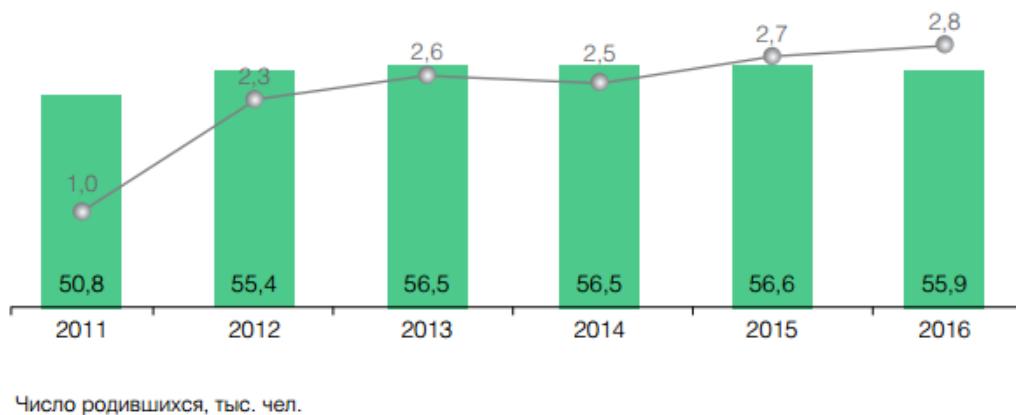
Таблица 12.2.11



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 спешат 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 ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

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

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

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, объекты оценки - застроенные земельные участки, пригодные для использования под здания, по характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку; здания, пригодные для использования в качестве картофелехранищ, по характеру полезности - к условно доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

12.5. Доходность

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

Эксперты NAI Besar 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 дискаonta. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

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

Таблица 12.6.1

Факторы, влияющие на ликвидность

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

Множество факторов, которые характеризуются как количественными, так и качественными оценками, обуславливают необходимость разработки иной модели, которая будет учитывать весь их спектр. Авторы статьи «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» Помулев Александр Александрович и Помулева Наталья

Сергеевна предлагают использовать следующий алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости, (рис. 12.6.1). Данный алгоритм построен на основе исследований рынка недвижимости для инвесторов, проводимых Е.Ю. Кензиной «Методика проведения анализа рынка коммерческой недвижимости для стоимостноориентированных инвесторов».

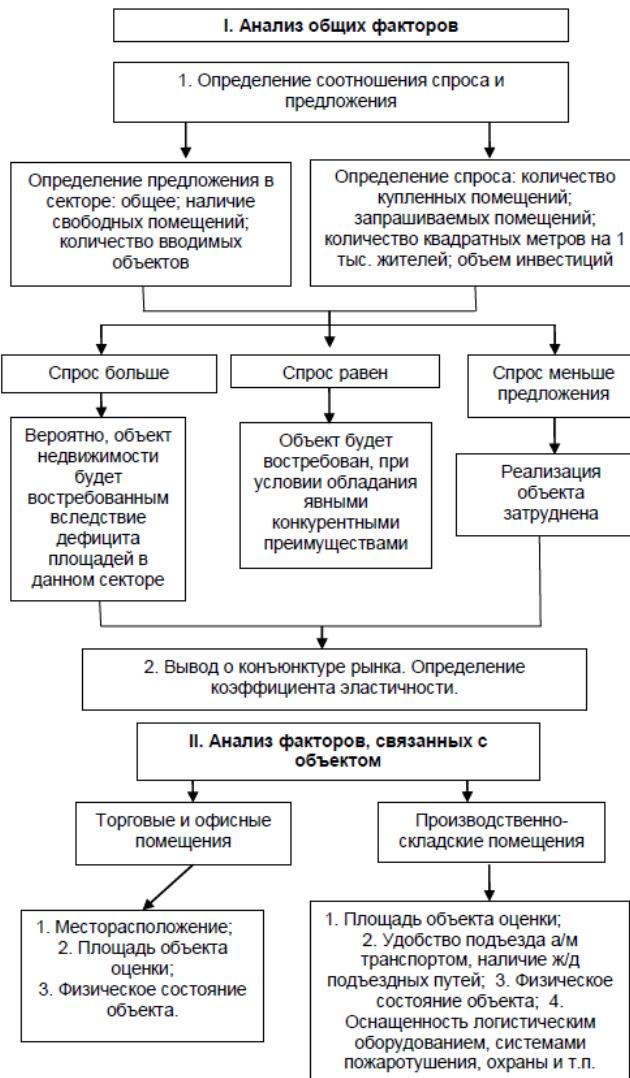


Рис. 12.6.1. Алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости

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

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

12.7. Анализ рынка коммерческой недвижимости

Казань – это один из самых инвестиционно-привлекательных рынков для строительства коммерческой недвижимости. Сегодня на тысячу жителей города, по данным Colliers International, приходится почти 305 квадратных метров торговых площадей, что лишь на 50 метров ниже московских показателей. Причем, в отличие от ряда других городов-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 март 2017г. представлен на следующих рисунках (*по материалам сайта <http://www.beboss.ru/kn/kzn>*)

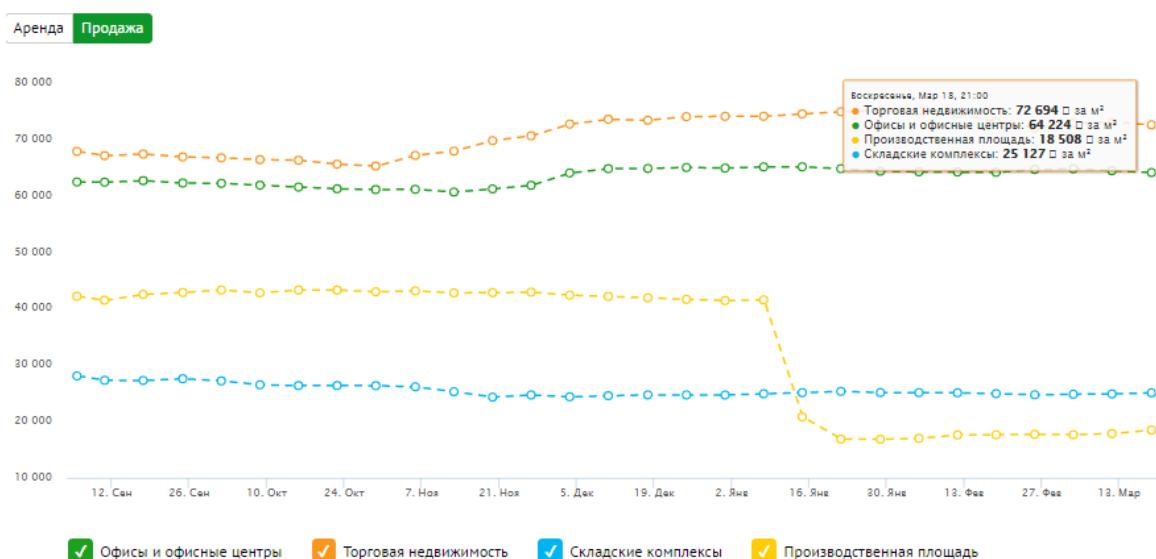


Рис. 12.7.1. Динамика цен продажи коммерческой недвижимости с сентября 2016 по март 2017г.

Средняя цена продажи торговой недвижимости по состоянию на март 2017г. составила 72 694 руб./кв.м., а офисной 64 224 руб./кв.м. соответственно. Средняя стоимость складской недвижимости составляет 25 127 руб./кв.м. Средняя стоимость производственной недвижимости составляет 18 508 руб./кв.м.

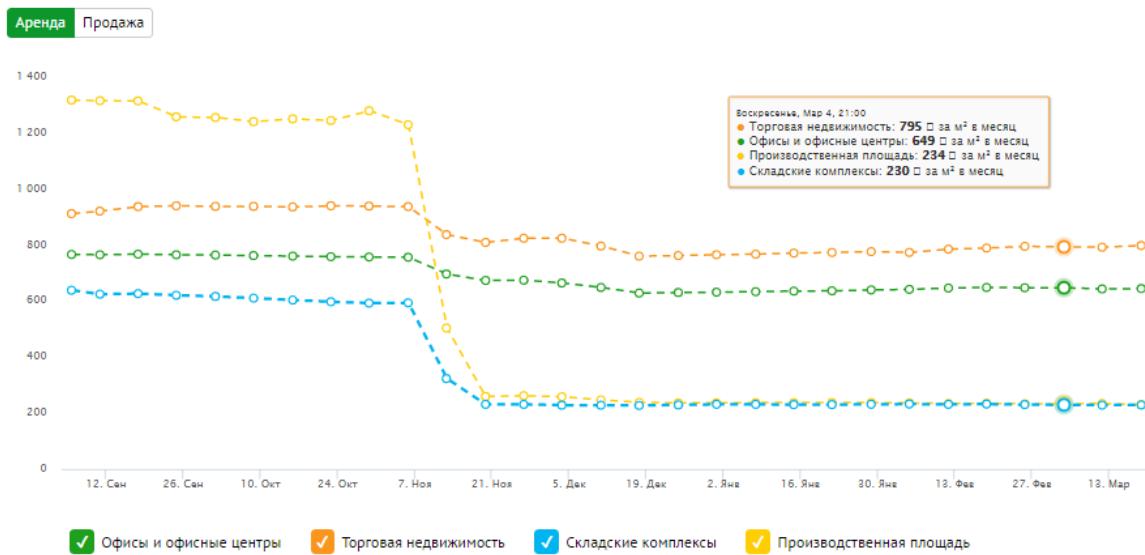


Рис. 12.7.2. Динамика цен аренды коммерческой недвижимости с сентября 2016 по март 2017г.

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

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

Результаты рейтинга ТЦ в г. Казань представлены далее.



МЕГА Казань
[Подробнее →](#)



Торговый центр
Общая площадь: 112500 м²
Казань, Проспект Победы, 141 [На карте](#)
4.7 ★★★★★

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

Парк Хаус
[Подробнее →](#)



Торгово-развлекательный центр
Общая площадь: 68000 м²
Казань, проспект Ямашева, 46/33 [На карте](#)
4.3 ★★★★★

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

Тандем
[Подробнее →](#)



Торгово-развлекательный центр
Общая площадь: 70000 м²
Казань, Пролект Ибрагимова, 56 [На карте](#)
4.0 ★★★★★

Репрезентирует одними из самых любимых и посещаемых комплексов города. «Тандем» готов удовлетворить любые желания своих посетителей. Здесь Вы найдете как модные вещи, так и милые сувениры, сможете сделать необходимые покупки для дома, вкусно поесть и отлично провести время с семьей или друзьями.

Южный
[Подробнее →](#)



Торгово-развлекательный центр
Общая площадь: 78000 м²
Казань, Проспект Победы, 91 [На карте](#)
3.7 ★★★★★

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

Республика
[Подробнее →](#)



Торговый центр
Общая площадь: 19500 м²
Казань, Петербургская, 9 [На карте](#)
3.7 ★★★★★

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

ГУМ
[Подробнее →](#)



Торговый центр
Общая площадь: 16200 м²
Казань, Баумана, 51 [На карте](#)
3.3 ★★★★★

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



Кольцо

Торговый центр

Общая площадь: 46800 м²

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

3.3 ★★★★½

[Подробнее →](#)

Казанский ЦУМ

Торговый центр

Общая площадь: 32700 м²

Казань, Московская, 2 [На карте](#)

3.3 ★★★★½

[Подробнее →](#)



Корстон

Торгово-офисный комплекс

Общая площадь: 94500 м²

Казань, Ершова, 1 [На карте](#)

3.3 ★★★★½

[Подробнее →](#)



Муравейник

Торговый центр

Общая площадь: 20000 м²

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

3.3 ★★★★½

[Подробнее →](#)



Савино

Торговый центр

Общая площадь: 38823.4 м²

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

3.3 ★★★★½

[Подробнее →](#)



ТЦ Проспект

Торговый центр

Общая площадь: 18000 м²

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

3.3 ★★★★½

[Подробнее →](#)



Сити центр

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 28000 м²

Казань, Мавлютова, 45 [На карте](#)

3.3 ★★★★½

[Подробнее →](#)



Модная Семья

Торгово-офисный комплекс

Общая площадь: 6987 м²

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

3.0 ★★★★½

[Подробнее →](#)



Олимп

Торгово-развлекательный центр

Общая площадь: 13368 м²

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

3.0 ★★★★½

[Подробнее →](#)

[Свита Холл](#)
Торговый центр
Общая площадь: 6018 м²
Казань, Баумана, 82 [На карте](#)
Торговый центр «Свита Холл» на улице Баумана представляет собой крупный современный шестизэтажный комплекс, где жители Казани найдут всё для праздника и торжества.
2.3 ★★1/5

[Сувар Плаза](#)
Торгово-офисный комплекс
Общая площадь: 33000 м²
Казань, Спартаковская, 6 [На карте](#)
Пятинадцатизахтый офисный центр класса «А», сертифицированный Пильдней Управляющими Девелоперами России и СНГ. Является единственным в городе Торговым Центром формата «Пиццерии».
2.3 ★★1/5

[Бахетле на Павлюхина](#)
Торгово-офисный комплекс
Общая площадь: 3000 м²
Казань, Павлюхина, 57 [На карте](#)
Сеть супермаркетов Бахетле, стала таким же символом Татарстана, как Казанский Кремль и чакчак. Удобно расположен на пересечении центральных улиц города - Зеленого и Салимжанова, что дает возможность всестороннего просмотра торгового центра и легкого доступа из любой точки города.
2.3 ★★1/5

[Азино](#)
Торгово-развлекательный центр
Общая площадь: 15000 м²
Казань, Минская, 9 [На карте](#)
ТРК Азино - крупнейший торговый центр Казани. Особенность его расположения, удобная и большая парковка, а также уютная обстановка, делает этот торгово-развлекательный центр одним из самых популярных.
2.3 ★★1/5

Рис. 12.7.3. Рейтинг ТЦ в г. Казань

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

12.8. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и

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

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

Таблица 12.8.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

Вариант использования	Жилая застройка	Сельскохозяйственное производство	Для ведения личного подсобного хозяйства	Под размещение здания
Законодательно разрешено: - соответствует распоряжению о зонообразовании	3	2	1	5
- соответствует экологическому законодательству	4	3	2	5
- соответствует положениям об исторических зонах	3	1	2	5
Физически осуществимо: - физические характеристики участка	4	2	4	5
-транспортная доступность	5	5	5	5
Финансово целесообразно: - стоимость строительства здания	3	1	2	5
- наиболее высокая стоимость или доходность	3	1	2	5
Итого:	25	15	18	35

Таблица 12.8.2

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования здания

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

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

Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным

проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

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

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

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

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

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

Оценщиком были проанализированы цены на объекты недвижимости, схожие по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объектам оценки, расположенные в Московском районе г. Казани.

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

Таблица 12.9.1

Предложения на рынке продажи зданий и помещений производственно-складского назначения

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Тип объекта	Площадь земельног о участка, кв.м.	Стоимость , руб.	Стоимость , 1 кв.м./руб.	Наличие отоплени я	Источник	Ссылка
1	Казань, Автосервисная	3200	отдельно стоящее здание		18000000	5625	+	89179190722	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_783523657
2	Казань, Лукина,48	780	отдельно стоящее здание		11950000	15321	+	89375953735	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_790_m_594321706
3	Казань, пос.Левченко, ул.Рахимова	2003	встроенное помещение		12500000	6241	+	89179120002	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2003_m_1015851844
4	Казань, Химическая улица	1898	отдельно стоящее здание		35000000	18440	+	89655835302	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1898_m_1189360739
5	Казань, ул Тэцевская, 201	8300	отдельно стоящее здание		190000000	22892	+	88432039481	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_8300_m_1219740381
6	Казань, Тэцевская, 191	3638	отдельно стоящее здание		75000000	20616	+	89872900518	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3638_m_864221064
7	Казань, ул Хлебозаводская	649	отдельно стоящее здание		21000000	32357	+	89869250951	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_649_m_1020631544
8	Казань, ул Тэцевская, 5	4969	отдельно стоящее здание		128400000	25843	+	89179120505	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4968.5_m_1021233889
9	Казань, улица Восстания, 100к20	10000	отдельно стоящее здание		180000000	18000	+	89625564690	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_proizvodstvo_vosstaniya_100_762486036
10	Казань, ул Восстания, д.100, корпус 55	353	встроенное помещение		13000000	36827	+	8960004894	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_353m2_844473550

Таблица 12.9.2

Предложения на рынке аренды зданий и помещений производственно-складского назначения

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м.	Наличие отопления	Источник	Ссылка
1	Казань, ул. Рахимова 8	200	200	+	89375703864	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstv._pomeschenie_200_m_esche_est_120_kv.m_986567305
2	Казань, Рахимова	150	133	+	89179120002	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_150_m_1067057843
3	Казань, ул Короленко, 120	150	150	-	89872900518	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_150_m_982431716
4	Казань, Михаила Миля 29	70	250	+	89270390390	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_sklad_70m_kran-balk_938234266
5	Казань, ул Беломорская	66	300	-	89625564690	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_66_m_1111728776
6	Казань, ул Беломорская	106	350	-	89625564690	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_106_m_1118199553
7	Казань, ул Беломорская	312	256	-	89625564690	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenskladskoe_pomeschenie_312_m_1224749244
8	Казань, ул. Химиков, 2	100	250	+	89179064372	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100_m_1147549464

Согласно анализу цен на рынке продажи и аренды производственно-складской недвижимости, расположенной в Московском районе г. Казани, средне ценовой диапазон на производственно-складскую недвижимость, представленную на продажу составляет от 5 625 до 36 827 руб. за кв. м., средняя цена предложения 20 216 рубля за 1 кв.м.; средне ценовой диапазон цен на рынке аренды производственно-складской движимости составляет от 133 до 350 руб. за кв. м., средняя цена предложения 236 рубля за 1 кв.м.

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

Таблица 12.9.3

Предложения на рынке продажи земельных участков коммерческого назначения

№ п/п	Адрес	Стоимость, руб.	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м., руб.	Наличие коммуникаций	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Контакт	Ссылка
1	Казань, Хлебозаводская улица, 3Б	7000000	5100	1373	имеются	имеются	89266115432	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/_uchastok_51_sot._promnazzheniya_1125226919
2	Казань, п.Новониколаевский, ул.Овражная, д.4	3200000	3600	889	имеются	имеются	89872630374	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki

								/uchastok_36_sot._ promnaznacheniya_ 816449858
3	Казань, Выборгский пер	6800000	3400	2000	имеются	имеются	89172701800	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot.promnaznacheniya_589911493
4	Казань, ул Короленко, 120	32250000	4300	7500	имеются	имеются	89274001068	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_43_sot.promnaznacheniya_1155406516

Согласно анализу цен на рынке продажи земельных участков коммерческого назначения, расположенных в Московском районе г. Казани, средне ценовой диапазон на земельные участки, представленных на продажу составляет от 889 до 7 500 руб. за кв. м., средняя цена предложения 2 627 рублей за 1 кв.м.

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

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

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

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

Факторы, влияющие на величину спроса

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

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

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличиваю 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 снижению 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, предопределляемых 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 ему имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора подходов

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Доходный подход основывается на анализе доходов (денежных потоков), получаемых от объекта недвижимости.

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

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

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

Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет применить затратный подход к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами –аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости.

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

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

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расчет стоимости зданий

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

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

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

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

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

$$C = C_e - C_e \cdot I_{cov}$$

где C – итоговая стоимость объекта оценки;

C_e – восстановительная стоимость объекта оценки;

I_{cov} - совокупный износ, (%).

Методы расчета восстановительной стоимости:

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

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

Восстановительная стоимость по методу восстановительной единицы рассчитывается по формуле:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Индекс пересчета из цен 1969г. в цены на дату оценки (с НДС) принят в размере 74,37 согласно Приложению 1 к письму Минрегиона России от 09.12.2016 №41695-ХМ/09.

Таблица 14.1.1

Расчет индекса пересчета цен

Постановление Госстроя		Письмо Госстроя		Приложение	Приложение	Приложение 1	Результат приведения	Результат приведения
---------------------------	--	--------------------	--	------------	------------	--------------	-------------------------	-------------------------

СССР от 11.05.83 г. № 94	СССР от 06.09.90 г. № 14-Д	к письму Минрегиона России	к письму Минрегиона России	индексов на дату оценки без НДС	индексов на дату оценки с НДС
		от 20 января 2010 г. №1289- СК/08	от 20 января 2010 г. №1289- СК/08 (ТЕР к 2001)	от 09.12.2016 №41695- ХМ/09	
KP69-84 1,03	KO69-84 1,17	KP84-91 0,97	KO84-91 1,6	K91-до 49,46	4,85 6,18 63,02 74,37

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:

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

где С – стоимость строительства

здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

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

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 единиц 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:

$$Q\phi = (\sum q_i * J_i) / 100$$

где $Q\phi$ – 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:

$$I = \left(\frac{\mathcal{E}B}{\PhiЖ} \right) * 100 = \left[\frac{\mathcal{E}B}{(\mathcal{E}B + OC\PhiЖ)} \right] * 100$$

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:

$$I = \left(\frac{XB}{\PhiЖ} \right) * 100$$

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):

$$O = BC * \left(\frac{I}{100} \right)$$

Функциональный износ.

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

Внешний (экономический) износ

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

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

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

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

Причины сноса:

- необходимость перепланировки;
- расширение транспортных магистралей.

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

Физический износ рассчитан на основании нормативного метода.

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

Износ каждого из элементов определен исходя из нормативного срока жизни элементов. Нормативные сроки определены исходя из базы данных опубликованных на сайте НИИ

«Механики и прикладной математики имени И.И. Воровича» Источник:
<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>.

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

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

$$Си = (1 - (1 - Ифиз / 100) \times (1 - Ифун / 100)) \times 100$$

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

Таблица 14.1.2

Расчет физического износа нормативным методом

	Нежилое здание (картофелехранилище)								
№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес элемента в стоимости здания с учетом завершенности конструкции, %	Завершенность конструкции элемента, %	Завершенность конструкции здания, %	Срок использования, лет.	Нормативный срок жизни, лет	Расчетный физический износ, %	Экспертный износ, %	Износ здания за счет износа элемента, %
1	Фундаменты	8	100	8	47,22	175	26,98	30	2,40
2	Стены и перегородки	32	100	32	47,22	175	26,98	40	12,80
3	Перекрытия	26	100	26	47,22	175	26,98	40	10,40
4	Крыши	5	100	5	47,22	15	314,81	50	2,50
5	Полы	4	100	4	47,22	40	118,06	70	2,80
6	Проемы	3	100	3	47,22	20	236,11	70	2,10
7	Отделочные работы	2	100	2	47,22	20	236,11	90	1,80
8	Санитарные и электротехнические устройства	6	100	6	47,22	20	236,11	80	4,80
9	Прочие работы	14	100	14	47,22	20	236,11	80	11,20
	Итого:	100,0		100					50,80
	Здание (картофелехранилище)								
№ п/п	Конструктивный элемент	Удельный вес элемента в стоимости здания с учетом завершенности конструкции, %	Завершенность конструкции элемента, %	Завершенность конструкции здания, %	Срок использования, лет.	Нормативный срок жизни, лет	Расчетный физический износ, %	Экспертный износ, %	Износ здания за счет износа элемента, %
1	Фундаменты	8	100	8	44,22	175	25,27	30	2,40
2	Стены и перегородки	32	100	32	44,22	175	25,27	40	12,80
3	Перекрытия	26	100	26	44,22	175	25,27	40	10,40
4	Крыша	5	100	5	44,22	15	294,81	50	2,50
5	Полы	4	100	4	44,22	40	110,56	70	2,80
6	Проемы	3	100	3	44,22	20	221,11	70	2,10
7	Отделочные работы	2	100	2	44,22	20	221,11	90	1,80
8	Санитарные и электротехнические устройства	6	100	6	44,22	20	221,11	80	4,80
9	Прочие работы	14	100	14	44,22	20	221,11	80	11,20
	Итого:	100,0		100					50,80

Таким образом, стоимость по затратному подходу составит:

$$C = C_e - C_e \cdot I_{cos}$$

где C – итоговая стоимость объекта оценки;

C_e – восстановительная стоимость объекта оценки;

$I_{сов}$ - совокупный износ, (%).

Таблица 14.1.3

Расчет стоимости зданий методом сравнительной единицы

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Номер сб.УПВС, табл.(графа)	Единица измерения	Объем, куб.м.	Объем аналога по сборнику УПВС, куб.м.	Стоймость 1 ед. по таблице, руб.	Поправка к стоимости ед. (по УПВС) (Коэффициент учитывающий разницу в объеме)	Стоймость строительства 1 ед. в ценах 1969 г., руб.	Коэффициент пересчета из цен 1969 г. в цены 1984 г.	Коэффициент пересчета из цен 1984 г. в цены 1991 г.	Индекс пересчета из цен 1991 г. в цены на дату оценки (с НДС)	$K_{пп}$	Стоймость строительства, руб.	Износ, в %	Стоймость по затратному подходу здания, руб.	Стоймость 1 кв.м.
1	Нежилое здание (картофелехранилище)	6 096,3	сб.33,та бл.38в	куб.м.	41 043	5 000	13,3	0,98	536 286	1,195	1,52	74,37	1,20	84 911 004	50,80	41 776 214	6 853
2	Здание (картофелехранилище)	5 216,5	сб.33,та бл.38в	куб.м.	35 788	5 000	13,3	0,98	467 791	1,195	1,52	74,37	1,20	74 039 048	50,80	36 427 212	6 983

$K_{пп}$ – коэффициент предпринимательской прибыли принят на основании данных, данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016.(табл. 14.1.4.)

Таблица 14.1.4

Прибыль предпринимателя

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	<u>17%</u>	<u>16%</u>	<u>18%</u>
2. Специализированные высококлассные складские объекты	<u>19%</u>	<u>18%</u>	<u>20%</u>
Объекты, предназначенные для ведения пищевого производства	<u>18%</u>	<u>17%</u>	<u>19%</u>
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	<u>14%</u>	<u>13%</u>	<u>15%</u>
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	<u>18%</u>	<u>17%</u>	<u>19%</u>

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

з) оценка недвижимости, предназначеннай 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:

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

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

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

R_k - коэффициент капитализации (%).

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

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

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

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

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

$$ПВД = S * С_м , \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

С_м - арендная ставка за 1 м².

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

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

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

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

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

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

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

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

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

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

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

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

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

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

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

$$R_m = \frac{ДО}{K} ; \text{ где}$$

R_m – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты;

K – сумма ипотечного кредита.

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

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

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

R_c – коэффициент капитализации собственного капитала;

PTCF – годовой денежный поток до выплаты налогов;

K_s – величина собственного капитала.

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

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

M – коэффициент ипотечной задолженности.

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

$$Rk = Ry + \frac{1}{n} ; \text{ где}$$

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:

$$Rk = Ry + SFF(n, Y) , \text{ где}$$

SFF - фактор фонда возмещения;

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

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

$$Rk = Ry + SFF(n, Y_b) ,$$

где Y_b - 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 вычесть 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 вычесть 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 вычесть из чистого операционного дохода, если оценивается инвестиционная стоимость объекта (для конкретного инвестора). При оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости вычесть платежи по обслуживанию кредита не надо.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Реверсия рассчитывается по формуле:

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

M – остаточная стоимость реверсии;

i – ставка дисконтирования;

n – оцениваемый период.

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

Модель Гордона имеет следующие основные предположения:

- в остаточный период величины износа и капиталовложений равны;

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

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

Расчет остаточной стоимости по модели Гордона выглядит следующим образом:

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

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

ЧОД_n - 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 производственно-складской недвижимости в последующие 5 лет

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

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:

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

PV – текущая стоимость;

C_t – денежный поток периода t;

I_t – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – остаточная стоимость.

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

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

Расчет стоимости зданий методом ДДП

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

Установление периода прогнозирования

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

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

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

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

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

Расчет ставки дисконтирования

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

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

Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (Libor Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению сложениями 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:

$$\Pi = (R_b * L) / Q, \text{ где:}$$

Π – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L - период экспозиции (в месяцах);

Q - общее количество месяцев в году.

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

Таблица 14.2.2

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

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

Расчет коэффициента дисконтирования приведен в таблице ниже.

Таблица 14.2.3

Расчет коэффициента дисконтирования для нежилого здания (картофелехранилище)

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	9	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	5	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность, %	3,750	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	6,00	в соотв с табл.1
5	Коэффициент дисконтирования	18,75	стр.1+стр.3+стр.4
6	Общий срок экономической жизни, лет	175	исходя из конструктивного исполнения здания 1 группы капитальности
7	Эффективный возраст объекта, лет	47,22	Фактический срок службы
8	Оставшийся срок экономической жизни, лет	127,78	стр.6- стр.7
9	Норма возврата капитала, %	0,783	1/стр.8*100
10	Коэффициент капитализации	19,78	стр.5+стр.9

Таблица 14.2.4

Расчет коэффициента дисконтирования для здания (картофелехранилище)

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	9	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	5	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность, %	3,750	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	6,00	в соотв с табл.1
5	Коэффициент дисконтирования	18,75	стр.1+стр.3+стр.4
6	Общий срок экономической жизни, лет	175	исходя из конструктивного исполнения здания 1 группы капитальности
7	Эффективный возраст объекта, лет	44,22	Фактический срок службы
8	Оставшийся срок экономической жизни, лет	130,78	стр.6- стр.7
9	Норма возврата капитала, %	0,765	1/стр.8*100
10	Коэффициент капитализации	19,51	стр.5+стр.9

Расчет денежного потока и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости

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

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

$$ПВД = S * См , \text{ где}$$

S - площадь, сдаваемая в аренду, м²;

См - арендная ставка за 1 м².

Расчет величины арендной платы сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное

предложение и придет к заключению о возможной цене арендной ставки предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

1. Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке аренды производственно-складской недвижимости расположенной в Московском районе г.Казани предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. (*Источник: www.avito.ru*). Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в Отчёте ниже.

Таблица 14.2.5

Объекты-аналоги

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м.	Наличие отопления	Источник	Ссылка
1	Казань, ул. Рахимова 8	200	200	+	89375703864	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstv_pomeschenie_200_m_esche_est_120_kv.m_986567305
2	Казань, Рахимова	150	133	+	89179120002	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_150_m_1067057843
3	Казань, ул Короленко, 120	150	150	-	89872900518	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_150_m_982431716
4	Казань, Михаила Миля 29	70	250	+	89270390390	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_sklad_70m_kran-balk_938234266

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

2. Выбор элементов сравнения для оценки

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

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

3. Выбор единицы сравнения

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

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

4. Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости арендной платы по сравнительному подходу

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

Корректировки:

1. *Условия предложения аренды.* Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). В данном случае корректировки на уторговывание была применена в размере -10%. Величина скидки на торг принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.6

Скидка на торг

Класс объекта	Среднее	Доверительный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9%	11%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

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

Таблица 14.2.7

Корректировка на площадь

Производственно-складская недвижимость					
Площадь, кв.м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	≥1000
Объект оценки	<100	1.00	1.03	1.15	1.25
	100-300	0.98	1.00	1.12	1.09
	300-1000	0.87	0.89	1.00	1.03
	≥1000	0.8	0.92	0.98	1

3. *Наличие отопления.* Корректировка на наличие отопления принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.8

Корректировка на площадь

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие отопления	<u>0,72</u>	<u>0,71</u>	<u>0,74</u>
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта			

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

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

4. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

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

Где: K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.2.9

Расчет арендной ставки нежилого здания (картофелехранилище) сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Нежилое здание (картофелехранилище)	89 375 703 864	89 179 120 002	89 872 900 518	89 270 390 390
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	Казань, ул. Рахимова 8	Казань, Рахимова	Казань, ул. Короленко, 120	Казань, Михаила Миля 29
Площадь, кв.м.	6096,3	200	150	150	70
Арендная ставка, руб./1 кв.м.	?	200	133	150	250
Право собственности на объект недвижимости	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10	-10	-10	-10
Стоимость с учетом корректировки, руб.		180	120	135	225
Площадь, кв.м.	6096,3	200	150	150	70
Корректировка, коэффи.		0,92	0,92	0,92	0,80
Стоимость с учетом корректировки, руб.		166	110	124	180
Наличие отопления	-	+	+	-	+
Корректировка, коэффи.		0,72	0,72	1,00	0,72
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130
Назначение объекта	производственно-складская недвижимость	производствен но-складская недвижимость	производствен но-складская недвижимость	производствен но-складская недвижимость	производствен но-складская недвижимость
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130
Местоположение (зона)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	Казань, ул. Рахимова 8	Казань, Рахимова	Казань, ул. Короленко, 120	Казань, Михаила Миля 29
Корректировка, %		0	0,00	0,00	0,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130

Валовая корректировка		47,00	47,00	19,00	59,00
Вес объекта сравнения	1,00	0,190	0,190	0,469	0,151
Стоймость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж с НДС, руб.					115,55

Таблица 14.2.10

Расчет арендной ставки здания (картофелехранилище) сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Здание (картофелехранилище)	89 375 703 864	89 179 120 002	89 872 900 518	89 270 390 390
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная	Казань, ул. Рахимова 8	Казань, Рахимова	Казань, ул Короленко, 120	Казань, Михаила Миля 29
Площадь, кв.м.	5216,5	200	150	150	70
Арендная ставка, руб./1 кв.м.	?	200	133	150	250
Право собственности на объект недвижимости	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10	-10	-10	-10
Стоимость с учетом корректировки, руб.		180	120	135	225
Площадь, кв.м.	5216,5	200	150	150	70
Корректировка, коэф.		0,92	0,92	0,92	0,80
Стоимость с учетом корректировки, руб.		166	110	124	180
Наличие отопления	-	+	+	-	+
Корректировка, коэф.		0,72	0,72	1,00	0,72
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130
Назначение объекта	производственно-складская недвижимость	производственная складская недвижимость	производственная складская недвижимость	производственная складская недвижимость	производственная складская недвижимость
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130
Местоположение (зона)	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная	Казань, ул. Рахимова 8	Казань, Рахимова	Казань, ул Короленко, 120	Казань, Михаила Миля 29
Корректировка, %		0	0,00	0,00	0,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		119	79	124	130
Валовая корректировка		47,00	47,00	19,00	59,00

Вес объекта сравнения	1,00	0,20	0,31	0,25	0,24
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж с НДС, руб.					110,58

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

Таблица 14.2.11

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

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

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:

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

Прогнозируемая величина потерь от недозагрузки была определена как доля потерь дохода арендодателя при простоях помещений во время смены арендаторов и перезаключении договоров. В настоящем отчете данная величина принята согласно данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.12

Процент недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости

Класс объекта	Среднее	Доверительный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	14%	13%	15%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	13%	15%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	18%	21%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	12%	14%

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

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

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

Величина операционных расходов принята согласно данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.2.13

Величина операционных расходов при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости

Класс объекта	Среднее	Доверительный интервал	
1.1. Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2. Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%
1.4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	19%
1.5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

Расчет стоимости зданий доходным подходом представлен ниже:

Таблица 14.2.14

Расчет стоимости нежилого здания (картофелехранилище) доходным подходом

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Нежилое здание (картофелехранилище)					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	6096,30					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	110,58					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4	4	4	4	4	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1 кв.м.	115	120	124	129	135	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	8 413 134	8 749 659	9 099 646	9 463 631	9 842 177	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	12	12	12	12	12	
9	Действительный валовый доход, руб	7 403 558	7 699 700	8 007 688	8 327 996	8 661 116	
10	Операционные расходы, руб.	1 514 364	1 574 939	1 637 936	1 703 454	1 771 592	
11	Чистый операционный доход, руб.	5 889 194	6 124 762	6 369 752	6 624 542	6 889 524	
12	Ставка дисконтирования, руб.	19,53	19,53	19,53	19,53	19,53	19,53
13	Коэффициент дисконтирования	0,83659	0,69989	0,58552	0,48984	0,40980	0,34283
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						45 830 527
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	4 926 851	4 286 634	3 729 609	3 244 967	2 823 301	15 712 181
16	Стоимость по доходному подходу, руб., руб.						34 723 543

Таблица 15.2.8

Расчет стоимости здания (картофелехранилище) доходным подходом

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Здание (картофелехранилище)					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	5216,50					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	110,58					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4	4	4	4	4	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1 кв.м.	115	120	124	129	135	

7	Потенциальный валовый доход в год, руб	7 198 975	7 486 934	7 786 412	8 097 868	8 421 783	
8	Пронозируемая недозагрузка и недоуплата, %	12	12	12	12	12	
9	Действительный валовый доход, руб	6 335 098	6 588 502	6 852 042	7 126 124	7 411 169	
10	Операционные расходы, руб.	1 295 816	1 347 648	1 401 554	1 457 616	1 515 921	
11	Чистый операционный доход, руб.	5 039 283	5 240 854	5 450 488	5 668 508	5 895 248	
12	Ставка дисконтирования, руб.	19,51	19,51	19,51	19,51	19,51	19,51
13	Коэффициент дисконтирования	0,83672	0,70010	0,58578	0,49013	0,41010	0,34314
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						39 263 291
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	4 216 456	3 669 102	3 192 801	2 778 332	2 417 666	13 472 857
16	Стоимость по доходному подходу, руб., руб.						29 747 213

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 (выstellung оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом

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

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

Таблица 14.3.1

Объекты аналоги

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость 1 кв.м., руб.	Наличие коммуникаций	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	Контакт	Ссылка
1	Казань, Хлебозаводская улица, 3Б	5100	1373	имеются	имеются	89266115432	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_51_sot._Promnaznacheniya_1125226919
2	Казань, п. Новониколаевский, ул. Овражная, д.4	3600	889	имеются	имеются	89872630374	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot._promnaznacheniya_816449858
3	Казань, Выборгский пер	3400	2000	имеются	имеются	89172701800	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot._promnaznacheniya_589911493

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

Выбор элементов сравнения

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

1. Вид стоимости
2. Время продажи/предложения
3. Условия финансирования
4. Состав передаваемых прав
5. Площадь

6. Расположение в рамках населенного пункта
7. Расположение относительно транспортных автомагистралей
8. Категория земель/назначение.
9. Рельеф
10. Наличие подъездных путей с асфальтным покрытием
11. Наличие коммуникаций

Выбор единицы сравнения

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

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

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

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

Корректировки осуществляются по формуле:

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

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

V_a – стоимость аналога;

K – процент корректировки.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) Проводится корректировка на тип цены (составлявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торг принята в размере -9,7% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.2

Скидка на торг

Наименование коэффициента	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	<u>11,6</u>	<u>7,5</u>
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	<u>9,7</u>	<u>6,2</u>
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	<u>15,1</u>	<u>10,2</u>

4.1 Земельные участки под МЖС	<u>10,4</u>	<u>6,5</u>	<u>14,2</u>
4.2 Земельные участки под ИЖС	<u>9,1</u>	<u>5,6</u>	<u>12,5</u>
4.1 Земельные участки под объекты рекреации	<u>14,1</u>	<u>9,5</u>	<u>18,6</u>
4.1 Земельные участки под объекты придорожного сервиса	<u>11,4</u>	<u>7,3</u>	<u>15,5</u>

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

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

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

5. Корректировка на площадь земельных участков.

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

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

Таблица 14.3.3

Корректировка на площадь

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку				
		аналог				
Объект оценки	<1	1-2.5	2.5-5	5-10	≥10	
	<1	1.00	1.06	1.14	1.22	1.25
	1-2.5	0.95	1.00	1.08	1.15	1.18
	2.5-5	0.88	0.93	1.00	1.07	1.10
	5-10	0.82	0.87	0.93	1.00	1.03
	≥10	0.8	0.84	0.91	0.97	1.00

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

7. Корректировка на расположение относительно транспортных магистралей.

Корректировка не применялась, так объекты аналоги находятся на удалении крупных автодорог, как и объект оценки.

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

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

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

11. Наличие коммуникаций В данном случае объекты аналоги и оцениваемые земельные участки имеют коммуникации, корректировка не применялась.

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

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

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

Где: K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.4

Расчет стоимости земельного участка кад.№ 16:50:310203:0033 сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Источник информации	Земельный участок	89 266 115 432	89 872 630 374	89 172 701 800
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	Казань, Хлебозаводская улица, 3Б	Казань, п.Новониколаевский, ул.Овражная, д.4	Казань, Выборгский пер
Площадь, кв.м	9 920	5 100	3 600	3 400
Стоимость, руб.		7 000 000	3 200 000	6 800 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-11,6	-11,6	-11,6
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
Время прод./предл., %	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Корректировка, % %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
Условия финансирования	единовременный	единовременный	единовременный платеж	единовременный

	платеж	платеж	платеж	платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Состав передаваемых прав</i>	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Площадь, кв.м</i>	9 920	5 100	3 600	3 400
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Расположение в рамках населенного пункта</i>	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	Казань, Хлебозаводская улица, 3Б	Казань, п.Новониколаевский, ул.Овражная, д.4	Казань, Выборгский пер
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Расположение относительно автомагистралей</i>	на удалении крупных автодорог	на удалении крупных автодорог	на удалении крупных автодорог	на удалении крупных автодорог
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Категория земель/назначение</i>	Земли населенных пунктов	под коммерческое назначение	под коммерческое назначение	под коммерческое назначение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Наличие подъездных путей с твердым покрытием</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Наличие коммуникаций,</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Скорректированная стоимость, руб.</i>		12 036 267	7 794 916	17 538 560
Валовая корректировка		12,60	12,60	12,60
Расчетная величина	1,0000	0,3	0,2	0,5
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.				14 280 000
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.				1440

Таблица 14.3.5

Расчет стоимости земельного участка кад.№ 16:50:310203:0023 сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Источник	Земельный	89 266 115 432	89 872 630 374	89 172 701 800

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

информации	участок			
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	Казань, Хлебозаводская улица, 3Б	Казань, п.Новониколаевский, ул.Овражная, д.4	Казань, Выборгский пер
Площадь, кв.м	6 655	5 100	3 600	3 400
Стоимость, руб.		7 000 000	3 200 000	6 800 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-11,6	-11,6	-11,6
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
Время прод./предл., %	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
Состав передаваемых прав	Общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
Площадь, кв.м	6 655	5 100	3 600	3 400
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
Расположение в рамках населенного пункта	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	Казань, Хлебозаводская улица, 3Б	Казань, п.Новониколаевский, ул.Овражная, д.4	Казань, Выборгский пер
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
Расположение относительно автомагистралей	на удалении крупных автодорог	на удалении крупных автодорог	на удалении крупных автодорог	на удалении крупных автодорог
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
Стоимость с		6 188 000	2 828 800	6 011 200

учетом корректировки, руб.				
<i>Категория земель/назначение</i>	Земли населенных пунктов	под коммерческое назначение	под коммерческое назначение	под коммерческое назначение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Наличие подъездных путей с твердым покрытием</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
<i>Наличие коммуникаций</i>	имеются	имеются	имеются	имеются
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		6 188 000	2 828 800	6 011 200
Скорректированная стоимость, руб.		8 074 733	5 229 351	11 766 040
Валовая корректировка		12,60	12,60	12,60
Расчетная величина	1,00	0,3	0,2	0,5
<i>Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.</i>				9 580 000
<i>Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.</i>				1440

Расчет стоимости зданий сравнительным подходом

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

1. Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

Для выбора объектов-аналогов Оценщиком были проанализированы цены предложения на рынке продаж недвижимости г. Казани, опубликованные в средствах массовой информации. В результате проведенного анализа Оценщиком были отобраны аналоги, по ряду единиц сравнения

наиболее соответствующие объекту оценки по своим основным экономическим и физическим характеристикам.

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

Таблица 14.3.6

Объекты-аналоги

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Тип объекта	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб.	Наличие отопления	Источник	Ссылка
1	Казань, Автосервисная	3200	отдельно стоящее здание	18000000	5625	+	89179190722	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_783523657
2	Казань, Лукина, 48	780	отдельно стоящее здание	11950000	15321	+	89375953735	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_790_m_594321706
3	Казань, пос.Левченко, ул.Рахимова	2003	встроенное помещение	12500000	6241	+	89179120002	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2003_m_1015851844

2. Выбор элементов сравнения

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

1. Тип объекта
2. Вид стоимости
3. Условия финансирования
4. Вид права
5. Местоположение в масштабе НП
6. Площадь здания
7. Наличие отопления
8. Физическое состояние

3. Выбор единицы сравнения

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

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

4. Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости здания по сравнительному подходу

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

1. Тип объекта. Объект оценки – отдельно стоящее здание, объекты аналоги – встроенные помещения, следовательно, необходимо ввести корректировку. Величина корректировки принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.7

Корректировка на тип объекта

Наименование коэффициента	Арендная ставка	
	Среднее	Доверительный интервал
Наличие отопления	<u>0.88</u>	<u>0.87</u> <u>0.89</u>
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки		

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

Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торги принята в размере -12% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.8

Скидка на торги

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	<u>12%</u>	<u>11%</u>	<u>13%</u>
2. Специализированные высококлассные складские объекты	<u>12%</u>	<u>11%</u>	<u>13%</u>
Объекты, предназначенные для ведения пищевого производства	<u>12%</u>	<u>11%</u>	<u>13%</u>
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	<u>16%</u>	<u>15%</u>	<u>17%</u>
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	<u>11%</u>	<u>10%</u>	<u>12%</u>

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

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

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

6. Корректировка на площадь. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород-2014г.

Таблица 14.3.9

Корректировка на площадь

		Производственно-складская недвижимость			
		аналог			
Площадь, кв.м Объект оценки	<100	100-300	300-1000	≥1000	
	1.00	1.03	1.15	1.25	
	0.98	1.00	1.12	1.09	
	0.87	0.89	1.00	1.03	
≥1000	0.8	0.92	0.98	1	

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

Таблица 14.3.10

Корректировка на наличие отопления

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
<u>Наличие отопления</u>	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	<u>0,72</u>	<u>0,71</u>	<u>0,74</u>

Рис. 15.3.6. Корректировка на наличие отопления

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

Таблица 14.3.11

Корректировка на физическое состояние здания

		Производственно-складская недвижимость		
		аналог		
Площадь, кв.м Объект оценки		хорошее	удовл	неудовл
		1	1,25	1,82
		0,8	1	1,45
		0,55	0,69	1

Применение корректировок основывалось на формуле:

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

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

V_a – стоимость аналога;

K – процент корректировки.

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

5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

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

Где: K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.12

Расчет стоимости нежилого здания (картофелехранилище) сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог 2	Аналог-3
Контакт	Нежилое здание (картофелехранилище)	89 179 190 722	89 375 953 735	89 179 120 002
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	Казань, Автосервисная	Казань, Лукина,48	Казань, пос.Левченко, ул.Рахимова
Цена предложения, руб.		18 000 000	11 950 000	12 500 000
Тип объекта	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	встроенное помещение
Корректировка, коэффи.		1,00	1,00	1,12
1. Стоимость с учетом корректировки, руб.		18 000 000	11 950 000	14 000 000
Площадь, кв.м.	6096,3	3 200	780	2 003
Стоимость 1 кв.м., руб.		5 625	15 321	6 241
Вид стоимости	рынч.	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12	-12	-12
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 492
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0

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

3. Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 492
Вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 492
Местоположение в масштабе НП	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	Казань, Автосервисная	Казань, Лукина,48	Казань, пос.Левченко, ул.Рахимова
Корректировка, %		0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 492
Площадь, кв.м	6096,3	3200	780	2003
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэффи.		1	1	0,98
6. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 382
Наличие отопления	-	Наличие отопления	Наличие отопления	Наличие отопления
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 382
Физическое состояние здания	неудовлетворительное	удовлетворит	хорошее состояние	хорошее состояние
Корректировка, коэффи.		0,55	0,55	0,55
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		2 723	7 415	2 960
Валовая корректировка		58,00	58,00	72,00
Расчетная величина	1,000	0,200	0,325	0,475
Стоимость 1 кв.м. по данным сравнительного подхода, руб.				5 029
Итоговая стоимость по данным сравнительного подхода, руб				30 658 293

Таблица 14.3.13

Расчет стоимости здания (картофелехранилище) сравнительным подходом

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог 2	Аналог-3
Контакт	Здание (картофелехранилище)	89 179 190 722	89 375 953 735	89 179 120 002
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	Казань, Автосервисная	Казань, Лукина,48	Казань, пос.Левченко, ул.Рахимова
Цена предложения, руб.		18 000 000	11 950 000	12 500 000
Тип объекта	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	встроенное помещение
Корректировка, коэффи.		1,00	1,00	1,12
1. Стоимость с учетом корректировки, руб.		18 000 000	11 950 000	14 000 000
Площадь, кв.м.	5216,5	3 200	780	2 003

ООО «AK ВОСТОК»
РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49 тел. 20-20-594

Стоимость 1 кв.м., руб.		5 625	15 321	6 241
Вид стоимости	рыноч.	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-12	-12	-12
2. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 492
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
3. Стоимость с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 492
Вид права	общая долевая собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
4. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 492
Местоположение в масштабе НП	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	Казань, Автосервисная	Казань, Лукина,48	Казань, пос.Левченко, ул.Рахимова
Корректировка, %		0	0	0
5. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 492
Площадь, кв.м	5216,5	3200	780	2003
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэффи.		1	1	0,98
6. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 382
Наличие отопления	-	Наличие отопления	Наличие отопления	Наличие отопления
Корректировка, %		1,00	1,00	1,00
7. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		4 950	13 482	5 382
Физическое состояние здания	неудовлетворительное	удовлетворит	хорошее состояние	хорошее состояние
Корректировка, коэффи.		0,55	0,55	0,55
8. Стоимость 1 кв.м с учетом корректировки, руб.		2 723	7 415	2 960
Валовая корректировка		58,00	58,00	72,00
Расчетная величина	1,00	0,200	0,325	0,475
Стоимость 1 кв.м. по данным сравнительного подхода, руб.				5 029
Итоговая стоимость по данным сравнительного подхода, руб				26 233 779

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

МАИ – является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. Первым этапом применения МАИ структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети в наиболее элементарном виде иерархия строится с вершиной (цели определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни критерии сравнения к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив. После иерархического воспроизведения 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 балльные 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 (кардиальной, $a_{(i,k)} = a_{(i,j)} a_{(j,k)}$) 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 качества и обширность данных, на основе которых проводится анализ
- В - Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
- Г - Способность учитывать специфические особенности объекта

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

1. Составляем матрицу:

$a_{(i,j)}$ – отношение критерия i к критерию j

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

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

2. Находим сумму элементов каждого столбца.

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

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

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

Данные два действия называются нормировкой матрицы.

Находим среднее значение для каждой строки:

	А	Б	В	Г	Вес критерия, доли	Вес критерия, %
А	0,21	0,33	0,17	0,40	0,28	27,86
Б	0,07	0,11	0,17	0,07	0,10	10,40
В	0,64	0,33	0,50	0,40	0,47	46,90
Г	0,07	0,22	0,17	0,13	0,15	14,84
Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100,00

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

С точки зрения удовлетворения нашей цели наиболее весомыми являются способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (46,90%) и

возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца (27,86%), наименее весомыми являются способность учитывать специфические особенности объекта (14,84%) и тип качества и обширность данных, на основе которых проводится анализ (10,40%).

Повторяем действия для матриц попарного сравнения по критериям

1. Составляем матрицу:

a_{ij} – отношение критерия i к критерию j

$$a_{ij} = b \quad a_{ij} = 1/b$$

Находим сумму элементов каждого столбца.

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

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

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

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

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

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

Получили векторы весов объектов по критерию «А» - возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца; «Б» - тип качества и обширность данных, на основе которых проводится анализ; «В» - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; «Г» - способность учитывать специфические особенности объекта.

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

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

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

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

В результате пункта сформированы:

- вектор весов критериев;

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная (справедливая) стоимость с НДС с учетом округления, руб	Согласованная рыночная (справедливая) стоимость без НДС, руб
1	Нежилое здание (картофелехранилище)	41 776 214	0,249	34 723 543	0,286	30 658 293	0,464	34 595 000	29317797
2	Здание (картофелехранилище)	36 427 212	0,249	29 747 213	0,286	26 233 779	0,464	29 782 000	25238983
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	не применялся	0,000	не применялся	Вес ЗП	14 280 000	1,000	14 280 000	14 280 000
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	не применялся	0,000	не применялся	Вес ЗП	9 580 000	1,000	9 580 000	9 580 000
	Итого							88 237 000	78 416 780

17. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РЫНОЧНАЯ (СПРАВЕДЛИВАЯ) СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАД. № 16:50:310203:0033, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 9 920 КВ. М., НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ (КАРТОФЕЛЕХРАНИЛИЩЕ), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6 096,3 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ, Д.14, ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАД. № 16:50:310203:0023, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 6 655 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, ТЕР. СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ РАЙОН, ЗДАНИЯ (КАРТОФЕЛЕХРАНИЛИЩЕ), ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5 216,5 КВ. М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), Г. КАЗАНЬ, УЛ. СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 20.09.2017Г. СОСТАВЛЯЕТ (ОКРУГЛЕННО):
87 968 000 (Восемьдесят семь миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч рублей с НДС, 78 188 356 (Семьдесят восемь миллионов сто восемьдесят восемь тысяч триста пятьдесят шесть) рублей без НДС, в том числе:

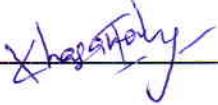
№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость за 1 кв.м. с НДС руб.	Рыночная (справедливая) стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость за 1 кв.м. без НДС руб.
1	Нежилое здание (картофелехранилище), кад.№ 16:50:310203:33:35	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная, д.14	6096,3	34 450 000	5 651	29 194 915	4 789
2	Здание (картофелехранилище), кад.№ 16-16-01/063/2008-067	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Северо-Западная	5216,5	29 661 000	5 686	25 136 441	4 819
3	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0033	Республика Татарстан (Татарстан), Московский р-н, ул.Северо-Западная, д.14	9920,0	14 278 000	1 439	14 278 000	1 439
4	Земельный участок, кад.№16:50:310203:0023	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, тер.Северо-западный промышленный район	6655,0	9 579 000	1 439	9 579 000	1 439
Итого:				87 968 000		78 188 356	

Генеральный директор

 Мухаметзянова Г.Р.

Оценщик

М.П.

 Хасанов И.И.



ПРИЛОЖЕНИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ

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



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





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

Исх. № 0919/2
«19» 09 2017г.

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

В соответствии с Заданием на оценку № 61-О/13-17 от 25 августа 2017г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов

на 20 сентября 2017 года

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"

Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал"

1	16-16-01/063/2008-067 Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 5216,5 кв. м, инв. №818-Б1; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная	25 136 441,00
2	16:50:310203:0023 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание овощехранилища, общая площадь 6 655 кв. м; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский район	9 579 000,00
3	16:50:310203:0033 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:Склад №3 картофелехранилище, общ.площадь 9920 кв.м.; Республика Татарстан, (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д. 14	14 278 000,00
4	16:50:310203:33:35 Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 6096,3 кв. м, инв. № 818-Б2, лит.Б2; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д. 14	29 194 915,00
	всего	78 188 356,00

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

Генеральный директор

Яруллина А.Ф.

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



ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 61-О/13-17
к договору об оценке № 61-О от 17.03.2009г.

г. Казань

«25» августа 2017г.

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» (далее по тексту – Заказчик), в лице Генерального директора Яруллиной Айгуль Фирдинатовны, действующего на основании Устава, с одной стороны и

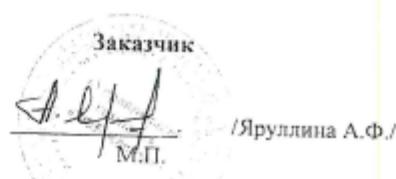
Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК», (далее по тексту – Исполнитель), в лице Генерального директора Мухаметзяновой Гузели Ринатовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые – Стороны, заключили настоящее задание на оценку к Договору об оценке №61-О от 17.03.2009г. (далее – Договор) о нижеизложенном:

1. В соответствии с пунктом 1.3. Договора Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязанность произвести в соответствии с требованиями нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг (далее по тексту – уполномоченный федеральный орган) и Договора независимую оценку оценочной (рыночной) стоимости имущества, входящего в состав активов **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»** (далее по тексту – Фонд) согласно настоящему заданию на оценку:

1.1. Объект оценки (в том числе подробное описание объекта оценки)	<p>1. Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь: 6096,3 кв. м., инв. № 818-Б2, лит Б2. Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:310203:33:35.</p> <p>2. Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь: 5216,5 кв. м., инв. № 818-Б1, лит Б1. Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная. Кадастровый (или условный) номер: 16:16-01/063/2008-067.</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Склад №3 картофелехранилище, общая площадь 9920 кв. м. Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:31 02 03:0033.</p> <p>4. Земельный участок, общая площадь 6655 кв. м., кадастровый № 16:50:31 02 03:0023. Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район. Кадастровый (или условный) номер: 16:50:31 02 03:0023.</p>
1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>1. Кадастровый паспорт на земельный участок №16:50:310203:0033 от 30.06.2006г. 2. Кадастровый паспорт на земельный участок №16:50:310203:0023 от 11.03.2011г. 3.Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на нежилое здание (картофелехранилище), кадастровый (или условный) номер: 16:50:310203:33:35 4.Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на нежилое здание (картофелехранилище), кадастровый (или условный) номер: 16:16-01/063/2008-067 5.Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 16:16:50:310203:0033 6.Свидетельство о государственной регистрации права от 17.09.2012 на земельный участок, кадастровый (или условный) номер: 16:16:50:310203:0023 7.Технический паспорт на здание Б1, площадью 5216,5 квм 7.Технический паспорт на помещение, площадью 6096,3 квм</p>
1.3. Заказчик отчета об оценке	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» (ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»)
1.4. Имущественные права на Объекты оценки	Объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Фонда на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах». Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.

1.5. Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
1.6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применение нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
1.7. Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость.
1.8. Сроки проведения оценки	«25» августа 2017г. – «21» сентября 2017г.
1.9. Дата составления отчета	Не позднее «21» сентября 2017г.
1.10. Дата оценки	«20» сентября 2017г.
1.11. Вид отчета об оценке	Полный повествовательный отчет, отвечающий требованиям Федерального закона от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 8, МФСО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Все необходимые допущения и ограничительные условия формулируются в отчете об оценке исключительно на усмотрение независимого оценщика в соответствии с договором об оказании услуг по оценке.
1.12. Допущения, на которых должна основываться оценка	

2. Вознаграждение за услуги по настоящему заданию на оценку составляет **30 000,00** (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Суммы вознаграждения Исполнителя не облагаются налогом на добавленную стоимость (НДС) в связи с использованием Исполнителем упрощенной системы налогообложения согласно Главы 26.2 «Упрощенная система налогообложения» части второй Налогового Кодекса РФ.
3. Расчет в размере 100 (Сто) процентов от указанной суммы вознаграждения будет произведен Заказчиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения Заказчиком отчета об оценке, счета и акта о выполнении оценки.
4. Оплата вознаграждения будет произведена по реквизитам согласно счету на оплату. При отсутствии платежных реквизитов в счете, оплата будет производиться по реквизитам Исполнителя, указанным в Договоре.
5. Все дополнения и изменения к настоящему заданию на оценку действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.
6. Настоящее задание на оценку вступает в силу со дня его подписания и является неотъемлемой частью Договора.
7. Настоящее задание на оценку подписано в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.
8. Во всем остальном Стороны руководствуются положениями Договора.





16-AM



114402

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "17" сентября 2012 года

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

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор

Каримов Р.Р.

(подпись)

«Управляющая
компания
«ТФБ Капитал»

Серия 16-AM 114402

КОПИЯ
ВЕРНА



16-AM



114403

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"17" сентября 2012 года

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

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор

Каримов Р. Р.



Серия 16-AM

114403

КОПИЯ
ВЕРНА



16-AM



114404

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

"17" сентября 2012 года

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

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор

Каримов Р.Р.



(подпись)



КОПИЯ
ВЕРНА

Серия 16-AM

114404



16-АК



771932

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

771932

16-АК

Дата выдачи:

"17" сентября 2012 года

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

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор

Каримов Р. Р.



КОПИЯ
ВЕРНА

Серия 16-АК 771932

от : золотой колес

ФАКС № : 843 2778855

СЕЧ. 28.2012 10:28 СТР1

Республика Татарстан

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

Отдел технической инвентаризации по Насыпьскому району г. Казани
Город (др. поселение) Казань
Улица Северо-Западная

Технический паспорт на здание Корпус склада № 1 (назначение здания)

Инвентарный номер	818-51					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 10.03.2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ
ВЕРНА



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

112

от : ЗОЛОТОЙ КОЛОС

ФАКС № : 643 277866

СЕН. 28 2012 10:29 СТР2

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за какой номером выданы	Документ участия в праве собственности
2005	ооо "б. не бланка" кодинский трансформатор	акт передачи внешнего предшества ооо 27.09.99. Буров серг. инст. пров. р.оср	бланка, выда кодинскому трансформатору

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка			Недостроенность плаща				
00	1	5374,7					

III. Благоустройство здания - кв. м.

Благоустройство	Гидроизоляция	Отделка	Питательная, газоудоборудование	Вентиляция	Газоснабж.	Лифты+сан	Электрооборудование
00-024	00-024	00-024	00-024	00-024	00-024	00-024	00-024

13

OT : 2010011002

GEN NO. : 843 2778865

CE-4_28_2012_10:29_CTPS

IV. Общие сведения

Hannak et al.

Использование журнальных красок

Количество мест (мощность)

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

от : золотой кольцо

ФАКС № : 943 2770065

СЕ-Н. 26 2012 10:29 СТРА

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его основной пристройки
Литера б1 Год постройки 1973 Число этажей 1 Сборник № 39
Группа капитальности Т Вид внутренней отделки 4. фасады Таблица № 38

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных (материал, конструк- ция, отделка и прочее)	Техническое состояние (создан, трещины, тиль и т.п.)	Максимальное износосто- ящее сопро- тивление по ГОСТу		Норматив износосто- ящего сопро- тивления по ГОСТу	Удельный вес износа в %	Износ в %	Продолжительность износа в %	Тип износа	Износ в % из строения
				2	3						
1.	Фундаменты	бетонные	хорошее	8	1	8	35	2,8			
2.	Б) наружные и внутренние кладочные стены	бетонные	хорошее	32	1	32	35	11,2			
3.	б) перегородки	бетонные	хорошее								
3.	Перегородки	чердачное	хорошее	26	1	26	30	7,6			
		междуетажное									
		подпольные									
4.	Крыша	бетонная	хорошее	5	1	5	35	1,6			
5.	Полы	бетонные	хорошее	4	1	4	30	1,2			
6.	Приямки	экономич.	хорошее								
		жирный	хорошее	3	1	3	30	0,9			
7.	Плитка	наружная	хорошее								
		внутренняя	хорошее	2	1	2	25	0,5			
8.	Оборудование	печи	-	+							
		электрические									
		водопровод	+								
		канализация									
		г. водоснабж.									
		газификация									
		телефон									
		радио									
		технические									
		сантехника									
		мебелировка									
		плиты									
		вентиляция	+								
9.	Прочие работы	75 л. б. фур		74	1	74	30	4,2			

Итого 100 100 32,1

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа} (\text{гр. 9}) \times 100}{\text{удельный вес гр. 7}} = \frac{32,1 \times 100}{100} = 32,1\%$

— ПУСКО-САДОВЫЕ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ

115

Формулы для подсчета плотных объемов			
Наименование конструктивных элементов	литера	Учтены все по таблице	Использованы коэффициенты
Фундаменты			
Стены и перекрытия			
Перекрытия			
Крыша			
Помы			
Прозы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
Итого:		100 X	100 X
			100 X

Формулы для подсчета плотных объемов			
Наименование конструктивных элементов	литера	Учтены все по таблице	Использованы коэффициенты
Фундаменты			
Стены и перекрытия			
Перекрытия			
Крыша			
Помы			
Прозы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
Итого:		100 X	100 X
			100 X

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	Наименование	Номер	Наименование	Поправка к стоимости коэффициента		Стоимость заключительного отчета, руб.	Коэффициент оценки и индексация	Бюджет. сторон и подразд.	Суммы вновь исчислены
					Учтены все по таблице	Климат. рай.				
1	2	3	4	5						

от : золотой копс

ФАКС № : 843 2770065

СЕЧ. 28 2012 10:33 СТР1

Экспликация к поэтажному

расположенного в городе (поселке)

Кудаш

Дата записи и литера по плану	Этажи (начальная с/ по этажам и кончая незонами)	Номер по плану здания	Назначение помещения (производственное, канцелярское помещение, склад, кухня, коридор т.д.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	производственные		окн
					основная	вспомога- тельный (подсоб- ный)	
1	2	3	4	5	6	7	8
2005	I	1	Классчище				250,76
	Б1	2	корабльсар				
		3	Балобик				
		10	Классчище				2335,0
		11	— —				266,3
		12	корабльсар				
		13	— —				
		20	Тасигур				
			шаго по этажу				5001,0
	II	4	корабль				
		5	Балобик				
		6	Тасиг				
		7	— —				
		8	кибербик				
		9	Классчи				
		14	Корабль.				
		15	Балобик				
		16	Тасиг				
		17	— —				
		18	Классчи				
		19	Консра				
			шаго по этажу				
			Всего:				5001,0

ОТ : ЗОЛОТОЙ КОЛС

FAX: NO. : 645 2778065

СЕ-1. 29 2012 10:38 СТР1

VIII. Исполнение восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ обмеров	№ глубин	Измерения	Поправки к стоимости коэффициента										Стоимость восстановленного здания	Коэффициент обмена-4 ¹	Действ. стоимость от 09/08	№ извещ.	Действ. стоимость в ценах
					Стойкость измерения по таблице	Удельный вес	Глубина за пределами	КДМ. рн	10	11	12	13	14	15					
5:	Часть здания	33 35	43	13,3 1,03	0,97	1,55	1,12	1,05								3000218428248768344			
5:	-	—	—	13,3 1,2	1,03	0,92	1,55	1,17	0,95							30289 321473218657060			

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Чистый вес по таблице		Измеренный коэффиц.	Чистый вес по таблице		Литера	Чистый вес по таблице		Измеренный коэффиц.	Чистый вес по таблице		Литера	Чистый вес по таблице		Измеренный коэффиц.	Чистый вес по таблице	
		Чистый вес по таблице	коэффиц.		Чистый вес по таблице	коэффиц.		Чистый вес по таблице	коэффиц.		Чистый вес по таблице	коэффиц.		Чистый вес по таблице	коэффиц.		Чистый вес по таблице	коэффиц.
Фундаменты.....																		
Стены и перекрытия.....																		
Перекрытия.....																		
Крыша.....																		
Полы.....																		
Проемы.....																		
Отделочные работы.....																		
Электроосвещение.....																		
Прочие работы.....																		
Итого:.....		100	X					100	X					100	X			

118

от : золотой кольцо

DAK C NO. : 843 277885

CEH, 29.2012 10:41 CTP2

плану строения

По улице (переулку) Северо-Западная

копия

-NO

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах в т.ч. приближения для оценки

(19)

от : ЗОЛОТОЙ КОЛОС

ФАКС №. : 843 2778865

CE-1, 28 2012 10:42 СПР3

Ф.

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Диагональ	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м.	На обследование	Изъятие	Составлено изъятие по заданию	Подпись на копии работы	Всего справок и рассу	Подпись заключаю- щего лица
			ширина, м	длина, м							

XIII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Строевые постройки		Сооружения		Всего	
	восстанови- тельный	действи- тельный	восстанови- тельный	действи- тельный	восстано- вительный	действи- тельный	восстано- вительный	действи- тельный
2005	14836976	10129944					14836976	10129944

"10" 03 2005 г.

"10" 03 2005 г.

"10" 03 2005 г.



Бурин - (Бурин)

Пастухова (Пастухова)

Чижикова (Чижикова)

Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	200 г.	-	300 г.	-	300 г.
Обследовал	200 г.	-	300 г.	-	300 г.
Проверил	200 г.	-	300 г.	-	300 г.
Начальник ОТИ	200 г.	-	300 г.	-	300 г.

КОПИЯ



Республика Татарстан

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

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на Нежилое здание (картофелехранилище)

(наименование объекта учета)

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

Инвентарный номер	818-Б2				
Кадастровый номер земельного участка	A	B	V	Г	Д

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан

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

и ему присвоен инвентарный номер 35
кадастровый номер 1610310203:3335
ГАНЕЕВА Г. Г.

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

[Signature]

Паспорт составлен по состоянию на 22 июля 2010г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель



(Фахреев И.М.)

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ №
1650/102/10- 31603

ДАТА РЕГИСТРАЦИИ 22.07.2010г.

ХАБИБУЛЛИНА Г. А.
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

КОПИЯ
ВЕРНА



30

I. Сведения о принадлежности

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

III. Благоустройство здания (кв.м)

6096,3	Водопровод			
6096,3	Канализация			
		Отопление		
	от ТЭЦ			
	от групповой (квартирной) котельной			
	от АГВ			
		пенное		
		от собственной котельной		
		Централизованное горячее водоснабжение		
		С централизованным горячим водоснабжением.		
		с газовыми колонками		
		с дровяными колонками		
		централизованное		
		ЖИДКИМ ГАЗОМ		
		6096,3	Электроснабжение	
			пассажирские	
			грузовые	
			Элиптические стационарные.	

IV. Общие сведения

Назначение не жилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

V. Особые отметки

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

Наличие землеотводных документов: Свидетельство о государственной регистрации права от 27.06.2000

Наличие проектно-сметной документации не предъявлено

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

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь		Высота (м)	Объем
			(кв.м)			
1	2	3	4	5		
B2	Нежилое здание (картофелехранилище)	145,8*42,3 (5,25*8,5)*2	6167,3 89,2	6,60 3,80	4071	

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б2 Год постройки 1970 Число этажей 1 Сборник № 33
Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая Таблица № 38

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструкции эл-та с попр.	Текущий изм. износ в %		
							Поправки к % износа к строению	% износа к элементу	износ в %
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки	осадочные трещины	8	1	8	40	3,2	
2	а) стены и их наружная отделка	ж/бетон. плиты под зем. кирпич.	выветривание пивов	32	1	32	40	12,8	
	б) перегородки								
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	трещины	26	1	26	40	10,4
		междуетажное							
		напольное							
4	Крыша	совмещенная кровля	повреждения	5	1	5	40	2	
5	Полы	цементные, асфальтные	трещины	4	1	4	40	1,6	
6	Просмы	оконные	двойные створные	загрязнение	3	1	3	40	1,2
		дверные	железные						
7	Отделочн. работы	наружная	побелка	загрязнение окрашенного слоя	2	1	2	40	0,8
		внутренняя							
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление		загрязнение окрашенного слоя	6	1	6	40	2,4
		водопровод	есть						
		канализация	есть						
		гор. водоснабжение							
		ванны							
		электро-освещение	есть						
		газоснабжение							
		напольные электрошлифы							
		телефидение							
		сигнализация							
		мусоропровод							
9	Прочие работы	прочее	трещины	Итого	100	X	100	X	39,2

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исполнение восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

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

XI. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование планка и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стойкость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					Удельный вес на группу капитальности	1984	1991	1991	1991	1991					
B2	Нежилое здание (картофелехранилище)	33	38	м2	13,3	1,00	0,95	1,03 1,18	0,97 1,55		23,09	41043	947683	38	587563

Итого:

х

XII. Техническое описание служебных построек

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

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

XIII. Исчисление стоимости служебных построек

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

Экспликация к поэтажному плану жилого здания с нежилыми встроеннымми помещениями

Северо-Западная Казани Адм №_____

Площадь по внутреннему общему в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения											
Номер этажа	Номер помещения	Наименование и описание помещения	Площадь общего пользования	Площадь общепринятых канцелярских	Площадь общепринятого бытового обслуживания	Площадь общепринятого питания	Площадь общепринятых санитарных учреждений	Площадь общепринятых личного-санитарных учреждений	Площадь торговых	Площадь культурно-просветительных учреждений	Площадь школы
3	4	1	тамбур	39,2							
	2	подсобная	11,0								
	3	подсобная	11,0								
	4	эл.щитовая	11,0								
	5	сануз.	4456,3								
	6	подсобная	11,0								
	7	подсобная	11,0								
	8	ан.цирковая	11,0								
	9	тамбур	39,2								
	10	секция	1431,8								
Итого по 1 этажу			6032,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1	подсобная		11,0								
2	санузел		2,0								
3	санузел		1,9								
4	коридор		6,3								
5	подсобная		1,4								
6	рабочая		9,3								
7	разделка		9,3								
8	подсобная		1,4								
9	коридор		6,3								
10	санузел		1,9								
11	санузел		2,0								
12	подсобная		11,0								
Итого по квартирам			63,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Всего по блоку Б2			6096,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

XIV. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану		Поправки к стоимости (коэффициенты)									
Наименование здания и его части	Наименование измерителя по таблице	Удельный вес	На группу капитальности	Климат.район	На измерителя поправкой	Общее (общая, куб.м, площадь, кв.м.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.		
На сборника											
Часть таблицы											
Измеритель											
На таблице											
Литера по плану											
Наименование здания и его части											
На измерителя поправкой											
Удельный вес											
Восстановительная стоимость в руб.											
% износа											
Действительная стоимость в руб.											
Итого:	x										

18

XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	# таблицы	Измеритель	Стоймость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость
			длина (м)	ширина, высота (м)								

XVI. Общая стоимость (в руб.)

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

стоимость 1991г. 587563 руб.

Руководитель	Фахреев И.М.	дата
М.П.	подпись	22.07.2010
Работу проверил:	Ф.И.О.	2010г.
Маркова Л.А.		
Работу выполнил:	Ф.И.О.	дата
Карташева С.В.		22.07.2010
Работу копировал:	Ф.И.О.	дата
Маркова Л.А.		2010г.
Руководитель	Ф.И.О.	дата
Маркова Л.А.		

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__" 20 г.	"__" 20 г.	"__" 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА Лит.Б2

нас.пункт г.Казань р-н Московский
улица Северо-Западная дом. № 14
иное местоположение

план антресольного этажа

план антресольного этажа

над помещениями 1-го этажа №№2,3,4

над помещениями 1-го этажа №№6,7,8

12,0

3,80 1,10 h=3,80 1,30 1,25 1,55 2,90 1,20 1,95 1,70 1,0 1,93 2,90 3,80 6,3 3,80 3,45

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

30. 09. 20

И землю присвоен инвентарный номер 35

кадастровый номер 18:50:310003:33:35

ГАНЕЕВА Г.Г.

И О руководителя/уполномоченного лица

Наименование объекта		РГУП БТИ	
Составил	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Проверил	Ахмадеев А.Д.		23.07.2010г.
Принял			2010г.
Копировал	Карташева Г.С.		22.07.2010г.
Масштаб	1:100		

Справочник для Уполномоченного по недвижимому имуществу Казань Республики Татарстан
Национальное агентство по управлению государственным недвижимым имуществом
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
"Х" № 3-16/Б/06-3311
20.06.г.

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



Нагаев Р.Г.
Фамилия И.Фамилия
«ТФБ Капитали»
полицк.



М.И.

Документ

Начальник

**КОПИЯ
ВЕРНА**

В.2

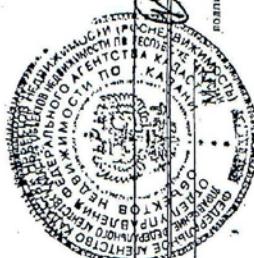
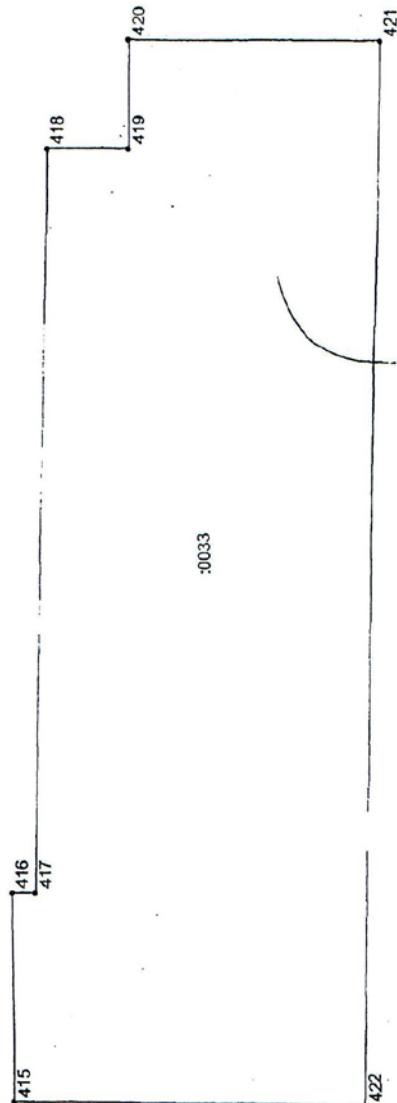
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1 Кадастровый номер 16:50:31 02 03:0033

2

Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4	Масштаб 1:1000	30.05.2006	Магаев Р. Т./ Фамилия И.О.
	Начальник	Должность	

ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Республике Татарстан
(подразделение органа кадастрового учета)

Кадастровый Паспорт Земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11.03.2011 №е 1600201141468

В.1

Кадастровый номер 16:50:310203:23

Общее сведения

4 Продавщик (покупатель):

5

Местоположение: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

7 Полный адрес: ориентир: Республика Татарстан, г. Казань, Московский район

8 Категория земель:

8.1 Земли сельскохозяйственного назначения

Земли населенных пунктов

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиоэлектроники, информатики,

земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и

земли иного специального назначения

8.2 весь

9 Районическое исполнительное подчиненное управление

10 Областное исполнительное/контрольно-диспетчерское

11 Площадь: 12 Кадастровая стоимость (руб.): 13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./кв.м): 14 Система координат: СК кадастрового квартала

66554,28,55 кв. м 54718008,95 8222,09

Сведения о правах:

15 Правообладатель:

Общество с ограниченной

ответственностью Сельхозпредприятие

"Золотой конек"

Собственность

16 Особые отметки: Плановая и местоположение границ земельного участка соответствуют материаламmessmatria.

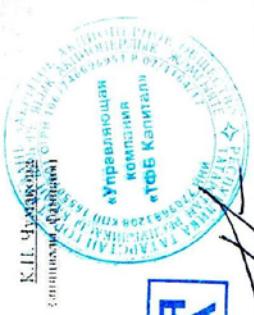
17 Дополнительные сведения для:

18.1 Показания образованных участков:

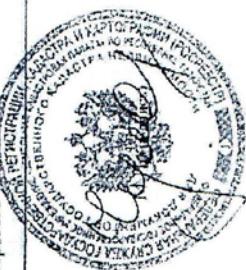
18.2 Номер участка, преобразованного в результаты видим:

18.3 Покупка участков, подлежащих сносу с кадастрового учета:

Изжечер 2 квартала
показано земельные участки



КОПИЯ
ВЕРНА



ООО «AK ВОСТОК»
РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49 тел. 20-20-594

КАСТАРОВЫЙ ПЛАНЮЩИГО УЧАСТКА (диаграмма и описание кадастрового участка неликвидности)

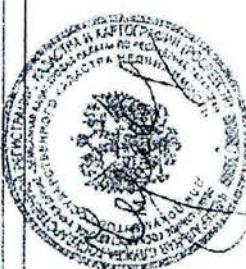
П.2
Н.01.2011 № 165031020323
1 Кадастровый номер 165031020323
План (чертеж, схема) земельного участка

1	2	3	Всего листов: 3
План №2	Лист №2	3	



5. Учебный 1.500

Б.Н. ЧУМАКОВ
Генеральный директор



165031020323
Генеральное земельное

КАДАСТРОВЫЙ ПАССКОР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдана из государственного кадастра недвижимости)

11.03.2011 № 1600-301/41-41468

1. Кадастровый номер 16:50:310203:23

Сведения о частях земельного участка и обременениях

Номер	Учтенный номер участка	Площадь, (га)	Характеристика	Лист № 2		Лист № 3	Всего листов: 3
				2	3		
1	—	беск.	Ипотека			Лица, в пользу которых установлено обременение:	
2	—	беск.	Ипотека			открытое акционерное общество "Альянсербанк" инвестиционный коммерческий банк "Гарант-Банк" открытое акционерное общество "Альянсербанк" инвестиционный коммерческий банк "Гарант-Банк"	

Лист № 2 из 3
(заполнено 27.07.2011)



К.Д. Рыжков
Генеральный директор

Исх. № 0303/2
«03 » 03 2017г.

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

В соответствии с Заданием на оценку № 61-О/2-17 от 27 февраля 2017г. направляем Вам дополнительную информацию об объекте недвижимости:

1.

Справка о балансовой стоимости активов

на 21 марта 2017 года

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"

Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал"

1	16-16-01/063/2008-067 Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, общая площадь 5216,5 кв. м, инв. №818-Б1; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная	23 692 373,00
2	16:50:310203:0023 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание овощехранилища, общая площадь 6 655 кв. м; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский район	11 558 000,00
3	16:50:310203:0033 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Склад №3 картофелехранилище, общ.площадь 9920 кв.м.; Республика Татарстан, (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д. 14	16 131 000,00
4	16:50:310203:33:35 Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 6096,3 кв. м, инв. № 818-Б2, лит.Б2; Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д. 14	27 389 831,00
	всего	78 771 204,00

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

Генеральный директор



Яруллина А.Ф.

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

Объект №1 к таблице 12.9.1

26.08.2017

База - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows a listing on the Avito website for a base in Kazan. The listing includes a photo of a building complex, contact information (phone number 8 917 919-07-22), and details about the property (18,000,000 RUB, 3200 m², address: Kazan, Avtoservisnaya). The listing is from agency 'Гуля' (verified since July 2012).

18 000 000 ₽

8 917 919-07-22

Написать сообщение

Агентство
Гуля
Подтверждён
На Avito с июля 2012

Адрес
Татарстан, Казань, Автосервисная

Г

Площадь: 3200 м²

Адрес: Казань, Автосервисная Скрыть карту

Продаётся база с производственным помещением, офисным зданием, складские помещения, своя 2 подстанции, автомойка, бензозаправка, ТП от ТЭЦ-3, ливневая канализация, КПП ЖД ветка в 300 м. Производственное помещение 3200 м, высота 7 м, отапливаемое. Земля 1,2 га в аренде. Помещение в собственности.

Объект №2 к таблице 12.9.1

28.06.2017 Продам производственное помещение, 1898 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...



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

★ Продам производственное помещение, 1898 м² 35 000 000 ₽

№ 1189360739, размещено 23 августа в 15:13 ◁ 314 (+9)

8 965 583-53-02

Написать сообщение

Агентство
АН "Золотой ЛЕВ"
Контактное лицо
Тагаев Арслан
Адрес
Татарстан, Казань, Химическая улица

Площадь: 1898 м²

Адрес: Казань, Химическая улица Посмотреть карту

Продается производственно - складской комплекс в Авиастроительном районе на улице Химическая.
Комплекс расположен на участке 32,5 сотки. База состоит из:
Склада 650 кв.м
2-х этажного офисного здания 758 кв.м :1 этаж(408 кв.м) 2 этаж (350 кв.м) , поделено на офисы, с хорошим ремонтом,на каждом этаже с/у. Хозяйственное помещение(350кв.м).
Производственное помещение 490 + гараж.
Все коммуникации на территории комплекса.
Асфальтированная дорога вдоль комплекса,широкие ворота,2 въезда.
Закрытая,охраняемая территория. Помещения можно использовать в любых целях!!
Отличное предложение для ведения крупного и среднего бизнеса.
Так же комплекс можно рассматривать для сдачи в аренду,многие помещения уже арендуются.

Объект №3 к таблице 12.9.1

04.09.2017 Производственное помещение, 649 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows a detailed listing on the Avito platform. At the top, there's a navigation bar with links for 'Объявления', 'Магазины', 'Помощь', 'Вход и регистрация', and a search bar. Below the bar, the Avito logo is visible along with tabs for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'Услуги', and 'ещё...'. A prominent blue button says 'Подать объявление'.

The main listing area features a large photo of a long, light-colored industrial building under a clear blue sky. To the right of the photo, the listing details are displayed:

- ★ Производственное помещение, 649 м²** (with a star icon)
- № 1020631544, размещено 17 августа в 13:40** (listing number and date)
- 780 (+5)** (number of views)
- 21 000 000 ₽** (price)
- 8 986 925-09-51** (phone number)
- Написать сообщение** (button to message seller)
- Агентство 727** (agency information)
- Подтвержден** (verified status)
- На Avito с января 2016** (since January 2016)
- Контактное лицо Алекса** (contact person)
- Адрес Татарстан, Казань, м. Авиастроительная, ул Хлебозаводская** (address)

Below the main photo, there's a summary section:

- Площадь: 649 м²**
- Адрес: Казань, ул Хлебозаводская**
- М Авиастроительная (2.4 км) М Северный вокзал (2 км) М Яшлык (2.7 км)**
- Посмотреть карту** (button to view map)

At the bottom left, there are social sharing icons for Viber, VK, Odnoklassniki, Facebook, Google+, Twitter, and Yandex. On the right, a button says 'Пожаловаться' (Report).

Объект №4 к таблице 12.9.1

26.08.2017 Производственное помещение, 2003 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there are download links for Google Play and App Store, a phone number input field (+7), and a 'Выслать ссылку' (Send link) button. Below that is a navigation bar with 'Оgłoszenia', 'Магазины', 'Помощь', 'Вход и регистрация', and a 'Подать объявление' (Post an ad) button. The main search bar has 'Коммерческая недвижимость' selected, with 'Поиск по объявлениям' (Search by ad), 'Казань' (Kazan), 'Станция метро' (Metro station), and a 'Найти' (Find) button. The URL bar shows the path: 'Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение'.

★ Производственное помещение, 2003

12 500 000 ₽

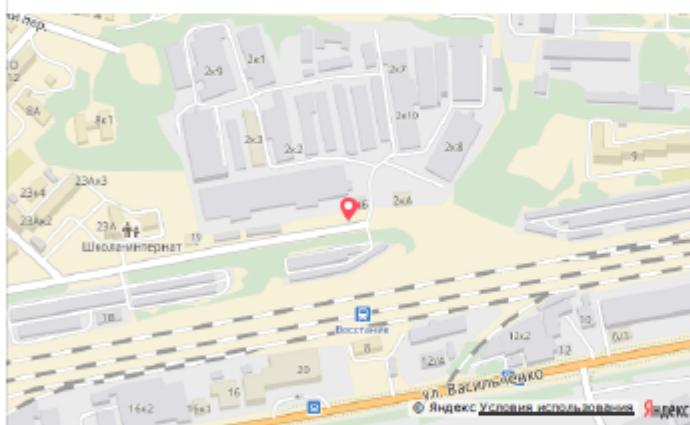
м²

№ 1015851644, размещено 23 августа в 12:51 ◁ 97 (+11)

Площадь: 2003 м²

Адрес: Казань, пос.Левченко, ул.Рахимова

Северный вокзал (2.4 км) Яшлык (2.7 км)
Авиастроительная (3.1 км) [Скрыть карту](#)



Продам помещение производственно-складского назначения. Общая площадь 2003 кв.м. 1 этаж (+подвал). Высота потолков 4,5 м. Помещение капитальное, сухое, качественная кровля, толстые кирпичные стены, ровные полы. Электроснабжение (напряжение 220/380В), водоснабжение (своя скважина). Помещение поделено на несколько отдельных помещений, каждое из которых имеет отдельный вход с большими воротами. Помещение располагается на территории охраняемой базы, перед зданием большая асфальтированная территория, хороший подъезд для любого вида транспорта. По территории базы проходит железнодорожная ветка, можно принимать и отправлять вагоны с грузом. Рядом выезд из города на трассу М7. Рядом остановки общественного транспорта (автобусы, электричка). На территории базы есть столовая.

8 917 912-00-02

Написать сообщение

Агентство

Татьяна
Подтвержден
На Avito с января 2017



Адрес:
Татарстан, Казань, м. Северный
вокзал, пос.Левченко, ул.Рахимова



Пожаловаться

Объект №5 к таблице 12.9.1

26.06.2017 Производственное помещение, 3638 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows a listing on the Avito website for a production facility. The listing title is "Производственное помещение, 3638 м²". The price is 75 000 000 ₽. The listing was posted on August 24 at 08:05 by user 1927 (+6). The address is Tsentralny district, Kazan, Tseyevskaya, 191. The contact phone number is 8 987 290-05-18. The contact person is Aigul' from OOO ZhAK. The listing includes a photograph of a two-story industrial building with a parking lot and a car in front. The listing also provides information about nearby landmarks and the size of the land plot.

Площадь: 3638 м²

Адрес: Казань, Тзевская, 191

м Северный вокзал (3.8 км) м Авиастроительная (3.8 км)

м Яшлык (4.5 км) Скрыть карту

Республика Татарстан, город Казань, ул. Тзевская, 1 (по карте 191)

Производственно-складская база.

Земельный участок 9689 квадратных метров (1 ГА).

Площадь помещений 3638 м², из них:

1. Здание производственного корпуса механического цеха 999,5 кв.м

2. Склад 210,8 кв.м

3. Склад 424,1 кв.м

4. Проходная 11,8 кв.м

5. Административно-бытовой комплекс 874,1 кв.м

6. Корпус по сборке и ремонту водомерных узлов 1117,7 кв.м

В цеху установлен кран-балка грузоподъемностью 5 тонн.

Электроснабжение выделенная мощность 365 кВт.

Выполнена внутренняя разводка электроснабжения и электроосвещения с оборудованием архитектурной, ВРУ, ШР, ШС, щО.

Полы бетонные.

Каркас стен и кровли выполнены из бетонных изделий заводского изготовления .

Отопление централизованное.

Объект №6 к таблице 12.9.1

04.09.2017 Производственное помещение, 8300 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there are download links for Google Play and App Store, a phone number +7, and a 'Выслать ссылку' (Send link) button. Below that is a navigation bar with links for 'Объявления', 'Магазины', 'Помощь', 'Вход и регистрация', and 'Подать объявление'. The main search bar has 'Коммерческая недвижимость' selected, with 'Поиск по объявлениям', 'Казань', 'Станция метро', and 'Найти' buttons. The URL bar shows the path: 'Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение'.

★ Производственное помещение, 8300 м² 190 000 000 ₽

№ 1219740361, размещено 12 августа в 12:06 225 (+4)



8 843 203-94-81

Написать сообщение

Агентство
ГК "Ассистент"
Подтвержден
На Avito с июня 2016



Контактное лицо
Мурина, Вилен
Адрес
Татарстан, Казань, м.
Авиастроительная, ул Ткацкая,
201

Площадь: 8300 м²

Адрес: Казань, ул Ткацкая, 201
📍 Авиастроительная (4.2 км) 🚍 Северный вокзал (4.4 км) 🚍 Яшльек (5 км)
Посмотреть карту

Продается производственно-складская база
Адрес : ул. Ткацкая, 201 (удобное расположение, хорошие подъездные пути
для грузового транспорта, для персонала – остановка общественного
транспорта в 300 метрах)
Использование : склады, производство.

Общая площадь помещений 8 300 кв. м.
• Расположение: база расположена недалеко от федеральной трассы М7
(подъезд через Ново-Николаевку), Московский район
- удобный подъезд для многотоннажного транспорта, в наличии разъезды и
развороты для автотранспорта;
- парковка и места для разгрузки/погрузки еврофур, газелей, легкого
автотранспорта.
• Общая площадь земельного участка 1,83 Га, в собственности. Общая площадь
построек (единий корпус) = 8300 м², из них складская (производственная)
площадь 6500 кв.м, офисная 1800 кв.м

Объект №7 к таблице 12.9.1

04.09.2017 Производственное помещение, 4968.5 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there are links for 'Оgłosки' (Announcements), 'Магазины' (Stores), and 'Помощь' (Help). On the right, there are buttons for 'Выслать ссылку' (Send link), '16+' (Age rating), and 'Вход и регистрация' (Login/Registration). Below the header, the Avito logo is on the left, followed by categories: 'Авто' (Car), 'Недвижимость' (Real Estate), 'Работа' (Work), 'Услуги' (Services), and 'еще...' (more...). A blue button on the right says 'Подать объявление' (Post an ad). The search bar contains 'Коммерческая недвижимость' (Commercial Real Estate) and 'Поиск по объявлению' (Search by ad). Below the search bar, dropdown menus show 'Казань' (Kazan) and 'Станция метро' (Metro Station), with a 'Найти' (Find) button.

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

[Назад](#) [Следующее →](#)

★ Производственное помещение, 4968.5

128 400 000 ₽

м²

№ 1021233889, размещено 29 августа в 13:05 ◆ 189 (+31)



8 917 912-05-05

Написать сообщение

Агентство
A-DEVELOPMENT
На Avito с ноября 2015

Контактное лицо
Максим

Адрес
Татарстан, Казань, м.
Авиастроительная, ул Тзевская, 5

Площадь: 4968.5 м²

Адрес: Казань, ул Тзевская, 5

М Авиастроительная (1.1 км) М Северный вокзал (800 м)

М Яшлек (2.2 км) [Посмотреть карту](#)

Производственный комплекс расположен по адресу - ул.Тзевская, 5

Комплекс состоит из зданий и сооружений:

1. Здание (с проходной), назначение: нежилое, 3-этажное, общая площадь 1038,80м²
2. Производственное помещение, общая площадь 1434,2м²
3. Производственное помещение, общая площадь 1692,1м²
4. Здание трансформаторной подстанции, общая площадь 52,2м²
5. Гараж, общая площадь 234,6м²
6. Гараж, общая площадь 107,6м²
7. Подсобное здание, общая площадь 89,1м²
8. Склад для хранения, общая площадь 26,2м²

Объект №8 к таблице 12.9.1

04.09.2017 Под производство. Восстания 100 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there are download links for Google Play and App Store, a phone number input field (+7), a 'Send link' button, and a user status (18+). Below the header are navigation links for 'Объявления', 'Магазины', 'Помощь', 'Вход и регистрация', and a 'Подать объявление' button. The search bar includes dropdowns for 'Коммерческая недвижимость', 'Поиск по объявлению', 'Казань', 'Станция метро', and a 'Найти' button. The main content area displays a listing for 'Под производство. Восстания 100' with a price of 180 000 000 ₽. It includes a large photo of the interior, contact phone number 8 962 556-46-90, and details about the agent (Alexander Shamov) and contact person (Alexander Sh). Below the listing, there's information about the building's size (10000 м²), address (улица Восстания, 100к20), nearby landmarks (Северный вокзал, Яшлык, Авиастроительная), and a map link. A detailed description of the building's features follows.

★ Под производство. Восстания 100

№ 762486036, размещено сегодня в 12:20 ◎ 3062 (+10)

180 000 000 ₽



8 962 556-46-90

Агентство
Александр Шамов - частный брокер

Контактное лицо
Александр Ш

Адрес
Татарстан, Казань, м. Северный
вокзал, улица Восстания, 100к20

Площадь: 10000 м²

Адрес: Казань, улица Восстания, 100к20

📍 Северный вокзал (1.8 км) 🚍 Яшлык (1.9 км)
📍 Авиастроительная (2.7 км) [Посмотреть карту](#)

Химград. Этажность от 1 до 3 этажей. Высота потолков от 4.5 до 9.5 метров. Минимальный шаг колон 6 метров. Отопление, электричество(есть возможность получить любую требуемую мощность), промышленная канализация. 2 грузовых лифта, грузоподъемность 3т., с площадкой 1.9 x 2.4, высотой 2.6 м. Земельный участок 1.2 га. На данный момент действует 3 вида, собственного производства: картонная упаковка, навивные гильзы и клейкая лента(скотч). Производства входят в стоимость. Часть сдана в аренду, под производство и склады.

Находится на территории техно полиса Химград. Общая площадь техно полиса 130 га., где работают производственные компании, самых разных направлений. Это самая крупная и развивающаяся промышленная площадка в Казани. На площадке действуют льготные программы кредитования, субсидии, гос поддержки.

Место нахождения северо западная часть Казани, рядом с трассой м7. Удобная транспортная доступность.

Объект №9 к таблице 12.9.1

05.09.2017 Производственное помещение 353м2 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows a listing on the Avito website. At the top, there are download links for Google Play and App Store, a phone number input field (+7), and a 'Выслать ссылку' (Send link) button. Below that is a navigation bar with 'Объявления', 'Магазины', 'Помощь', 'Avito' (with a blue icon), 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'Услуги', 'ещё...', 'Подать объявление' (Post ad), and a search bar with 'Коммерческая недвижимость' and 'Поиск по объявлению'.

The main listing title is 'Производственное помещение 353м2' with a star rating and a price of '13 000 000 ₽'. It was posted on 29 August 2020 at 09:31. The listing ID is № 844473550. To the right of the title are buttons for 'Показать телефон' (Show phone) and '8 960 XXX-XX-XX', and a 'Написать сообщение' (Write message) button.

The listing details include:
Агентство: АУРА СТРОЙ
Подтверждён
Контактное лицо: Флорида
Адрес: Татарстан, Казань, ул Восстания, д 100, корпус 55

Below the main listing, there is a photo of a blue brick industrial building with a large metal silo-like structure next to it. The ground is covered in snow. A small Avito logo is visible in the bottom right corner of the photo.

Additional details from the listing:
Площадь: 353 м²
Адрес: Казань, ул Восстания, д 100, корпус 55
Помещение расположено на территории ООО Химград (Тасма). Подъездные пути заасфальтированы, рядом проходит железнодорожный путь, участок со зданием огорожен забором из профнастила. Высота потолка на складе 6м. Здание находится в собственности, имеются кабели телефон-интернет. Очень удобное месторасположение. Есть парковочные места для своих рабочих и клиентов. Хорошее место для развития Вашего бизнеса!!!

At the bottom left are social sharing icons for Вконтакте, Одноклассники, Facebook, Google+, Twitter, and LinkedIn. On the right is a 'Пожаловаться' (Report) button.

Объект №10 к таблице 12.9.1

28.08.2017 Производственное помещение, 780 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows the Avito homepage with a search bar for 'Коммерческая недвижимость' (Commercial Real Estate) in 'Казань' (Kazan). The search results page displays one listing for a 780 m² industrial building.

Объявление №10

Производственное помещение, 780 м²

Цена: 11 950 000 ₽

Адрес: Казань, ул. Лукина, 48

Расположение: Северный вокзал (2.4 км), Яшалек (2.7 км), Авиастроительная (3.1 км)

Параметры: Площадь: 780 м²

Описание: Продам помещение производственно-складского назначения. Общая площадь 780 кв.м. Интересующие вопросы по телефону

Контакты: Олег, подтвержден, с января 2017 года.

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

Назад Следующее →

The screenshot shows the Yandex search results page for the same query. The top result is a link to the Avito listing.

Яндекс

Продам помещение производственно-складского назначения. Общая площадь 780 кв.м. Интересующие вопросы по телефону

© Яндекс Условия использования Яндекс

Показать телефон

Напиши Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство

Олег Подтвержден На Avito с января 2017

Адрес

Татарстан, Казань, ул.Лукина

Пожаловаться

Объект №1 к таблице 12.9.2

04.09.2017 Производственное помещение, 66 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there are download links for Google Play and App Store, a phone number (+7), and a link to 'Выслать ссылку' (Send link). Below that is a navigation bar with 'Оgłoszenia', 'Магазины', 'Помощь', 'Avito' (with a blue icon), 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', 'Услуги', 'еще...', 'Подать объявление' (Post an ad), and a search bar with 'Коммерческая недвижимость' and 'Поиск по объявлениям'. A dropdown menu shows 'Казань' and 'Станция метро' with a 'Найти' (Find) button.

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение [Назад](#) [Следующее >](#)

☆ Производственное помещение, 66 м² 19 800 ₽ в месяц

№ 1111726776, размещено 14 августа в 15:10 [119 \(+6\)](#)

Без залога, без комиссии



8 962 556-46-90

Агентство
Александр Шамов - частный брокер

Контактное лицо
Александр Шамов

Адрес
Татарстан, Казань, ул Беломорская

Площадь: 66 м²

Адрес: Казань, ул Беломорская [Посмотреть карту](#)

1 этаж. Есть парковка. Под автосервис/склад/производство. Ворота 4x4.
Хорошие подъездные пути.

Помещение не делится.

Длительный срок аренды.

Без комиссии.

Я Александр Ш, частный брокер по индустриальной недвижимости.
Работаю с индустриальными, промышленными парками, базами,
площадками и частными лицами.

Нужна недвижимость под производство или склад?
У меня есть, с коммуникациями и проверенными "цена-качество".
Аренда под производство - это ко мне. Звоните!



Пожаловаться

Объект №2 к таблице 12.9.2

04.09.2017 Производственное помещение, 106 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito



Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение [Назад](#) [Следующее →](#)

★ Производственное помещение, 106 м²

№ 1118199553, размещено 14 августа в 15:15 [82 \(+5\)](#)

37 100 ₽ в месяц
Без залога, без комиссии

8 962 556-46-90

Агентство
Александр Шамов - частный брокер

Контактное лицо
Александр Шамов

Адрес
Татарстан, Казань, ул Беломорская



Площадь: 106 м²

Адрес: Казань, ул Беломорская [Посмотреть карту](#)

Первая линия. 2 этаж. Есть парковка. Под тортолю запчастями/склад/фасовку. Электричество, вода, канализация есть.
Хорошие подъездные пути.

Помещение не делится.

Длительный срок аренды.

Без комиссии.

Я Александр Ш, частный брокер по индустриальной недвижимости.
Работаю с индустриальными, промышленными парками, базами,
площадками и частными лицами.

Нужна недвижимость под производство или склад?

У меня есть, с коммуникациями и проверенными "цена-качество".

Аренда под производство - это ко мне. Звоните!



[Пожаловаться](#)

Объект №3 к таблице 12.9.2

04.09.2017 Производственно/складское помещение, 312 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на са...



Объявления Магазины Помощь

Выслать ссылку 16+ 



Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё ...

Подать объявление

Коммерческая недвижимость

Поиск по объявлениям

Казань

Станция метро

Найти

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

Назад Следующее →

★ Производственно/складское
помещение, 312 м²

№ 1224749244, размещено 14 августа в 15:00 ☎ 992 (+4)

▼ 80 000 ₽ в месяц

Без залога, без комиссии



Показать телефон
8 962 000-00-00

Агентство
[Александр Шамов](#) - частный брокер

Контактное лицо
[Александр Шамов](#)

Адрес
Татарстан, Казань, ул Беломорская

Площадь: 312 м²

Адрес: Казань, ул Беломорская

[Посмотреть карту](#)

Первая линия. 1 этаж. Есть парковка. Под торгию запчастями/склад/фасовку. Помещение состоит из офисной части, производственной, и холодного гаража(112кв.м) с 2 воротами, и высотой 6м. Электричество, вода, канализация есть.

Хорошие подъездные пути.

Помещение не делится.

Длительный срок аренды.

Без комиссии.

Объект №4 к таблице 12.9.2

31.08.2017 Производств. помещение, 200 м² (еще есть 120 кв.м) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления ...

The screenshot shows the Avito website interface. At the top, there are download links for Google Play and App Store, a phone number (+7), and a 'Выслать ссылку' (Send link) button. Below the header, the Avito logo is on the left, followed by navigation links: Авто, Недвижимость, Работа, Услуги, and еще... On the right, there's a 'Подать объявление' (Post an ad) button, a star icon, and 'Вход и регистрация' (Login/Registration). The search bar includes dropdowns for 'Коммерческая недвижимость' (Commercial real estate), 'Поиск по объявлениям' (Search ads), 'Казань' (Kazan), 'Станция метро' (Metro station), and a 'Найти' (Find) button.

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

★ Производств. помещение, 200 м² (еще есть 120 кв.м) 40 000 ₽ в месяц
№ 986567305, размещено 26 августа в 12:49 134 (+8)

Без залога

8 937 570-38-64

Арендодатель
Виктор
Подтверждён
На Avito с 26 августа 2017

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Рахимова 8

B

24.7.2017 13:42

Площадь: 200 м²

Адрес: Казань, ул. Рахимова 8 Скрыть карту

Помещение теплое. Высота потолков 4 м. Есть ворота. Пол бетонный.

Объект №5 к таблице 12.9.2

31.08.2017 Производственное помещение / склад 70м² кран-балк - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления...

The screenshot shows a listing on the Avito platform. The title of the listing is "Производственное помещение / склад 70м² кран-балк" (Production facility / warehouse 70m² crane-beam). The price is 250 ₽ в месяц за м² (250 ₽ per month per m²). A deposit of 250 ₽ is required. The listing was posted on August 29, 2017, at 10:33, with 1075 views. The location is Kazan, near the Severny Vokzal station. The listing includes a photograph of the interior of the warehouse, which contains wooden beams and structural elements. To the right of the listing, there is contact information for the agency "База 'БИГ'" (Baza 'BIG'), which is verified and has been active since July 2016. The contact person is Vячеслав (Vyačeslav), and the address is Tatarstan, Kazan, m. Severny Vokzal, Mikhaila Milia 29.

Площадь: 70 м²

Адрес: Казань, Михаила Милля 29

М Северный вокзал (1.3 км) М Авиастроительная (1.1 км)

М Яшлык (2.5 км) [Посмотреть карту](#)

Собственник сдает в аренду отапливаемое производственное помещение площадью 70м² с удобным подъездом для фур. Грузовые ворота. Также возможна аренда помещений следующего метражи: 20, 50, 100, 150, 200, 300 и 800м².

МЕСЯЦ АРЕНДЫ БЕСПЛАТНО

- Удобная транспортная развязка (15 минут -Центр, 10 минут-М7)
- Круглосуточный доступ, охрана и видеонаблюдение
- Бесплатная парковка
- Пожарная сигнализация
- 800 метров до станции Северный Вокзал
- Коммунальная инфраструктура
- Возможна аренда офисов

Объект №6 к таблице 12.9.2

04.09.2017 Производственное помещение, 100 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows a listing on the Avito website. The main title is "Производственное помещение, 100 м²". The price is listed as "25 000 ₽ в месяц". The address is "Казань, ул. Химиков, 2". The listing includes a map showing the location relative to "Тэцевский йол" and "ул. Гудованова". A sidebar on the right provides contact information for the landlord, Vladimir, and includes a "Написать сообщение" button.

Производственное помещение, 100 м²

25 000 ₽ в месяц

Казань, ул. Химиков, 2

Адрес: Казань, ул. Химиков, 2
М Авиастроительная (4.5 км) М Северный вокзал (4.9 км)
М Яшльек (5.7 км)

Площадь: 100 м²

Сдаются помещения под производство, склад, офис. Площадь от 20 до 250 м². Территория охраняется, стоимость за 1м² 250 руб. стоимость может меняться в зависимости от назначения.

8 917 906-43-72

Написать сообщение

Арендодатель
Владимир
Подтверждён
На Avito с февраля 2011

Адрес:
Татарстан, Казань, м.
Авиастроительная, ул. Химиков, 2

В

Пожаловаться

Объект №7 к таблице 12.9.2

31.08.2017 Производственное помещение, 150 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows a listing on the Avito website. The top navigation bar includes links for 'Объявления' (Advertisements), 'Магазины' (Stores), 'Помощь' (Help), 'ЗАГРУЗИТЕ НА Google Play' (Upload to Google Play), 'ЗАГРУЗИТЕ В App Store' (Upload to App Store), '+7 _____', 'Выслать ссылку' (Send link), '16+' (Age rating), and 'Вход и регистрация' (Login/Registration). The main search bar has dropdowns for 'Коммерческая недвижимость' (Commercial real estate), 'Поиск по объявлению' (Search by advertisement), 'Казань' (Kazan), 'Станция метро' (Metro station), and 'Найти' (Find). The listing itself is for a 'Производственное помещение, 150 м²' (Industrial building, 150 m²) located in Kazan, dated 17 August at 09:36, with 874 views. It costs 250 RUB per month per m², with a deposit of 250 RUB. The contact phone number is 8 987 290-05-18, and there is a button to 'Написать сообщение' (Write message). The listing is from 'ООО ЖАК'. The address is given as 'Казань, ул. Короленко, 120'. Key landmarks nearby are 'Северный вокзал' (1.1 km), 'Авиастроительная' (1.3 km), and 'Яшльек' (2.2 km). A map button is also present. The listing details mention a 150 sq.m. industrial and warehouse building on the 1st floor of an administrative building, with 3m ceilings, panel walls, and smooth floors. It can be rented in parts of 15sq.m. The bottom of the page features social sharing icons (Vkontakte, Odnoklassniki, Facebook, Google+, Twitter, VK, OK) and a 'Пожаловаться' (Report) button.

Объект №8 к таблице 12.9.2

31.08.2017 Производственное помещение, 150 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows a listing on the Avito website for a 150 m² industrial building. The listing includes a map showing its location near the Northern Railway Station and Rakhimova Street. The listing details are as follows:

- Title:** ★ Производственное помещение, 150 м²
- Price:** 20 000 ₽ в месяц
- Address:** Казань, Рахимова
- Nearest landmarks:** Северный вокзал (3.4 km), Яшлык (3.6 km), Авиастроительная (4 km)
- Area:** Площадь: 150 м²
- Description:** Сдам в аренду производственно-складское помещение площадью 150 кв.м в пос. Левченко. Находится на территории базы. Помещение правильной прямоугольной формы, теплое, сухое. Электроэнергия (напряжение 220/380В, выделенная мощность до 50кВт), охрана круглосуточная, большие ворота, перед зданием большая асфальтированная территория, удобный подъезд любому виду автотранспорта. Высота потолков 4,5м. На территории базы есть железнодорожная ветка, можно принимать и отправлять вагоны с грузом. Рядом выезд из города на трассу М7. Стоимость аренды 20000 руб в месяц, возможны арендные каникулы.
- Contact:** 8 917 912-00-02
- Buttons:** Подать объявление, Написать сообщение, Пожаловаться
- Map:** A detailed map of the area around the Northern Railway Station and Rakhimova Street, showing the exact location of the property.

Объект №1 к таблице 12.9.3

29.08.2017 Участок 34 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows a real estate listing on the Avito platform. The main title is "Участок 34 сот. (промназначения)" (34 hectare plot (industrial purpose)). The price is listed as 6,800,000 rubles. The listing includes a satellite map showing the location of the land plot, which is highlighted with a red box and an arrow pointing to it. The map also shows surrounding buildings and infrastructure. Below the map, the area is described as "подъездной путь к участку" (approach road to the plot). The listing details include the address "Казань, Выборгский пер.", contact phone number "8 917 270-18-00", and the agent's information: "Агентство деловой Недвижимости ЭЛИТ М На Авито с марта 2014". The listing also notes that the land is located near a residential area (пос. Левченко г. Казани) and has a size of 3453 кв.м.

Площадь: 34 сот.

Адрес: Казань, Выборгский пер

Предлагаем рассмотреть покупку земельного участка в пос. Левченко г. Казани.
Площадь: 3453 кв.м.

Стоимость сотки: 200 000 рублей

Категория: земли поселений

Зона многоэтажной жилой застройки: Ж4-Ж5 (согласно генплану г. Казани)

Возможное использование: склад, производство, под 4 этажные коттеджи, таунхаусы на 4-5 секции, либо под многоквартирную застройку.

Инфраструктура: живописное место на краю леса, экологически чистое место (возвышенность), рядом жилой сектор и 10-этажные жилые постройки, Мечеть, Церковь, школы, детсады.

В настоящее время участок используется как складская база.

Все документы в порядке и готовы к продаже.

Поможем поменять назначение земли и оформить документы.

Рассмотрим совместный проект: земля + оформление + инвестор + строительство + реализация

Объект №2 к таблице 12.9.3

29.08.2017 Участок 43 сот. (промышленные) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows a listing on the Avito website for a 43 hectare industrial plot. The listing is titled "Участок 43 сот. (промышленные)" and includes a photo of the property, which appears to be a large industrial building complex with several arched structures and parking areas. The price is listed as 32,250,000 RUB. The seller's contact information is provided, along with a green circular badge indicating they are verified. The address is given as Aviastroitel'naya ul., Korolenko 120, Kazan, Tatarstan.

Площадь: 43 сот.

Адрес: Казань, ул Короленко, 120
📍 Авиастроительная (1.8 км) 🚍 Северный вокзал (1.8 км)
📍 Яшльек (2.7 км) Скрыть карту

Продается отличный Земельный участок под коммерческие цели, производство, заправки, сервисы, складские и логистические комплексы. Широкий спектр

использования согласно городской Зоне П2. Высокий транспортный поток, официальные подъездные пути с основной дороги- ул. Михаила Милья. Получено ГПЗУ, "пятое застройки" полностью покрывает земельный участок. Возможно расширение земельного участка до 95 соток. На земельном участке находятся 4 объекта капитального строительства общей площадью: 1265,5 кв.м.

Собственник: Без посередников. ТОРГ!

Объект №3 к таблице 12.9.3

29.08.2017 Участок 51 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Загрузите на Google Play Загрузите в App Store +7 16+ Выслать ссылку

Объявления Магазины Помощь Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще ... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Направление Найти

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

★ Участок 51 сот. (промназначения) № 1125226919, размещено 9 августа в 21:50 806 (+3)

7 000 000 ₽ Купить в кредит

8 926 611-54-32

Агентство Владислав Подтвержден На Avito с января 2012

Контактное лицо Владислав

Адрес Татарстан, Казань, Хлебозаводская улица, 3Б



Площадь: 51 сот.

Адрес: Казань, Хлебозаводская улица, 3Б Скрыть карту

Продам бизнес-проект участок 51 сотка(земли населенных пунктов) на ул. Хлебозаводская(пром зона), г. Казань, под производственные и офисные помещения. С действующим проектом на строительство трехэтажного офисного здания и двух производственных блоков. Преимущества- железнодорожная

ветка рядом 20м., выезд на М7 и в сторону п. Левченко. Очень удобная транспортная доступность. Подключение к ТП, имеются мощности. Участок ровный. Возможно согласование назначения участка по вашему желанию, а также возведение любых построек(рекомендуемые строительные организации) и их утверждение в ген плане. Возможно подключение ко всем городским коммуникациям. Электричество, - подстанция на соседнем участке, либо поставить свою по необходимости. Воесторонняя помощь в любых вопросах касательно данного проекта на месте.

Объект №4 к таблице 12.4.3

05.09.2017 Участок 36 сот. (промышленного назначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

The screenshot shows a listing on the Avito website for a 36-hectare industrial plot. The main title is "Участок 36 сот. (промышленного назначения)" with a price of 3,200,000 RUB. The listing includes a large photo of a fenced industrial area with several buildings, a map showing the location relative to Kazan, and detailed text about the plot's features and ownership.

Участок 36 сот. (промышленного назначения)

3 200 000 ₽

Номер объявления: № 616449858, размещено 7 августа в 10:52 | 1846 (+3)

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Ю

Агентство
Юлия
Подтверждён На Avito с апреля 2010

Контактное лицо
Юлия

Адрес
Татарстан, Казань,
п.Новониколаевский, ул.Овражная,
д.4

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 36 сот.

Адрес: Казань, п.Новониколаевский, ул.Овражная, д.4 | Помощь карту

Продам участок 36 сот., земли промышленного назначения, в черте города Продаются земельные участки в черте города Есть 1участок 3549м цена снижена
Категория - земли земельные участки промышленного назначения в собственность в Индустриальном парке «М-7». Ровная поверхность, статус Green field, налог на землю – 5 рублей / кв.м
Выгодное расположение: 300 м от федеральной трассы М7 (796-ой километр), 800 м от завода КазаньОргсинтез. Удобные подъездные пути (лестничная развязка).
Профиль парка: переработка полимеров, машиностроение, металлообработка, производство строительных материалов.
Готовая к эксплуатации инженерная инфраструктура: газоснабжение, водоснабжение, водотведение, электричество, связь. Все коммуникации с технической возможностью и гарантированными лимитами. Наличие внутренней построенной дорожной сети.



ОВЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНІЗАЦІЯ
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
(FIAVCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Исх № д03/317-0
от 13.01.2017г.

Для предоставления по месту требования

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

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности и требованиям, предъявляемым при вступлении в РОО. Хасанов И.И. имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается: дипломом о профессиональной переподготовке ПП-1 №108583 от 09.07.2010г., выдан учебным заведением "Институт экономики, управления и права".

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

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

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 13.01.2017 г. нет.

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

Общий рабочий стаж (лет): 10

Стаж оценочной деятельности (лет): 6

Количество подписанных отчетов за последние два года - 274, из них:

оценка недвижимости - 168, оценка машин и оборудования - 83, оценка бизнеса - 3, прочие - 20

С момента включения в реестр членов РОО по 13.01.2017г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в сентябре 2015 года плановую проверку прошел успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО



С.Д.Заякин

Исп. Мучипова И.С.

(495) 662-74-25 доб. 109



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНІЗАЦІЯ
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
за регистрационным № 007022

«19» ноября 2010г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22 ноября 2016 г.

Дата составления выписки «22» ноября 2016г.

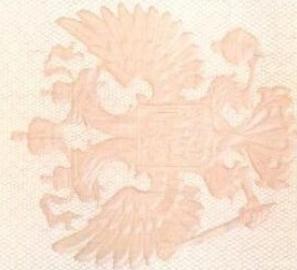
Президент
саморегулируемой
организации оценщиков

С.А. Табакова





Диплом является государственным документом
о професиональной переподготовке



Диплом даёт право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Хасанов Ильнар Илгизарович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9205 № 732982, выдан 04.05.2006г.

УВД Авиастроительного района гор. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«19 » ноября 2010г., регистрационный № 007022

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «22 » ноября 2016 года.

Президент

С.А. Табакова



0022429 *



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:

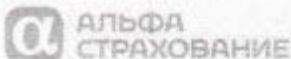
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Казанский филиал:
г. Казань, ул. Столбова, д.2

От имени Страховщика:

/О.В. Яковская/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г.Казань

Дата выдачи «__» 2016г.



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. Иницируя 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 поближнее 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, стоимостью.

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
прощито,
пронумеровано
скреплено печатью и
подписью

(*Семёнова Евгения*)
лист(ов) 1/79

